

Fastighetsbildningsmyndigheten

HANDLINGAR

Lantmäterienheten

Upprättade år 1990	Dnr 90/1251
Ärende Detaljplan för del av kv Gutenberg	
Registerområde Bollnäs	
Kommun Bollnäs	Län Gävleborg

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

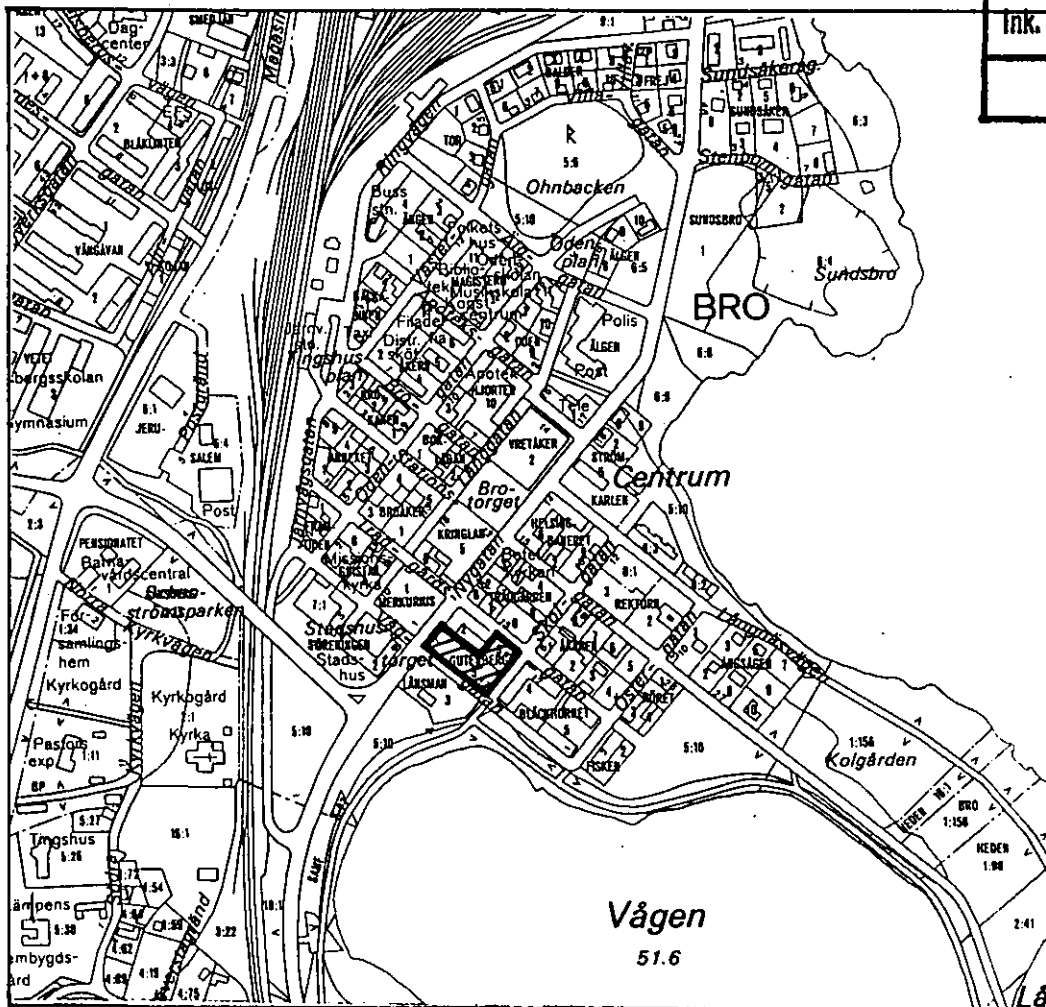
Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

.....1..... band.....21..... numrerade sidor.....—..... inneliggande karta.....—..... annan karta

P 1990 : 196



Detaljplan för del av kv GUTENBERG, Bollnäs tätort och kommun,
Gävleborgs län

PLANBESKRIVNING

Upprättad på stadsarkitektkontorets
planavdelning

REVIDERAD

Göran Göransson

Göran Göransson
tf planarkitekt

Göran Göransson

Göran Göransson
tf planarkitekt

Bollnäs 1 april 1989

Bollnäs 1 juni 1989

Mats Ökvist

Mats Ökvist
stadsarkitekt

Mats Ökvist

Mats Ökvist
stadsarkitekt

Datum

Byggnadsnämndens antagande
Planen vunnit laga kraft

1989-12-14, § 358
1990-06-28

1 Handlingar

Planförslaget utgöres av

- 1 Plankarta med bestämmelser
- 2 Planbeskrivning
- 3 Genomförandebeskrivning

2 Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget redovisar i huvudsak bostäder och kontor på obebyggd del av kvarteret. Parkering löses i källargarage.

3 Plandata

3.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i tätortens centrala del, öster om Nygatan. Det begränsas i nordväst av den bebyggda delen av kvarteret, tomt nr 2. I övrigt utgör gatorna Trädgårdsgatan, Skolgatan, Våggatan och Nygatan begränsningar.

3.2 Areal

Planområdets areal är ca 0,3 hektar och är tidigare detaljplanlagt.

3.3 Markägförhållanden

Marken är i privat ägo.

4 Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktsplaner

Områdesplan för Bollnäs Centrum antagen av kommunfullmäktige 1978-12-18 redovisar bostäder och centrumverksamheter inom kvarteret.

4.2 Detaljplaner

För området gäller detaljplan för del av stadsdelen Öster om Nygatan, fastställd 1982-09-09. Nu aktuell del av kvarteret redovisas för kontor i tre våningar.

5 Förutsättningar och förändringar

5.1 Natur

5.1.1 Mark och vegetation

Området sluttar svagt ner mot Skolgatan i sydost. Höjdskillnaden uppgår till ca 1,5 meter.

I gränserna mellan kvarterets tomter finns några björkar. Vissa av dessa träd kan bibehållas.

5.1.2 Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning har utförts av K-konsult 1977-03-23. Den kompletterades av "PM över grundförhållanden, vattenstånd och grundläggning" upprättad 1978-06-30 av Arneus-Ekblom Byggkonsulter AB och ger vissa riktlinjer för utförande av källarvåningar, plushöjdsättning samt grundkonstruktioner.

5.2 Bebyggelseområden

I planbeskrivningen som tillhör detaljplanen som legat som grund för exploateringen hittills på Öster, sägs att "bebyggelsen utgörs av bostäder som i de centrala delarna givits en höjd av 3-4 våningar, i enstaka punkter max 5 våningar."

Den gällande detaljplanen för nu aktuellt område möjliggör bebyggelse i 3 våningar med vindsinredning.

Den befintliga omgivande bebyggelsen är uppförd dels i 3 våningar, dels i 2 våningar, med stor våningshöjd. Socklarna är i allmänhet förhöjda och försedda med stora källarfönster. Vindsinredning är vanligt förekommande.

Nu aktuellt område föreslås bebyggas med två byggnadskroppar. Den parallell med Våggatan i tre våningar och den parallell med Skolgatan i fyra våningar utan vindsinredning. Förslaget är utformat så att mindre "torn" kan byggas i ytterligare en våning närmast Nygatan och Trädgårdsgatan. Under husen mot Våggatan läggs ett källargarage vars takbjälklag utföres planterbart. Byggnaden längs Skolgatan föreslås inrymma bostäder och byggnaden längs Våggatan bostäder och/eller kontor samt i markplanet endast kontor och en mindre butik mot Nygatan. En filial till distriktssköterskemottagningen kan komma att inrymmas inom området. Begränsning av bruttoarean föreslås till totalt 5 800 m² exkl garage.

Nu föreslagna hushöjder ansluter väl till både den angränsande bebyggelsen som detaljplanen som legat som grund för exploateringen på Öster.

5.3 Skyddsrum

Bollnäs tätort är skyddsrumsort. Kvarteret ligger inom så kallat riskområde. Brist föreligger. Skyddsrumsfrågan får lösas i samband med bygglovsprövning.

5.4 Friytor

5.4.1 Lek och rekreation

En närlekplats föreslås inom området. Solförhållanden har studerats och bedöms vara acceptabla. Kvarterslekplats finns på Långnäs ca 350 m från kvarteret.

5.5 Gator och trafik

5.5.1 Gatunät, gång- och cykeltrafik

Nygatan i väster är allmän väg. Området föreslås trafikmatas från Våggatan. Utfartsförbud redovisas mot Trädgårdsgatan.

En övergripande gång- och cykelväg går i Skolgatan som gränsar till området.

För gående längs Våggatan och Trädgårdsgatan föreslås områden på kvarteremark som är tillgängliga för allmän gångtrafik.

5.5.2 Parkering, angöring, utfart

Utfartsförbud redovisas mot Nygatan samt mot Trädgårdsgatan. Skolgatan redovisas i gällande detaljplan som gång- och cykelgata med utfartsförbud.

Parkering föreslås lösas i ett garage i källarplanet. Kommunfullmäktige har antagit behovstal för Bollnäs centrum. En mindre bilparkering med anslutning till Trädgårdsgatan har diskuterats. En eventuell utfart från en sådan får prövas som mindre avvikelse i samband med bygglovprövning.

5.6 Störningar

5.6.1 Vägtrafikbuller

Trafikflödet på Nygatan är i dag ca 11 500 f/d. Prognoser visar att flödet i en framtid kommer att öka till ca 12-13 000 f/d. Detta ger bullervärden på ca 72 dbA vid tomtgräns mot Nygatan. Beräknade värden för utomhusbuller redovisas på plankartan. Med hänsyn till höga nivåer för utomhusbuller föreslås att en bestämmelse om maximal inomhusnivå införs. Denna har satts till 30 dbA i bostadsrum där personer stadigvarande vistas, d v s sovrum, vardagsrum eller liknande.

Vid projektering måste bullerfrågorna ägnas stor omsorg. Speciellt fönster- och dörrkonstruktioner mot Nygatan och Våggatan. Eventuella balkongers användbarhet kan begränsas på grund av höga bullervärden. Det åligger exploatören att noga studera ytterväggskonstruktionen. Bygglövet prövas sedan mot detaljplanen.

Även störningar från intilliggande bensinstation kan befaras vid sent öppethållande.

5.6.2 Luftföroreningar

Nygatan är hårt belastad av bilavgasutsläpp. WHO:s riktvärde på 10 mg/m³ för koloxid befaras kunna överskridas vid området närmast Nygatan.

Bensinstationen i intilliggande kvarter kan belasta grannskapet med kolväteutsläpp och bilavgaser.

Tilluften till byggnaders ventilationsanläggningar måste tas på ett sådant sätt att minsta möjliga påverkan erhålles från Nygatan, bensinstationen och det planerade parkeringsgaragets frånluftssystem.

Eventuella balkongers användbarhet kan komma att begränsas p g a damning och andra luftföroreningar.

5.6.3 Översvämningssrisk

Bostadsbebyggelse samt butiker och förråd etc bör förläggas på sådan plushöjd att risken för översvämningsskador även vid exceptionellt högvattenstånd blir minimal. I planförslaget föreslås att "färdig golvhöjd" inte utförs lägre än + 56,0 m. Under den nivån bör garage kunna förläggas med beaktande av vad som sägs under 5.1.2.

5.7 Teknisk försörjning

5.7.1 Vatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till kommunens va-system. Avlopp från källare skall anslutas via pumpning.

5.7.2 Värme

Bebyggelsen ansluts till kommunens fjärrvärmenät.

6 Administrativa frågor

6.1 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

6.2 Fastighetsplan

Inom planområdet upphävs gällande fastighetsplaner fastställda 1961-01-18 samt 1972-09-25.

7 Revidering

Planförslaget har reviderats vad gäller byggnadshöjder enligt byggnadsnämndens beslut 1989-06-08, § 187

Överlantmätarmyndigheten
i Gävleborgs län

Ink. 1990 -15 3 1

Detaljplan för del av kv GUTENBERG, Bollnäs tätort och kommun,
Gävleborgs län

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

Upprättad på kommunledningskontorets mark- och exploateringsenhet

Bollnäs 1 juni 1989



Lennart Öhrn
exploateringsingenjör

Byggnadsnämndens antagande
Planen vunnit laga kraft

1989-12-14, § 358
1990-06-28

Fastighetsrättsliga frågor

Planen beräknas kunna antas i nov 1989.

Carl O Holm Byggnads AB äger sedan år 1976 fastigheten Gutenberg 5. Detta bolag har också under år 1988 av kommunen förvärvat fastigheten Gutenberg 3 samt de delar av fastigheten Bro 5:10 som enligt nu gällande detaljplan skall ingå i tomtmarken. Enligt överenskommelse mellan Bollnäs kommun och bolaget skall bolagets hela markinnehav i kvarteret genom fastighetsreglering bilda en enda fastighet benämnd Gutenberg 3, vars gränser helt är i överensstämmelse med planförslaget.

Med X markerade områden i tomtmark skall vara tillgängliga för allmän gångtrafik. Servitut till förmån för kommunens gatufastighet Bro 5:10 skall upprättas för att säkerställa rätten till gångtrafik.

Inom planområdet upphävs gällande fastighetsplaner fastställda 1961-01-18 samt 1972-09-25 i och med planens antagande.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för anläggning, drift och underhåll av gångbana inom med X betecknat område. Kommunens fastighetskontor svarar för att servitut upprättas för gångtrafik. Kommunen är huvudman för gator och VA-nät omkring kvarteret.

Ekonomiska frågor

Kommunfullmäktige har ännu ej beslutat om tillämpningen av 1982 års lag om uttag av gatukostnad. Det är därför ovisst om sådan kostnad kan tas ut av fastighetsägaren.

VA-anläggningsavgift kan tas ut när tomten bebyggs men med reduktion för den bebyggelse som tidigare funnits på tomten. Avgiften har preliminärt beräknats till 393.000 kronor.