

Grundkarta över BRO 5:19 och 6.4 m.fl.

i Borlänge kommun
Upprättad 1991-12-10

Primärkarta: 5:106 B.D 5:107 A,C
Mätklass II
Koordinatsystem: Borlänge triangelnät 1975
Nollplan RH 00
Skala 1:1000

B = BRO
Gk = GRUVKARLBY
H = HYTTING
s = SAMFÄLLD MARK
ga = GEMENSAMHETSANLÄGGNING

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR:

- Traktgräns
- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
- Användningsgräns ej sammanfallande med fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning m.m.
- Byggnad i allmänhet (industri, affär m.m.)
- Bostadshus respektive uthus
- Staket
- Häck
- Väg- eller trottoarkant
- Slänt
- Träd
- Ärvägd höjd
- Nivökurva
- Dike

Rune Bengtsson
(Rune Bengtsson)
1:e mätningssingenjör

Godkänd från sekretessynpunkt för spridning.
Lantmäteriverket 1991-12-03.

PLANKARTA
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- gräns för planområde (3 meter utanför)
- användningsgräns
- egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- HUVUDGATA gata som ingår i huvudnätet
- LOKALGATA lokaltrafik
- PARK parkområde
- SKYDD skydd mot störning

Kvartersmark

- B bostäder
- B₁ bostäder, gruppbofäder, barnstuga och ev. gemensamhetslokaler kan förekomma
- E teknisk anläggning, fjärrvärmecentral

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0.0 gatuhöjd
- allé planterade träd i två rader
- buss trafik för skolbuss får medges

UTNYTTJANDEGRAD, PLACERING OCH UTFORMNING

e₁000 **Utnyttjandegrad:** Största sammanlagda byggnadsarea i m² för bostadshus.

Placering: Byggnad skall placeras minst 4.5 meter från tomtgräns.

Utformning: Högst 2 våningar därutöver får vind inte inredas. Högst byggnadshöjd för uthus och garage är 3.0 meter. Mindre del kan dock få uppföras högre. Taken skall vara röda.

e₂000 **Utnyttjandegrad:** Största sammanlagda byggnadsarea i m² för garage och förråd.

e₃000 **Utnyttjandegrad:** Varje lägenhet får omfatta högst 125 m² byggnadsarea. Maximalt 8 lägenheter får uppföras.

Placering: Garage skall placeras så att fritt utrymme för bilupställningsplats intill 6 meter framför garage medges.

Utformning: Högst 2 våningar därutöver får vind inte inredas. Högst byggnadshöjd för uthus och garage är 3.0 meter. Taken skall vara röda.

e₄ Högst byggnadshöjd är 3 meter. Skorsten eller mindre byggnadsdel kan dock få uppföras högre.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- marken får inte bebyggas
- marken får endast bebyggas med uthus och garage. Högst byggnadshöjd är 3 meter. Taken skall vara röda.
- x marken skall vara tillgänglig för allmän gång-, cykel- och mopeditrafik
- u marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- g marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- lek lekplats skall finnas

Utfart

- utfart får inte anordnas

Värdefulla områden

- q₁ förbud mot schaktningsarbeten

DETALJPLAN FÖR
BRO 5:19 M.FL
BORLÄNGE KOMMUN
KOPPARBERGS LÄN

UPPRÄTTAD I JUNI 1992
K-KONSULT MELLERSTA AB, BORLÄNGE

Boje Rosenberg
BOJE ROSENBERG

BESLUTSDATUM
GODKÄND BN 1993-03-24
ANTAGEN KF 1993-04-29
LAGA KRAFT 1993-05-25

UPPLYSNINGAR

PLANHANDLINGARNA BESTÅR AV:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samaradsredogörelse
- grundkarta
- fastighetsförteckning
- illustrationskarta
- utlåtande

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Teknisk bestämmelse:

Dagvatten från parkering och trafikytor ska omhändertas lokalt.

0 10 20 30 40 50 100 M

SKALA 1:1000

Arb.nr 88003-021-47
Ritad av: Berit Matsson

Detaljplan för
 BRO 5:19 M FL
 inom Borlänge kommun
 Kopparbergs län

Godkänd byggnadsnämnden 1993-03-24
 Antagen kommunfullmäktige 1993-04-29
 Laga kraft 1993-05-25

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan
 Detaljplanen avses kunna antas under våren 1993.

Genomförandetid
 Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning
 Huvudmannaskap
 Kommunen är huvudman för allmän platsmark och däri belägna va-ledningar.

Avtal:
 Exploateringsavtal
 Ett exploateringsavtal avses upprättas mellan kommunen och exploatören.

I avtalet skall regleras frågor om markkostnader, anläggningsavgifter för VA, gatukostnader, eventuella plankostnader m m samt iordningställande, skötsel och underhåll av naturområden m m.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning
 Planförslaget förutsätter att parkområdet för allén utvidgas något för att kunna inrymma den nyplantering av träd som planeras.

Frågan om eventuell inlösen av samfälligheterna inom planområdet kommer att behandlas och beslutas i samband med övrig fastighetsbildning.

Kommunen har lösningsrätt och lösningskyldighet av mark för allmänt ändamål enligt PBL 6:17 och 14:1, detta berör samfällad mark inom planområdet.

B-området (för uthus och garage) vid fjärrvärmecentralen avses att tillföras Stora Tunabyggens fastighet Bro 7:22.

Ledningsrätt
Servitut

Ledningsområden inom kvartersmark på plankartan redovisade som u-områden avses att säkerställas med ledningsrätt.

De kablar som genomkorsar planområdets södra del måste flyttas och förläggas inom bostadsgatan för parhusområdet. Exploatören bekostar flytten.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning har utförts under december 1991. Resultatet av undersökningen finns redovisad i planbeskrivningen.

En större arkeologisk undersökning skall utföras för planområdet, mer där-om finns utvecklat under punkten fornlämningar i planbeskrivningen. Utgrävningarna planeras att påbörjas våren 1993..

EKONOMISKA FRÅGOR OCH
ÖVRIGT

De ekonomiska frågor som finns mellan kommunen och exploatören skall regleras i ett exploateringsavtal.

I avtalet skall regleras frågor om markkostnader, anläggningsavgifter för VA, gatukostnader, eventuella plankostnader m m samt iordningställande, skötsel och underhåll av naturområden m m.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats tillsammans med tjänstemän vid Borlänge kommuns mark- och exploateringskontor, stadsarkitektkontor och gatukontor.

K-KONSULT MELLERSTA AB I BORLÄNGE, juni 1992


Boije Rosenberg

Detaljplan för
 BRO 5:19 M FL
 inom Borlänge kommun
 Kopparbergs län

Godkänd byggnadsnämnden 1993-03-24
 Antagen kommunfullmäktige 1993-04-29
 Laga kraft 1993-05-25

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

HANDLINGAR

Till plankartan med bestämmelser hör illustrationskarta, beskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att möjliggöra bostadsbyggnation inom området, exploatör är Riksbyggen. Planförslaget har även till syfte att renodla en idag något rörig trafik- och parkeringssituation i området.

Den "vilda parkeringen" som idag finns utmed Broåkersvägen föreslås flyttas till området vid fjärrvärmecentralen. All biltrafik till Tunabyggens fastigheter kommer därmed att ske med tillfart från Korsgårdsvägen.

De delar av Broåkersvägen och Gästgivargatan som i planförslaget är redovisade som park blir i framtiden gång- och cykelväg.

Befintlig allé upp mot Korsgården avses att bibehållas och förstärkas för att bli en mera kraftfull allé.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Bro och gränser i norr mot Korsgården, i söder mot Gruvkarlby, i väster mot villabebyggelsen utmed Gästgivargatan och Tunabyggens fastigheter i Bro. I öster utanför planområdet går riksväg 70.

Planområdet har med avsikt avgränsats för att endast omfatta de nya bostadsområdena med tillhörande vägar och gång- och cykelvägar.

Areal	Planområdet har en areal på 9,2 ha, varav 6,1 ha är kvartersmark.
Markägoförhållanden	Borlänge kommun äger all mark inom planområdet förutom de inom området belägna dels för Amsbergs-, Bro- och Tjärnbygge fjärdingar, dels för Bro, Fornby och Gruvkarlby skifteslag samfällda vägarna.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer	Planområdet är i av kommunfullmäktige 910228 antagen översiktsplan redovisat som utbyggnadsområde för bostäder.
Detaljplaner	I den sydvästra delen av planområdet gäller detaljplan för Bro 6:3 m fl, fastställd 761214, dessutom gränsar planområdet i väster mot detaljplan för Bro 7:22 m fl, fastställd 660923.
Bostadsförsörjningsprogram	I bostadsförsörjningsprogrammet är området planerat för byggstart av 30-40 lägenheter under sommaren 1993, därefter kommer områdets utbyggnadstakt mycket att bestämmas av efterfrågan.
Kommunala beslut i övrigt Samråd	Inledande samrådsmöte har hållits med samtliga berörda 891130, varvid en arbetsgrupp bildades bestående av 4 personer boende intill planområdet. Därefter har samråd skett med samtliga berörda 910606 samt med arbetsgruppen 911022, dessutom hölls ett markägarsamråd 920116 i Fornby folkhögskola. De vid samråden redovisade skisserna har successivt bearbetats till nu föreliggande förslag.
Natur	
Mark och vegetation	Planområdet är beläget i en sydsluttning ner mot Tunaån. Området är idag odlad jordbruksmark som genomkorsas av en allé upp mot Korsgården. Denna allé som är ett vackert inslag i landskapet är något ålderstigen och avses därför kompletteras och förstärkas med nya träd.

Det är även viktigt att nyplanteringar görs såväl inom allmän plats som på kvartersmark då området annars kan bli att upplevas något kalt.

Planteringar som avses utföras i u-områdena utmed lokalgatan ska ske i samråd med gatukontoret.

Geotekniska förhållanden

Resultatet av undersökningen visar att under 0,2 meter mulljord består marken av 11-18 meter finsediment av silt. Lagringen är lös till medelfast.

I provtagningshålen påträffades inget fritt vatten vid undersökningstillfället (korttidsobservation). Jordlagren är relativt täta, varför vatten kan uppträda nära markytan i samband med nederbörd och snösmältning. För bestämning av grundvattenytan erfordras observationer under en längre tid.

Marken är mycket tjälfarlig (tjälfarlighetsgrupp III).

Marken bedöms som lågradonmark eftersom sedimenten är täta och djupa.

Inom området medför markbelastningar risk för sättningar i de lösare siltlagren. För måttliga belastningar (motsvarande 2 våningsbyggnader) blir sättningarna relativt små (några centimeter) och de utbildas i huvudsak momentant vid belastningens påförande (det vill säga under byggtiden).

Inom området kan två- till trevåningsbyggnader grundläggas med hel platta eller sulor i ytliga lager. Val av grundläggningssätt och grundpåkänningar görs efter detaljundersökningar.

Källare är mindre lämplig på grund av de relativt täta jordlagren och tidvis hög vattennivå.

Jordlagren är relativt täta och grundvattenytan kan tidvis ligga högt. Stora krav på fuktskydd under och intill byggnader bör därför ställas.

Detaljundersökningar bör utföras för varje enskild byggnad innan grundpåkänningar och grundläggningssätt slutgiltigt bestäms.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning har utförts i området under november 1989.

Förundersökningen pekar på att det inom planområdet finns talrika förhistoriska bosättningslämningar. Fornlämningarna består av bland annat ett stort antal stolphål, som har ingått i huskonstruktioner. Lämningarna är fördelade över hela planområdet.

Fornlämningsområdet har ett arkeologiskt intressant läge nära Tunaån och Stora Tuna. Under förhistorisk tid var Stora Tuna sannolikt ett centrum för administration och kultur. Den förhistoriska bebyggelsen kring Stora Tuna och Torsång representerar den äldsta bygden i Dalarna.

De nu konstaterade bosättningslämningarna utgör en vetenskapligt mycket värdefull rest av ett fornlämningskomplex av central betydelse. Planerad bostadsexploatering av området måste därför föregås av en arkeologisk huvudundersökning. Undersökningen avses att ske i etapper med trolig start våren 1993.

Ska schaktningsarbeten utföras inom områden på plankartan betecknat med q 1, ska kontakter tas med länsantikvarien innan arbetet får påbörjas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag inga befintliga bostäder.

Planområdet kommer att bebyggas med en småskalig bebyggelse i bostadsrättsform i högst två våningar, enligt den illustrationsplan som tillhör planhandlingarna. Bebyggelsen ska utformas med varsamhet och anpassas till miljön. Naturmaterial som trä och puts bör användas på fasader samt tegel på tak. Fasaderna kommer troligtvis att utföras i Faluröd, vit eller gul färg.

Bostäderna kommer troligtvis att byggas ut i etapper om 30-40 lägenheter, med planerad byggstart 1993. Efterfrågan kommer därefter att styra utbyggnadstakten. Troligtvis kommer 3 eller 4 bostadsrättsföreningar att bildas inom planområdet.

Illustrationsplanen redovisar fullt utbyggd ett 20-tal flerfamiljshus och 8 parhus. I två av bostadsgrupperna finns möjlighet att uppföra gruppbestäder, barnstuga m m.

Ett 20-tal lägenheter för servicebostäder avses fördelas inom området.

I varje bostadsgrupp finns en maximal byggnadsarea redovisad för bostäder respektive garage och förråd. För parhusområdet redovisas en maximal byggnadsarea per lägenhet.

Offentlig service

Planområdet ingår i upptagningsområde för Gylle rektorsområde, vilket innebär att barn bosatta i det nu planerade bostadsområdet kommer att gå i Gylleskolan eller Kyrkskolan.

En barnstuga finns vid Broåkersvägen. Post finns i Åselby och bank finns som närmast i Borlänge centrum.

Kommersiell service

Någon livsmedelsbutik finns ej i områdets närhet, den närmaste är OBS-Varuhuset på andra sidan riksväg 70.

Tillgänglighet

Ur tillgänglighetssynpunkt för bland annat rörelsehindrade bör planerade 2-våningshus ges en sådan konstruktion/planlösning, att hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårigheter.

Skyddsrum

Planområdet ingår i ett område där det vid detaljplanens antagande ej föreligger skyldighet att anordna skyddsrum. Mot bakgrund av att förändringar kan ske under den tid planen gäller, rekommenderas den som avser att uppföra ny anläggning, byggnad eller göra om- och tillbyggnad av befintlig sådan att hos byggnadsnämnden kontrollera förhållandet.

Friytor

- Lek och rekreation

Naturområdet med lekplatsen i planområdets norra del skall utföras som marksamfällighet d v s ägas och förvaltas gemensamt av bostadsrättsföreningarna inom planområdet.

Naturområdet öster om allén utförs som grannskapspark med naturmarkskaraktär. En tät låg vegetationsridå med låga mjukt formade kullar utförs inom området (se illustrationsplan). Utformningen av dessa ridåer/dungar och mjuka låga kullar måste ske i samråd med länsantikvarien och övriga berörda inom Borlänge kommun. Länsantikvariens synpunkter måste inhämtas därför att föreslagen vegetation/kullar ligger inom ett område som inte avses att grävas ut. Området har därför fått en skyddsbestämmelse i planförslaget.

En enklare bollplan bör kunna utföras inom området.

Iordningställande skötsel och underhåll av områdena avses att regleras i det exploateringsavtal som skall upprättas mellan Borlänge kommun och exploitören.

Lekytor för de mindre barnen skall anordnas på kvartersmark inom varje bostadsgrupp.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

För att avlasta den svåra korsningen Tunavägen-Broåkersvägen så mycket som möjligt, så skall de boende i Tunabyggens fastigheter i framtiden ha tillfart från Korsgårdsvägen.

Planförslaget innebär därför att all nytillkommande bebyggelse samt Tunabyggens hyreshus skall angöras via lokalgatan som ansluter till Korsgårdsvägen. Lokalgatans bredd föreslås bli 6 meter med 3 meter breda u-områden på båda sidor. U-områdena ska möjliggöra ett lokalt omhändertagande av dagvatten, samt användas för ledningar, snöupplag och trädplanteringar.

Det är endast de åtta parhusen (16 lägenheter) i söder som har angöring via Broåkersvägen ut på Tunavägen, gatan ingår i kvartersmarken.

De delar av Gästgivargatan och Broåkersvägen som i planförslaget är redovisade som park och till en mindre del som kvartersmark skall i framtiden bli gång- och cykelvägar. De delar av gång- och cykelvägen som ligger på kvartersmark, redovisas på plankartan med x-betecknat område. Eventuellt kan det bli aktuellt att låta skolbussen trafikera någon del av gång- och cykelvägarna. Planförslaget möjliggör två alternativa sträckningar.

Gästgivargatan avslutas med en vändplan inom planområdet.

Utanför planområdets nordvästra del, ska möjligheten till en väganslutning in mot fastigheten Bro 3:12 möjliggöras (se illustrationsplan).

Utanför och norr om planområdet finns en "smitväg" över riksväg 70 till OBS-Varuhuset. Denna "smitväg" skall tas bort och ersättas med en ny gång- och cykelväg som skall samordnas med ljussignalerna i korsningen riksväg 70 och Korsgårdsvägen. Detta är en generalplanekostnad och ingår därför i gatukontorets budget.

Korsningen riksväg 70 - Korsgårdsvägen kommer i framtiden troligtvis att bli planskild och flyttas ca 100 meter öster ut, samtidigt som delar av riksvägen byggs om.

En gång- och cykeltunnel kommer därför att behöva utföras någonstans i ett läge mitt för OBS-varuhuset.

På plankartan har därför ett X-område redovisats på kvartersmark, för att säkerställa att en gång- och cykelväg kan utföras för att sammanbinda tunneln med allén.

- Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Korsgårdsvägen (inom planområdet) samt vid korsningen Tunavägen-Broåkersvägen.

Eventuellt kan det bli aktuellt att låta skolbussen trafikera någon kortare del av gång- och cykelvägarna mellan den nya lokalgatan och Broåkersvägen, eller alternativt en kortare del av allén mellan lokalgatan och Broåkersvägen. Planförslaget möjliggör bägge alternativen.

Parkering

Planförslaget är baserat på 1,5 bilplats/lägenhet för de nya flerfamiljs-husen som skall uppföras.

De ca 60 bilplatser som idag finns inom Tunabyggens fastighet skall kunna utvidgas med ytterligare ca 20 platser. Dessa 20 bilplatser skall kunna byggas in i form av carport eller garage och ersätta den "vilda parkering" som finns i södra delen av allén.

Störningar

Avståndet från riksväg 70 till närmaste byggrätt är 110 meter.

Vissa skyddsanordningar i form av mindre åkerholmar med lägre vegetation planeras att utföras som bullerdämpande åtgärd, (se illustrationsplan) men även som en ytterligare försköning av området som idag är åkermark och därför helt saknar växtlighet.

Speciella ljudreducerande åtgärder ska utföras antingen i terrängen eller på de bostadshus som gränsar mot Korsgårdsvägen. Inget bostadshus inom planområdet kan placeras närmare gata än 15 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utmed allén finns en tryckavloppsledning som delvis ligger på kvarteretsmark, på plankartan redovisad med u-betecknat område.

I Broåkersvägen i planområdets sydvästra del finns VA-ledningar som området troligtvis kommer att anslutas till.

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD-inriktat) från gator, parkeringar och övriga trafikytor ska ske inom hela planområdet.

Takvatten och dräneringsvatten kan ledas direkt till dagvattenledning då detta vatten är rent. Eventuellt kan takvattnet tas upp lokalt genom att via utkastare släppas ut på grönytorna och därefter tas upp i diken eller fördröjningsmagasin.

Utmed lokalgatan (bostadsgatan) in i området ska 3 meter breda U-områden (diken) utföras inom kvartersmark på båda sidor om lokalgatan för infiltration (perkulation) av dagvattnet. U-områdena ska även användas för ledningar (el-, tele-, va-) snöupplag och trädplanteringar. Gatubredden blir 6 meter utan gångbana.

För bostadsområdet väster om allén bör dagvattnet ledas mot dikena utmed bostadsgatan samt mot nytt dike som bör utföras utmed gång- och cykelvägen i väster. Dessa diken skall fungera som fördröjningsmagasin, innan det leder bort dagvattnet, för att på lämplig plats anslutas till den kommunala dagvattenledningen.

För bostadsområdet öster om allén bör dagvattnet omhändertas på liknande sätt. Detta innebär att de igenväxta och idag grunda dikena öster och väster om denna bebyggelse måste grävas ut för att kunna fungera på bästa sätt som fördröjningsmagasin och vattenbortledare. Det västra diket bör förläggas lämpligt nära träden i allén. För bortledande av dagvatten inom parkeringsgårdarna kanske brunnar med ledningar till dike måste utföras. Dessa frågor ska utredas och klargöras innan bygglov kan ges.

En teknisk planbestämmelse om att dagvattnet från parkering och trafikytor ska omhändertas lokalt, har införts på plankartan.

Exploatören bekostar erforderliga diken och fördröjningsmagasin inom kvartersmark.

Kompletterande vegetation bör utföras längs med dessa diken.

- Värme, el

Planförslaget redovisar ett E-område, som är en befintlig fjärrvärmecentral och en transformatorstation. Området avses att värmas upp med fjärrvärme.

Avfall

Inom bostadsområdena, finns centralt i anslutning till parkeringarna, soprum som är förberedda för källsortering.

Dimensioneringen av soputrustning bör ske i samråd med Borlänge Energi, marknad.

- Brandskydd

Brandposter skall anordnas inom planområdet i samråd med räddningstjänsten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Övrigt

Området avses att exploateras av Riksbyggen i samarbete med K-Konsult.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har utarbetats tillsammans med tjänstemän vid Borlänge kommuns mark- och exploateringskontor, stadsarkitektkontor och gatukontor.

K-KONSULT MELLERSTA AB I BORLÄNGE, juni 1992.


Boije Rosenberg