

Fastighetsbildningsmyndigheten

Fastighetsregistermyndigheten

HANDLINGAR

Upprättade år 1992	Dnr 92/877
Ärende Detaljplan för Framnäs i Bollnäs tätort	
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

.....27..... numrerade sidor

.....—..... inneliggande karta

.....1..... annan karta *Roll*

P 1992 : 105

1991 12 06
rev. 1992 02 24

Antagen av Kf 1992-05-18, § 75 /*du*
Vann laga. kraft 1992-06-17/ *du*

Fastighetsregistermyndigheten Gävleborgs län
Ink. 1992 -06- 3 0
- -

**FRAMNÄS inom Bollnäs, Bollnäs kommun,
Gävleborgs län**

Förslag till detaljplan

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Denna beskrivning
Plankarta med bestämmelser
Illustration
Genomförandebeskrivning
Fastighetsägarförteckning

PLANENS IDÉ OCH SYFTE

Idén med förslaget till detaljplan i anslutning till nya riksvägen är att möjliggöra handelsetableringar inom ett tidigare delvis detaljplanelagt område för industriändamål.

Området är avsett att bli ett halvexternt handelsläge samt att fungera som stadsdelscentrum för Framnäs-Björktjära. Syftet är även att förhöja intrycket av närmandet till centralorten Bollnäs för trafik från norr.

Handelsutredning för Bollnäs kommun, 1990-05-04, behandlande bl a extern handelsetablering finns utförd av Centralkonsult.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av Bollnäs tätort utmed den planerade omläggningen av riksväg 83 mot Ljusdal.

Arealen uppgår till cirka 6.5 Ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Bollnäs tätort är Framnäs redovisat som stadsdelscentrum.

Kommunala beslut i övrigt

Framnäs Fastighets AB:s framställan till Bollnäs kommun om exploatering av Framnäsområdet har utretts och behandlats positivt av kommunen. Kommunen har beslutat att området skall exploateras för en etablering av handel, restaurang, kontor och bensinstation. Nedan följer en redovisning av kommunens behandling och synpunkter i ärendet:

(BN står för byggnadsnämnd, KS står för kommunstyrelse, KSau står för kommunstyrelsens arbetsutskott)

BN 1989 08 23, §265, beslutade att översända ärendet på remiss till länsstyrelsen, berörda grannar och Köpmannaföreningen innan avgörande fattas om erforderligt planarbete.

KS 1989 09 06, §221, beslutade att hemställa till BN att godkänna optionen samt att påbörja planarbetet med utgångspunkt från av bolaget lämnat skissförslag.

BN 1990 11 08, §324, beslutade att översända ärendet till KS för yttande ur översiktlig plansynpunkt.

KSau 1991 01 09, §5, uttalade bl a en positiv inställning till projektet och att inlämnat förslag kan ligga till grund för detaljplan - ändring och utvidgning, samt att bl a utflyttning av Domus förutsätter att nuvarande Domusfastighet får lämplig kommersiell användning.

BN 1991 02 14, §47, beslutade att förslag till situationsplan och dispositionsplan för Framnäs innehållande ,handel, kontor, restaurang och bensinstation får ligga till grund för detaljplaneändring och utvidgning med beaktande av stadsarkitektens yttrande. Den norra tillfartsvägen avstyrks.

BN 1991 08 29, §179, beslutade att godkänna förslaget för samråd efter att höjdredovisning lämnats och godkänts.

BN 1991 12 12, §306, beslutade att godkänna samrådsredogörelsen med förslag till ändringar samt att låta utställa det ändrade planförslaget.

Detaljplaner

För den södra delen av området finns detaljplan fastställd 1987 01 29. I detaljplanen anges markanvändningen som småindustriändamål med tillåten drivmedelsförsäljning.

Exploateringsgraden är 25% av angiven industrimark. Tillåten byggnadshöjd räknat från grundkartans nollplan är 78.0 meter. I förhållande till i detaljplanen föreskrivna marknivåer medger det byggnader med byggnadshöjder mellan 5.0 och 8.0 meter. De högre byggnaderna medges i norra delen och de lägre i sydvästra.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

N a t u r

Mark och vegetation

Området är sluttande mot öster/nordost. Det utgörs av tidigare brukad åkermark.

Området består mest av öppen mark. Små trädgångar förekommer. I områdets norra del finns en större skogsduge.

B e b y g g e l s e o m r å d e n

Arbetsplatser

De handelsetableringar som föreslås kommer att innebära ett tillskott av arbetsplatser. Förutom dessa planeras kontor alternativt kontor och småindustriella verksamheter, samt vårdshus och en anläggning för bilvård.

Kommersiell service

Handelslokaliseringen innebär att två av landets ledande livsmedelskedjor etablerar sig. Kompletterande utbud till livsmedelsförsäljningen kommer att erbjudas.

Maximal bruttoarea för handelsändamål har angivits till 6 000 m². Detta baserar sig bl a på utförd handelsutredning samt en bedömning av vilket underlag som finns för verksamheten i regionen.

Drivmedelsförsäljning och bilvård kommer att finnas.

Tillgänglighet

Anläggandet av gator, parkeringsytor, gång- och cykelbanor etc, kommer att medföra en god tillgänglighet, även för rörelsehindrade.

G a t o r o c h t r a f i k

Gatunät

Den lokalgata, Norrlandsvägen, som utgör planområdets västliga avgränsning, ansluts till den planerade nya sträckningen av riksväg 83. Från Norrlandsvägen angörs planområdet samt bostadsområdet Framnäs, väster om planområdet.

Gator inom kvarteret utförs som en gemensamhetsanläggning.

Skulle behov av bländskydd mellan handelsområdet och den nya riksväg 83 uppkomma, skall åtgärdande utföras av exploatören.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägen (GC-väg) utmed Norrlandsvägen byggs med en 1.5 meter bred, från vägen avskiljande, grässådd parkremsa. Denna GC-väg avses även betjäna framtida planerat bostadsområde nordväst om Framnäs samt planerat handelsområde. Inom handelsområdet byggs på kvartersmark två anslutningar med gång- och cykelväg från Norrlandsvägen. En anslutning till entréen i väster, samt en anslutning som leder till handelsområdet, restaurang- samt kontor/småindustri-tomterna. Anslutning av dessa gång- och cykelvägar till den gång- och cykelväg som leder parallellt med Norrlandsvägen är undantaget från utfartsförbudet.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av gång- och cykelväg utmed Norrlandsvägen. För andra gång- och cykelvägar inom exploateringsområdet ansvaras gemensamt av fastigheterna inom området vad avser utbyggnad, drift och underhåll. Dessa ingår i gemensamhetsanläggning g₁, redovisas dock inte på plankartan då exakt läge inte bestämts.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken föreslås gå genom området med hållplats vid entréområdet till butikerna.

Parkering

Parkering för besökande till handelsetableringarna samt värdshus/kontorskvarteret anordnas inom gemensamhetsanläggning g₂. All övrig parkering anordnas på egen tomt.

Parkeringsbehovet är löst inom området.

S t ö r n i n g a r

Transporter av farligt gods sker på järnvägen och riksvägen. Vid projektering av byggnader skall detta tas i beaktande när det gäller utformning av ventilationssystem.

T e k n i s k f ö r s ö r j n i n g

Vatten och avlopp

Ledning för kommunalt vatten och avlopp finns i planområdets södra del. Kompletterande ledningar byggs inom egen tomt.

Dagvattenhantering

Dagvatten kopplas till befintligt dagvattennät. Detta har kapacitet för såväl tvåårs som femårs regn. Vid femårsregn kan viss uppdämning ske i dike som avvattnar området. Öster om planområdet kommer åtgärder att utföras för att undanröja dessa problem. Detta sker i samråd mellan kommunens tekniska kontor, exploatör och Banverket.

Dagvatten från bensinstation som kan bli förorenat genom spill från drivmedelspåfyllning och från andra utomhusplatser där oljehantering kan förekomma, skall avledas via gravitationsavskiljare för olja till dagvattennät. Anvisningar finns i Statens naturvårdsverks publikation 1975:10.

Värme

Valfri uppvärmning.

El

Området ansluts till befintligt distributionsnät.

Område för transformatorstation finns i planförslaget reserverat sydväst om den södra byggrätten inom handelsområdet.

Ledningstråk kan inte fastställas, det skall dock säkerställas genom ledningsservitut.

A d m i n i s t r a t i v a f r å g o r

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio (10) år från att detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Förslaget till detaljplan har utarbetats av K-KONSULT Mellersta AB, genom planarkitekt Tomas Brolin. Till och med upprättande av samrådsförslag har planarkitekt Greger Skogkvist medverkat. Medverkan har under detta inledande skede varit i rollen av projektledare. Samråd har under arbetet med förslaget till detaljplan förevarit med stadsarkitektkontoret genom stadsarkitekt Mats Ökvist samt med vägverket.

Samråd har även tagits med tilltänkte markägaren Framnäs fastighets AB, Anders Strandberg, samt med etablerarna inom området. För ICA Fastighets AB Roland Eriksson och Sten-Ove Arnmo, för ICA Detaljhandel Mellansverige AB Per Eskilsson, för Kooperativa förbundet Hans Felixsson samt för Konsum Gävleborg Hans Bäckström och Kurt Forsell.

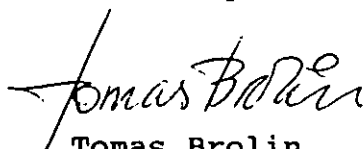
REVIDERING

Förslaget till detaljplan har efter utställningen, enligt PBL 5:23, reviderats på nedan angivna punkter. Revideringen är utförd 1992 02 24.

- * Interngatan inom kvarteret, utförd som gemensamhetsanläggning g_1 , har justerats till ett mer östligt läge i områdets södra del.
- * Rastplatsen, G_2 , har utgått.
- * Vissa friytor på kvartersmark har utmed Norrlandsvägen och i anslutning till den interna gatan, överförts till gemensamhetsanläggning g_1 .
- * Vårdshus och kontorskvarteret har förskjutits cirka 30 meter söderut.
- * Det gemensamma entrépartiet mellan byggrätterna för handel har förskjutits cirka tio (10) meter söderut. På samma sätt har den nordligare byggrätten förskjutits.
- * Användningsbestämmelsen G_1 , bensinstation, har ersatts av G_1 , bensinstation med tillhörande motorfordonservice.
- * De luckor som tidigare fanns i utfartsförbudet utmed Norrlandsvägen har borttagits. Istället är gång- och cykeltrafik ansluten till den gång- och cykelväg som leder parallellt med Norrlandsvägen, undantaget från utfartsförbudet. Utfartsförbudet har dessutom förlängts utmed interngatan.

- * Parkering anordnas på egen tomt och inte inom tidigare föreslagen gemensamhetsanläggning g₂ för vårdshus/kontor-, kontor/småindustri- och bilservicekvarteren.
- * Åtgärder i dagvattennätet öster om planområdet kommer att utföras.

K-KONSULT MELLERSTA AB i Bollnäs
ARKITEKTUR
Samhällsplanering



Tomas Brolin
Planarkitekt

1991 12 06
rev. 1992 02 24Antagen av Kf 1992-05-18, § 75 /*den*
Vann laga kraft 1992-06-17/*den*

Fastighetsregistermyndigheten Gävleborgs län
Ink. 1992 -06- 3 0
- -

FRAMNÄS inom Bollnäs, Bollnäs kommun, Gävleborgs län

Förslag till detaljplan

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Samråd	oktober-nov	1991
Utställning	dec 1991-jan	1992
Godkännande efter		
utställning i byggnadsnämnd	14 april	1992
Antagande av kommunfullmäktige	18 maj	1992

Tidplan bebyggelse mm

Byggstart beräknas till våren 1992, detta är dock beroende på byggstart för ny riksväg 83.

Färdigställande och inflyttning sker våren 1993.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara tio (10) år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskapFramnäs fastighets AB bygger och bekostar utbyggnad av angöringsgatan och gång- och cykelvägar (GC-vägar), iordningställer friytor inom området. Dessa gator, vägar och friytor skall utgöra gemensamhetsanläggning g₁ för fastigheterna inom planområdet.Exploateringsavtal

Exploateringsavtal mellan kommunen och Framnäs fastighets AB är under upprättande.

2. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning gemensamhetsanläggning

Bildande av fastigheter och gemensamhetsanläggningar sker i enlighet med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningarna inrättas i samband med fastighetsbildningen.

Gemensamhetsanläggning g₁, skall utgöra gemensam gata och GC-vägar samt friytor för fastigheterna inom planområdet. GC-vägar redovisas inte särskilt på plankartan då exakt läge inte är bestämt.

Gemensamhetsanläggning g₂, skall utgöra gemensam parkering för handelsområdet.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader mm

Framnäs fastighets AB bygger och bekostar utbyggnaden av angöringsgatan och GC-vägar inom området.

Ombyggnaden av Norrlandsvägens nya anslutning till riksväg 83 med ny gatukorsning bekostas och byggs av vägverket i samband med riksväg 83:s utbyggnad.

Utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Norrlandsvägen bekostas av Bollnäs kommun.

Skulle behov av bländskydd mellan handelsområdet och den nya riksväg 83 uppkomma, skall de åtgärder som behövs bekostas av exploatören.

Kostnader för kapacitetshöjande åtgärder i dagvatten-nätet öster om planområdet fördelas mellan kommunens tekniska kontor, exploatör och Banverket i samband med markförsäljning.

Planekonomi

Reducerad planavgift kommer att uttagas.

4. TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp finns utbyggt inom område som på detaljplanekartan markerats med u. Anslutningsavgifter utgår enligt gällande taxa.

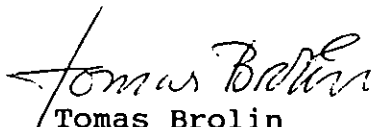
Dagvattenhantering inom exploateringsområdet bekostas av exploatören. Anslutning sker till befintligt dagvattennät. Kapacitetshöjande åtgärder utförs i dagvattennätet öster om planområdet.

5. REVIDERING

Denna genomförandebeskrivning har efter utställningen, enligt PBL 5:23, reviderats på nedan angivna punkter. Revideringen är utförd 1992 02 24.

- * Tidigare föreslagen rastplats har utgått. Därmed har även gemensamhetsanläggning g₄ utgått.
- * Inom kvarter för vårdshus/kontor, kontor/småindustri och bilservice anordnas parkering på egen tomt. Tidigare benämnd gemensamhetsanläggning g₂ har utgått.
- * Tidigare benämnd gemensamhetsanläggning g₃, gemensam parkering för handelsområdet är nu benämnd g₂. Förutom parkering för handel anordnas även besöksparkering för vårdshus/kontorsändamålet inom denna gemensamhetsanläggning.
- * Marken för tidigare benämnd gemensamhetsanläggning g₅, gemensam gata/tillfart, har tillförts gemensamhetsanläggning g₁.
- * Vissa friytor på kvartersmark har tillförts gemensamhetsanläggning g₁.
- * Åtgärder kommer att utföras i dagvattennätet öster om planområdet. Kostnadsfördelningen för åtgärderna överenskomms i samband med markförsäljning.

K-KONSULT MELLERSTA AB i Bollnäs
ARKITEKTUR
Samhällsplanering


Tomas Brolin
Planarkitekt