

**Detaljplan för  
Villatomter vid Borisa (Bodarna 19:53), Bjursås  
Falun kommun, Dalarnas län**

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Detaljplanen består av plankarta i skala 1:1000 som också redovisar planbestämmelser, illustrationskarta, denna planbeskrivning, genomförande-beskrivning, grundkarta samt fastighetsförteckning.

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande, vilket innebär att den, efter det att samråd har genomförts och inkomna skrivelser sammanfattats i en samrådsredogörelse, ställs ut offentligt för granskning innan antagande kan ske.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att inom planområdet skapa möjligheter för bostäder, i första hand friliggande enbostadshus. Området runt bostadsområdet regleras som naturmark. Detta ska skydda befintlig vegetation och garantera att området hålls tillgängligt för allmänheten.

### **FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB**

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planens genomförande innebär inga åtgärder som påtagligt kan skada områden som på grund av deras naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet har betydelse från allmän synpunkt. Mark inom planområdet har skyddats med hänsyn till friluftslivet. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

### **PLANDATA**

Planområdet ligger i den södra delen av Bjursås, söder om Bjursåsvägen. Området gränsar i väster mot det befintliga villaområdet vid Nygårdsvägen och Prästslingan och i öster mot Borisas villaområde. Planområdets areal är cirka 2,7 ha.

Största delen av planområdet ligger inom fastigheten Bodarna 19:53, som ägs av kommunen. Mindre delar av de kommunägda fastigheterna Bodarna 19:17 och Bjursås Prästgård 1:37 berörs, liksom mindre delar av de privatägda fastigheterna Bodarna 27:1, Bodarna 28:5 och Bjursås Prästgård 1:1.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet är i Översiktsplan 1990 för Falu kommun, antagen av kommunfullmäktige 1991-03-14, redovisat som tätortsområde.

Detaljplanen ersätter den gällande detaljplanen från 1989-12-09, där planområdet är detaljplanelagt som idrottsplats. Denna användning är inte längre aktuell. Området har tidigare, i detaljplan från 1978-10-12, varit planlagt för bostadsändamål.

Beslut om att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att, med prioritet, upprätta förslag till detaljplan för Bodarna 19:53 fattades av Kommunstyrelsen vid utvecklingsutskottets sammanträde 2004-03-16. Planen är en del av kommunens projekt 'Attraktiva tomter'.

Konsekvenserna av planens genomförande innebär inte en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen behöver upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och friytor

Planområdet utgörs idag framför allt av skogsmark. Vegetationen är främst lövträd. Det är viktigt att skogen bevaras. Marken sluttar från norr mot söder. Planområdet och områden högre upp avvattnas genom en bäck i områdets västra del och av ett vägdike i anslutning till lokalgatan Borisa i planens östra del. Bäckens bör bevaras och skyddas. Länsstyrelsen har i ett beslut 2005-01-31 förordnat att planområdet, med undantag av i planen redovisade områden för naturområden (NATUR), inte skall omfattas av strandskydd. Strandskyddet fortsätter således att gälla inom naturmark, vilket till exempel innebär att strandskyddsdispens behövs för schaktnings- eller fyllningsarbeten.

Inom planområdet regleras främst den västra och södra delen som naturmark, tillgänglig för allmänheten. Från den västra delen av området startar ett belyst motionsspår. Direkt söder om planområdet finns ett större skogsområde.

Någon nyligen genomförd grund- eller radonundersökning finns inte för området. För tomterna kommer en översiktlig geoteknisk undersökning, med bland annat förekomst av markradon, att utföras innan försäljning sker. Tillkommande bebyggelse ska sedan utformas på lämpligt sätt efter resultaten av undersökningen.

### Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. I planen föreslås att man tillskapar sju villatomter inom planområdet. Den planerade bebyggelsen ska anpassas till omgivningens bebyggelsemönster. Omgivande bebyggelse är i huvudsak friliggande villor i ett eller ett och ett halvt plan, byggda från 1970-talet och framåt.

### Service mm

Planområdet är beläget relativt centralt i Bjursås. På orten finns tillgång till kommersiell och offentlig service. Närmsta daghem samt Bjursåsskolan med årskurserna F-9 ligger några hundra meter bort från planområdet. Flera livsmedelsbutiker finns på orten, den närmsta några hundra meter från planområdet.

### Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet medger god tillgänglighet utomhus för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid nybyggnad inom området kommer kommunen att tillämpa Handikappinstitutets rekommendationer i "Bygg ikapp handikapp".

### Gator och trafik

Planområdet angörs från norr via Bjursåsvägen. Lokalgatan Borisa är idag framdragen, men i och med planförslaget förlängs den och vändplanen flyttas.

Parkeringsbehoven inom planområdet löses inom varje fastighet.

Inom planområdet passerar en gång- och cykelväg, som förbinder villaområdena öster och väster om planområdet med varandra. Denna cykelväg leder sedan vidare till bland annat Bjursåsskolan, daghem och livsmedelsbutik.

Närmsta busshållplats, Prästslingan, är belägen i direkt anslutning till planområdet. Här passerar busslinje 60, mellan Falun - Bjursås - Sågmyra. Restiden till Falun med buss är cirka 40 minuter. Bjursås trafikeras även av Dalatrafiks busslinje 70/270 mellan Falun - Rättvik - Mora.

### Störningar

Vid nybyggnad av bostäder finns riktvärden för trafikbuller, som normalt inte får överskridas. Dessa riktvärden är:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Beräkning av förväntat vägtrafikbuller utomhus på de föreslagna villatomterna visar att riktvärdena inte kommer att överskridas. Enligt detaljplanens planbestämmelser ska bostäder uppföras så att den ekvivalenta bullernivån inomhus inte överstiger 30 dB(A).

### **Teknisk försörjning**

Ny bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda inom planområdet.

Dagvatten tas omhand lokalt inom planområdet. Den enskilde fastighetsägaren är ansvarig för omhändertagandet.

Uppvärmning av villabebyggelsen avses ske genom enskilda värmeanläggningar. Fjärrvärme finns inte i Bjursås, med i det fall att det i framtiden byggs ut, bör tillkommande bebyggelse förberedas för detta genom att system med vattenburen värme, ej direktverkande el, väljs.

### **Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförandetid är femton år från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Förslaget till detaljplan har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Anders Brunzell (handläggande) och Åsa Nilsson (medverkande). För genomförande- och markfrågor svarar Bo Lundgren, stadsbyggnadskontorets markavdelning. Under planarbetets gång har samråd hållits med kontaktpersoner på berörda förvaltningar.

Stadsbyggnadskontoret, Falun i december 2004

Reviderad enligt byggnadsnämndens beslut 2005-02-24

Per Grundström  
Stadsbyggnadschef

Anders Brunzell  
Planarkitekt

### Lagakraft

Kommunfullmäktige har den 12 maj 2005, § 86, antagit detaljplan för villatomter vid Borisa (Bodarna 19:53), Bjursås i Falu kommun.

Då kommunens beslut inte överklagats och då länsstyrelsen enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte överpröva planen har kommunfullmäktiges beslut vunnit lagakraft den 15 juni 2005.

Detaljplan för  
Villatomter vid Borisa (Bodarna 19:53) i Bjursås,  
Falukommun, Dalarnas län

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidsplan

Detaljplanen avses efter utställning och eventuell revidering antas av kommunen under våren 2005.

Området för det nya småhustomterna ägs av kommunen. Ett genomförande planeras under 2006 förutsatt att det då finns efterfrågan på tomterna.

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter det att planen vinner laga kraft. Genomförandetiden har valts mot bakgrund av att småhustomterna tas fram först när det finns efterfrågan.

När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägarna inte någon rätt att erhålla ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.

#### Huvudmannaskap / Ansvarsfördelning

Detaljplanen har inte kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Motivet för det är kommunens beslut att huvudmannaskapet för vägar, parker och andra allmänna platser utanför Falu tätort skall vara enskilt. I Bjursås är en gemensamhetsanläggning med beteckningen Backgården ga:2 inrättad för vägar, parker och andra allmänna platser. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Bjursås samfällighetsförening.

Kommunen svarar för och bekostar anläggandet av lokalgatan ävensom omläggning av befintligt dike som berör tomtmark.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Området rymmer 7 småhustomter som avstyckas från Bodarna 19:53. Några av tomterna kommer att belastas av ledningsrätt ( U-område ) för befintliga va-ledningar.

Vid fastighetsbildningen görs en omprövning av gemensamhetsanläggningen Backgården ga:2 där gemensamhetsanläggningen tas bort från tomterna och ny väg intas i gemensamhetsanläggningens vägar. Vidare skall de nya tomterna anslutas till gemensamhetsanläggningen genom beslut i förrättning.

Fastighetsplan avses inte upprättas.

## TEKNISKA FRÅGOR

För de kommunala småhustomterna kommer en översiktlig geoteknisk undersökning att utföras, bl a förekomst av markradon, innan försäljningar sker. Tomtköparna får sedan själva låta utföra kompletterande undersökningar för lämpligt grundläggningssätt när man valt hustyp och placering på tomten.

Dagvattenledningar finns inte utbyggda inom planområdet, varför dag- och dränvatten skall omhändertas inom respektive tomt.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar detaljplanen. Detaljplanen kommer att ligga till grund för uttag av s k planavgift. Avgiften tas ut av fastighetsägare inom planen vid framtida bygglovansökan. Avgiftens storlek varierar på grund av bebyggelsens art och omfattning.

Kommunens beräknade kostnader för anläggande av gata, omläggning av dike, översiktlig geoteknisk undersökning, samt fastighetsbildning, täcks väl av beräknade intäkter från tomtförsäljningarna.

\*\*\*\*\*

Stadsbyggnadskontoret, Falun i december 2004  
Reviderad enligt byggnadsnämndens beslut 2005-02-24.

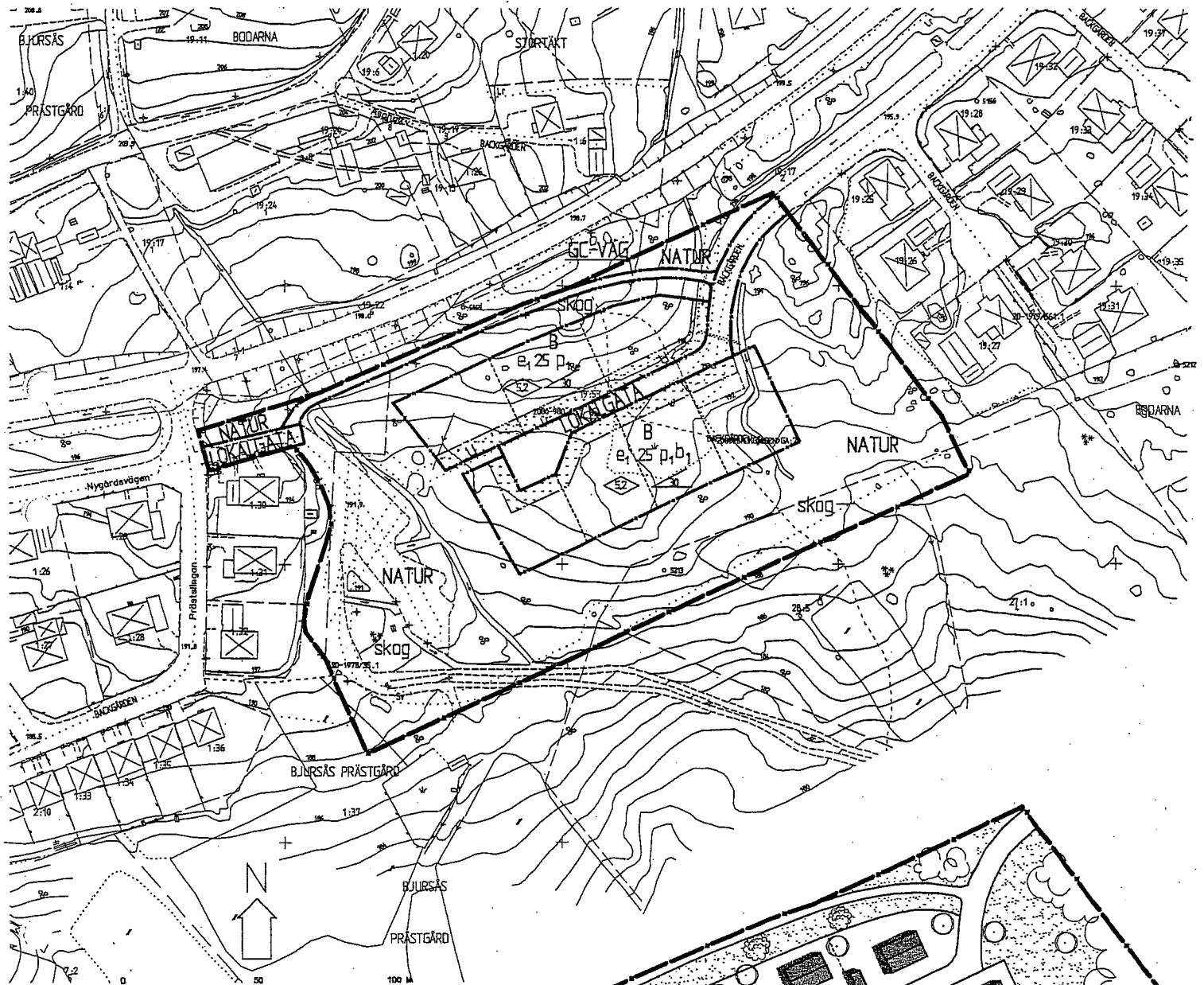
Per Grundström  
Stadsbyggnadschef

Bo Lundgren  
Markingenjör

### Lagakraft

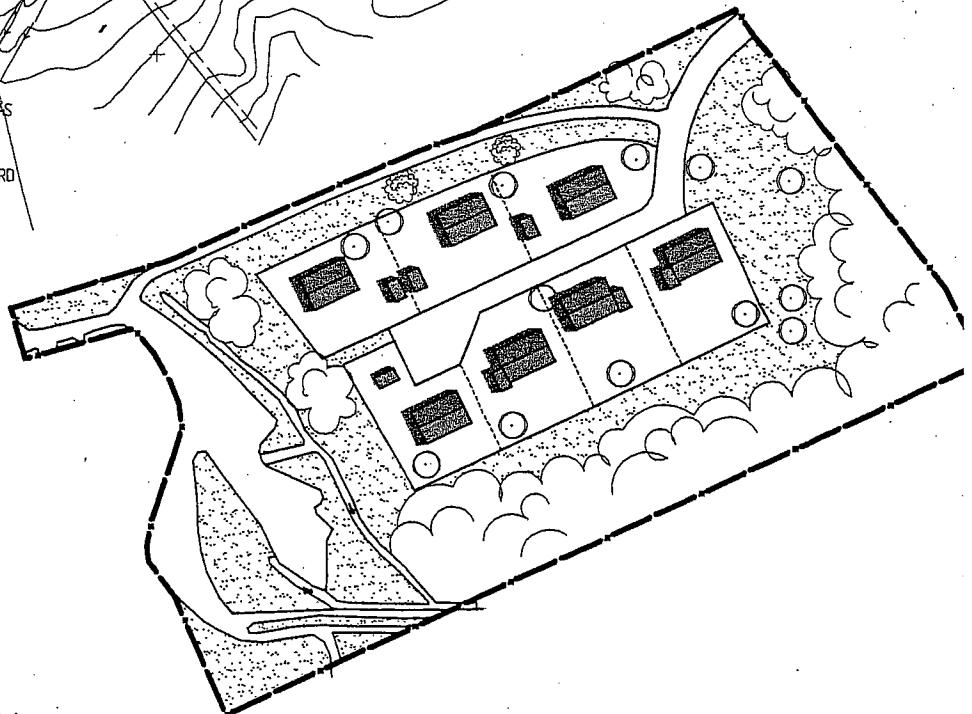
Kommunfullmäktige har den 12 maj 2005, § 86, antagit detaljplan för villatomter vid Borisa (Bodarna 19:53), Bjursås i Falu kommun.

Då kommunens beslut inte överklagats och då länsstyrelsen enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte överpröva planen har kommunfullmäktiges beslut vunnit lagakraft den 15 juni 2005.



**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

|                         | Instans | datum      |
|-------------------------|---------|------------|
| godkänd för samråd      | BN      | 2004.09.02 |
| godkänd för utställning | BN      | 2004.12.08 |
| godkänd för antagande   |         |            |
| antagande               |         |            |
| vunnit laga kraft       |         |            |
















Detaljplan för  
villatomter vid BORISA  
(Bodarna 19:53), BJURSÅS

ILLUSTRATIONSKARTA

I FALU KOMMUN, DALARNAS LÄN  
STADSBYGGNADSKONTORET, FALUN | DECEMBER 2004




## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
|  | Fastighetsgräns                 |
|  | Traktgräns                      |
|  | Servituts/ga/ledningsrättsgräns |
| 00.00   | Fastighetsbeteckning            |
| s00   | Samfällighet                    |
|  | Väg                             |
|  | Gångstig                        |
|  | Vafländrag                      |
|  | Ägostagsgräns                   |
|  | Lövskog                         |
|  | Barrskog                        |
|  | Äng                             |
|  | Åker                            |
|  | Ägostagsgräns                   |
|  | Nivåkurvor                      |
| 000.0   | Avvägd höjd                     |
| +   | Rutnätspunkt                    |




## 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 |
|  | Användningsgräns     |
|  | Egenskapsgräns       |

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

|   |                    |
|---|--------------------|
|  | Lokaltrafik        |
|  | Naturområde        |
|  | Gång- och cykelväg |

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
|  | Bostäder, friliggande enbostadshus |
|---|------------------------------------|


### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

skog Lövskogen ska bibehållas



### UTNYTTJANDEGRAD

e<sub>1</sub> 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea  
Endast en lägenhet per fastighet får finnas.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

|   |  |
|---|--|
|  | Marken får inte bebyggas   |
| u   | Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar |


### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

|   |  |
|---|--|
| b <sub>1</sub>  | Bostäder skall utföras så att den ekvivalenta bullernivån inomhus inte överstiger 30 dB(A)                                       |
| p <sub>1</sub>  | Huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.<br>Uthus och garage skall placeras minst 1,5 meter från tomtgräns. |
|  | Högsta byggnadshöjd i meter  |
|  | Största raklutning i grader vid fullt utnyttjande av byggnadshöjden  |

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandefristen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.  
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

### ILLUSTRATIONER

|   |                    |
|---|--------------------|
|  | Illustrationslinje |
|---|--------------------|

|                         | instans | datum      |
|-------------------------|---------|------------|
| godkänd för samråd      | BN      | 2004.09.02 |
| godkänd för utställning | BN      | 2004.12.08 |
| godkänd för antagande   |         |            |
| antagande               |         |            |
| vunnit laga kraft       |         |            |

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

# Detaljplan för villatomter vid BORISA (Bodarna 19:53), BJURSÅS

I FALU KOMMUN, DALARNAS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET, FALUN | DECEMBER 2004

PER GRUNDSTRÖM  
STADSBYGGNADSCHEF

ÅSA NILSSON  
PLANARKITEKT