

**Detaljplan för  
Villaområde och museiområde vid f d vägstationen i Svärdsjö  
(Borgärdet 13:8)  
i Falu kommun, Dalarnas län**

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Detaljplanen består av en karta i skala 1:1000, vilken också redovisar planbestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationskarta, grundkarta och 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 antagandet kan ske.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen görs för att reglera den del av gällande detaljplan från 73-09-18 som är avsedd för industriändamål. Den södra, obebyggda delen av fastigheten Borgärdet 13:8 regleras för bostadsändamål, friliggande enbostadshus, varigenom fyra villatomter kan tillskapas. Den norra delen regleras för museiändamål. Avsikten är att den befintliga bebyggelsen på fastighetens norra del skall kunna nyttjas för museiverksamhet, där Svärdsjö Veteranbilsförening finns som intressent att iordningställa ett fordonsmuseum.

Strandområdet mot Borgärdesströmmen regleras som naturmark och görs tillgängligt för allmänheten. En befintlig kanotupptagningsplats tillhörande kanotleden Balungen-Runn regleras i detaljplanen.

Befintlig vegetation mot Hagaforsvägen och inom planområdet skyddas dels genom att en del av marken regleras som naturmark och ges en planbestämmelse om avverkningsförbud, dels genom bestämmelser inom kvartersmark.

Hagaforsvägen förlängs in i planområdet och regleras som lokalgata.

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

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Mark och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av naturvärden och med hänsyn till friluftslivet har skyddats.

## PLANDATA

Planområdet är beläget söder om Brosvedsvägen (väg 881 mot Hillersboda) och omfattar den del av gällande detaljplan från 73-09-18 som är avsedd för industriändamål samt en markremsa vid Brosvedsvägen och en mindre del i Hagaforsvägens förlängning som enligt gällande detaljplan utgör parkmark. Området sträcker sig från Borgärdesströmmen i öster och angränsar i söder och väster mot parkmark vid befintliga villaområden kring Hagaforsvägen.

Planområdets areal är ca 3,0 ha, varav ca 1 ha utgör vattenområde.

Större delen av planområdet utgörs av fastigheten Borgärdet 13:8, som ägts av staten genom Fortifikationsverket, men som förvärvats av Falu kommun. Den del av fastigheten som avses nyttjas som fordonsmuseum har härefter förvärvats av Svärdsjö Veteranbilsförening. Södra delen av strandområdet mot Borgärdesströmmen och utanförliggande vattenområde ägs av Fortum kraft AB. En mindre del av stranden och vattenområdet mot Brosvedsvägen tillhör samfälligheten Borgärdet s:1. Delar av vattenområdet i Borgärdesströmmen tillhör fastigheterna Borgärdet 12:8 och Borgärdet 24:1.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller en detaljplan från 1973-09-18, som förutom det aktuella planområdet vilket reglerats för industriändamål, huvudsakligen innehåller bebyggelseområden för bostadsändamål.

Planområdet redovisas i översiktsplanen för Falu tätort, antagen av kommunfullmäktige 1991-03-14, som tätortsområde. Borgärdesströmmen är i översiktsplanen redovisad som naturmiljö av särskild betydelse.

Beslut om att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att förvärva fastigheten Borgärdet 13:8 samt att, med prioritet, upprätta förslag till detaljplan för området fattades av kommunstyrelsen vid utvecklingsutskottets sammanträde 2004-04-21.

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, PBL behöver upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Planområdet omges av parkmark kring befintliga villaområden och har ett mycket fint läge ner mot Borgärdesströmmen. Planområdets norra, bebyggda del utgörs av en plan öppen yta. Den södra, obebyggda delen utgörs av en lövträds- och slybevuxen, flack kulle som gränsar mot öppen parkmark och befintlig villabebyggelse i söder. Strandområdet mot Borgärdesströmmen utgörs av en relativt kraftigt sluttande, lövträds- och slybevuxen strandbrink, som i planförslaget utgör naturmark, där befintlig vegetation huvudsakligen ska bevaras. I väster avgränsas planområdet av en skogsdunge och lövträdsridå som utgör en betydelsefull avskärmning mot den befintliga villabebyggelsen vid Hagaforsvägen. En planbestämmelse

införs som innebär att denna vegetation skall bevaras. En skyddszon läggs in mellan den tillkommande villabebyggelsen i söder och museiområdet i norr. En planbestämmelse införs som innebär att en skyddsvall ska uppföras och kompletteras med skyddsplantering för att visuellt avskärma befintlig bebyggelse på museiområdet.

En del av befintlig vändplan i änden av Hagaforsvägen tas bort och regleras som naturmark då Hagaforsvägen förlängs. En remsa parkmark vid Brosvedsvägen regleras som kvartersmark respektive naturmark.

Någon nyligen genomförd grundundersökning finns inte för de områden som kan bli aktuella för ny bebyggelse. För de kommunala småhustomter som tillskapas kommer översiktliga geotekniska undersökningar att utföras innan försäljning av respektive villatomt.

Det finns heller ingen radonundersökning för tillkommande bebyggelse. Undersökning av markradon kommer att utföras av kommunen på villatomter före försäljning. Husen ska utformas efter resultaten av markradonundersökningen.

En av de befintliga byggnaderna på fastigheten Borgärdet 13:8 har tidigare använts som tankhus och inrymmer tre tomma dieseltankar. Enligt fastighetsägaren är tankarna tömda och avluftade. Det är inte känt om några underjordiska tankar finns kvar inom området. I övrigt finns inga kända miljöbelastningar. Planområdets södra, obebyggda del är i gällande plan angiven som prickmark och delvis som industripark och har efter vad som framkommit vid efterforskning inte använts vid tidigare verksamhet på området.

Planområdet gränsar i söder mot fornlämning nr 77, som består av hyttlämningar och mot fornlämning 208 i norr som består av en bytomt.

### **Bebyggelseområden**

Fastigheten Borgärdet 13:8 är i norra delen idag bebyggd med sex byggnader i mer eller mindre dåligt skick som under åren 1950-85 nyttjats av Vägverket som vägstation och därefter fram till 2002 av försvaret som förrådsfastighet. Den sammanlagda byggnadsarean är på ca 1200 m<sup>2</sup>, varav ca 500 m<sup>2</sup> utgörs av tält och ca 200 m<sup>2</sup> skärmtak.

Att omvandla hela fastigheten till bostäder kräver rivning av samtliga sex byggnader till kostnader som kan förväntas bli stora. Ett alternativ är att tillskapa fyra stycken småhustomter på den obebyggda södra delen av fastigheten och överlåta byggnader med lämplig tomt till intressent med verksamhet som kan tillåtas i ett bostadsområde. En sådan intressent är Svärdsjö Veteranbilsförening, som vill utnyttja fastigheten för ett fordonsmuseum och som utgångspunkt för veteranbilsrallyn, veteranbilsmarknader och liknande.

På den del av det tilltänkta museiområdet som ligger närmast den planerade villabebyggelsen införs planbestämmelser som begränsar byggnadernas storlek

### **Service mm**

Planområdet är relativt centralt beläget i Svärdsjö. Offentlig och kommersiell service, vårdcentral och folktandvård finns på orten inom 1 km. Svärdsjöskolan och Källängetskolan finns inom 1,5 km och förskolan Hedstugan inom 1 km 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".

## **Friytor**

Strandzonen utefter Borgärdesströmmen regleras som naturmark och görs tillgänglig för allmänheten. Eftersom gällande plan är fastställd före 1 juli 1975 så gäller ej strandskydd inom området.

## **Vattenområden**

Detaljplanen innefattar öppet vattenområde i Borgärdesströmmen. I norra delen, i anslutning till Brosvedsvägen (väg 881 mot Hillersboda), finns en brygga vid en kanotupptagningsplats tillhörande kanotleden Balungen-Runn. Denna plats används vid passage förbi Borgärdets kraftstation. Kanotupptagningsplatsen regleras i detaljplanen.

## **Gator och trafik**

Planområdet angörs i norr från Brosvedsvägen (väg 881 mot Hillersboda) och i söder från Hagaforsvägen. Planförslaget innebär att Hagaforsvägen förlängs och förses med vändplan för att anpassas till planerad villabebyggelse.

Närmsta busshållplats är belägen vid Borgärdesvägen inom ca 500 meters avstånd från planområdet.

Antalet utfarter mot Brosvedsvägen och Hagaforsvägen begränsas inom planområdet genom att detaljplanen innehåller en bestämmelse om utfartsförbud.

Parkeringsbehov för museiområdet skall lösas inom fastigheten. Besöksparkering för museiområdet planeras på en befintlig yta i museiområdets östra del med ny infart från Brosvedsvägen (lv 881).

## **Störningar och risker**

Verksamheten vid museiområdet får ej vara störande för omgivningen. I planförslaget finns en bestämmelse som begränsar tillåtet buller vid angränsande bostadshus från verksamheterna på museiområdet.

För vägtrafikbuller gäller följande riktvärden vid nybyggnad av bostäder:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Strandområdet mot Borgärdesströmmen är i planförslaget allmän plats, naturmark, som görs tillgänglig för allmänheten vilket skulle kunna innebära en säkerhetsrisk vid höga vattenflöden ovanför kraftstationen. Några skyddsåtgärder har inte vidtagits vid övriga delar av strandområdet närmare inloppet till kraftstationen och bedöms ej heller erfordras inom planområdet.

Den förändrade markanvändningen för museiändamål bedöms ej påverka riskbilden inom planområdet.

## **Teknisk försörjning**

Ny bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till kommunens VA-nät.

**Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförandetid ska vara femton år från den dag planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har utarbetats av Anders Brunzell, stadsbyggnadskontorets planavdelning.

Stadsbyggnadskontoret, Falun i december 2004

Per Grundström  
Stadsbyggnadschef

Anders Brunzell  
Planarkitekt

**Lagakraft**

Kommunfullmäktige har den 14 april 2005, § 56, antagit detaljplan för villaområde och museiområde vid f d vägstationen i Svärdsjö (Borgärdet 13:8) i Falu kommun. Då kommunens beslut inte överklagats och då länsstyrelsen enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut har kommunfullmäktiges beslut vunnit lagakraft den 18 maj 2005.

# Detaljplan för Villa-, och och museiområde vid fd vägstation i Svärdsjö (Borgärdet 13:8) i Falu kommun, Dalarnas län

---

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidsplan

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

Museiområdet ägs av förening med veteranfordon som intresseinriktning. Föreningen avser att rusta byggnaderna för bl a museiverksamhet allteftersom det finns ekonomiska förutsättningar och då i första hand genom frivilliga insatser från medlemmarnas sida.

Området för det nya småhustomterna ägs av kommunen. Kommunen kan genomföra exploateringen 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 museiområdet kommer att rustas upp och byggas ut i etapper och under flera år, samt 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. För andra detaljplaner i Borgärdet med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats kommer frågan om huvudmannaskapsändring från kommunalt till enskilt att prövas särskilt.

I Borgärdet är en gemensamhetsanläggning inrättad för vägar, parker och andra allmänna platser, Borgärdet ga:3. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening,

Borgärdets vägförening. Allmänna platser i denna plan, förutom Brosvedsvägen som Vägverket är väghållare för, avses efter lantmäteriförrättning ingå i gemensamhetsanläggningen.

Kommunen svarar för och bekostar exploateringen av området för småhustomter. När kommunen anlagt gatan avses den efter godkänd slutbesiktning och fastighetsbildning ingå i gemensamhetsanläggningen.

### Markförvärv / avtal

Mellan kommunen och museiföreningen har träffats avtal som innebär att föreningen förvärvat fastigheten Borgärdet 13:8 av kommunen med undantag för områden som utlagts som allmän plats och friliggande bostäder. I avtalet regleras bl a att föreningen skall svara för och bekosta anläggande av vallen mellan museiområdet och planerad småhusbebyggelse.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Från Borgärdet 13:8 avstyckas småhustomter och vattenområde samt områden för allmän plats, lokalgata och natur. Borgärdet 13:8 får efter markavståndet en areal om ca 1 ha.

Vid fastighetsbildningen görs en omprövning av gemensamhetsanläggningen Borgärdet ga:3 innebärande att ny vägdel och naturområden intas gemensamhetsanläggningen. Vidare skall de nya tomterna anslutas till gemensamhetsanläggningen genom beslut i förrättning.

Fastighetsplan avses inte upprättas.

### TEKNISKA FRÅGOR

För de kommunala småhustomter som tillskapas kommer översiktliga geotekniska undersökningar att utföras, bl a förekomst av markradon, innan försäljningar sker. Tomtköparna får sedan själva låta utföra kompletterande undersökningar för lämpligt grundläggningssätt i samband med val av hustyp.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar detaljplanen. Detaljplanen kommer att ligga till grund för uttag av sk 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, enklare geoteknisk undersökning av tomterna före försäljning samt fastighetsbildning, täcks väl av intäkter från tomtförsäljningarna.

\*\*\*\*\*

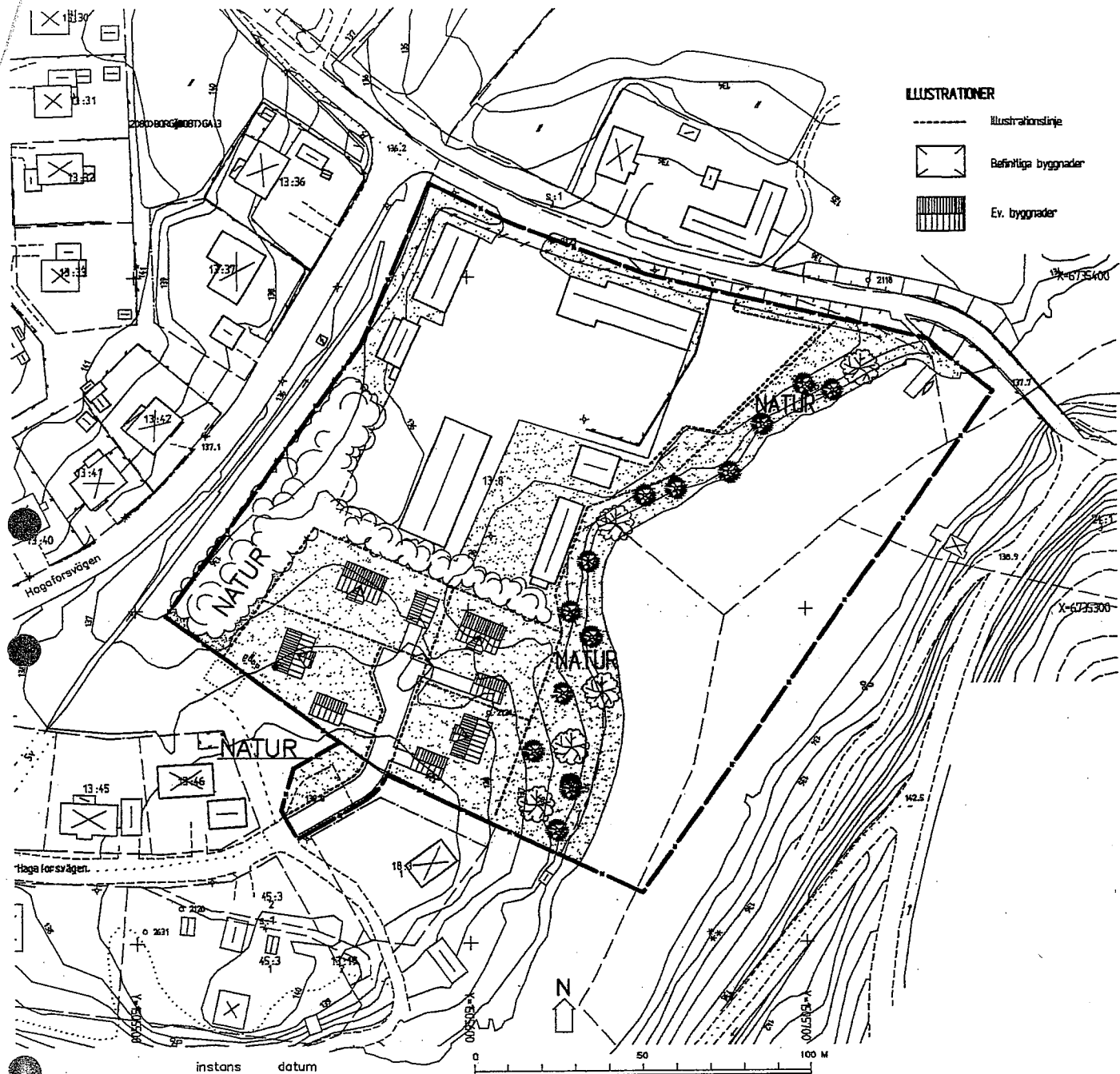
Falun i december 2004, stadsbyggnadskontoret i Falu kommun.

Per Grundström  
Stadsbyggnadschef

Bo Lundgren  
Markingenjör

#### Lagakraft

Kommunfullmäktige har den 14 april 2005, § 56, antagit detaljplan för villaområde och museiområde vid fd vägstationen i Svärdsjö (Borgärdet 13:8) i Falu kommun. Då kommunens beslut inte överklagats och då länsstyrelsen enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut har kommunfullmäktiges beslut vunnit lagakraft den 18 maj 2005.



- ILLUSTRATIONER**
- Illustrationslinje
  - Befintliga byggnader
  - ▨ Ev. byggnader

- godkänd för samråd BN 2004.06.24
- godkänd för utställning BN 2004.12.08
- godkänd för antagande
- antagande
- inriktad laga kraft

**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

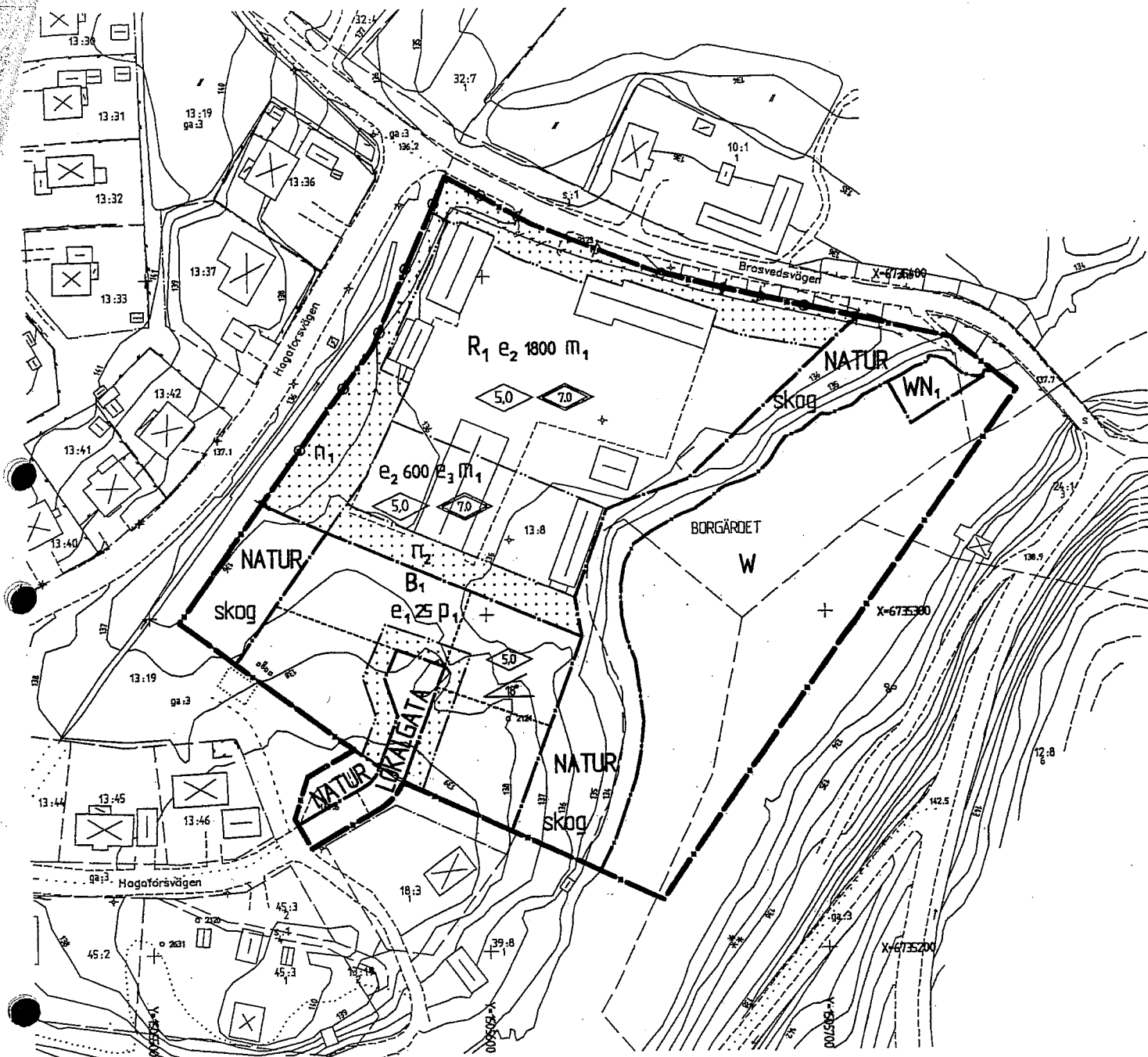
ILLUSTRATIONSKARTA till  
 Detaljplan för  
 Villaområde och område för museiändamål  
 vid f d Vågstationen i Svärdsjö  
 (del av Borgärdet 13:8 m fl)

I FALU KOMMUN, DALARNAS LÄN  
 STADSBYGGNADSKONTORET, FALUN 1 DECEMBER 2004

PER GRUNDSTRÖM  
 STADSBYGGNADSCHEF

ANDERS BRUNZELL  
 PLANARKITEKT





UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för

villaområde och område för musei-  
ändamål vid f d Vågstationen i Svärdsjö  
(del av Borgärdet 13:8 m fl)

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

	instans	datum
godkänd för samråd	BN	2004.06.24
godkänd för utställning	BN	2004.12.08
godkänd för antagande		
antagande		
vunnit laga kraft		

PER GRUNDSTRÖM  
STADSBYGGNADSCHEF

ANDERS BRUNZELL  
PLANARKITEKT

## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

— — — —	Fastighetsgräns
13:8	Fastighetsbeteckning
	Byggnader, takens begränsningstjänor redovisade
	Staket
	Väg
	Stödmur
	Nivåkurvor
	Slänt

## 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 planområdet
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

## Allmänna platser

	Lokaltrafik
	Naturområde

## Kvartermark

	Bostäder, friliggande enbostadshus
	Museiverksamhet

## Vattenområden

	Öppet vattenområde
	Kandupplägningsplats, brygga

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Skog Vegetationen skall i huvudsak bevaras

## UTNYTTJANDEGRAD

e <sub>1</sub> 00	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Minsta tomtstortek är 1000 m <sup>2</sup>
e <sub>2</sub> 0000	Största sammanlagda bruttarea i m <sup>2</sup> ovan mark.
e <sub>3</sub>	Byggnad får ha högst 200 m <sup>2</sup> byggnadsarea

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

## MARKENS ANORDNANDE

## Mark och vegetation

n <sub>1</sub>	Befintlig vegetation skall bevaras
n <sub>2</sub>	Skyddsväll skall anordnas till en höjd av 1,5 m och förses med skyddsplantering

## Utfart

Körbar utfart får inte anordnas

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

p<sub>1</sub> Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från tomtgräns. Uthus och garage skall placeras minst 1,5 m från tomtgräns.

Högsta byggnadshöjd

Högsta totalhöjd

Minsta faktuträning är 18 grader

## STÖRNINGSSKYDD

m<sub>1</sub> Verksamheten får ej vara störande för omgivningen. Nivån för butler vid fastighetsgräns får ej överstiga riktvärden för externt industriutlär

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandefristen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft  
kommunen är inte huvudman för allmän plats

## ILLUSTRATIONER

Illustrationstjänor

	instans	datum
--	---------	-------

godkänd för samråd	BN	2004.06.24
--------------------	----	------------

godkänd för utställning	BN	2004.12.08
-------------------------	----	------------

godkänd för antagande		
-----------------------	--	--

antagande		
-----------	--	--

vunnit laga kraft		
-------------------	--	--

## UTSTÄLLNINGSHANDLING

Detaljplan för

villaområde och område för musei-  
ändamål vid f d Vägstationen i Svärdsjö  
(del av Borgärdet 13:8 m fl)

I FALU KOMMUN, DALARNAS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET, FALUN I DECEMBER 2004

PER GRUNDSTRÖM  
STADSBYGGNADSCHEF

ANDERS BRUNZELL  
PLANARKITEKT