

Detaljplan för

Del av Björbo 26:12 (skolfastigheten)

Björbo
Gagnefs kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Planprocessen



I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under samrådsskedet för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning av allmänheten. I antagandeskedet antas detaljplanen. Efter antagandet har de sakägare som inte blivit tillgodosedda möjlighet att överklaga detaljplanen, innan denna vinner laga kraft.

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med plan- och genomförande-beskrivning samt behovsbedömning. Efter samrådet tillfogas en samrådsredogörelse och efter granskningen ett granskningsutlåtande.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra boende för privat bruk på mark som tillhör skoltomten.

Bakgrund En privatperson som äger en fastighet i Björbo vill köpa den obebyggda gräsytan intill sin fastighet för att i första hand bygga ett garage på denna del. På sikt kan ytterligare byggnation bli aktuell.

Behovsbedömning I den behovsbedömning som tagits fram i samband med planarbetet görs följande bedömning. Påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser bedöms som marginell varför en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram.

Plandata

Läge och avgränsning Planområdet är beläget inom skolfastigheten i Björbo, i den nordvästra delen av samhället. Området avgränsas av skoltomten i norr, privata hus i öster och väster samt Björbovägen i söder. Området söder om vägen, ned mot Västerdalälven, är obebyggt, med en industribyggnad som granne.



Framtida tomtområde med närliggande hus

Areal och mark-ägarande Planområdet uppgår till ca 3 000 m², varav den obebyggda delen består av drygt 1 500 m². Kommunen äger den obebyggda delen av planområdet medan övrig mark är privatägd. Vägområde är i samfällad ägo och ägs av en tidigare dikesförening (Björbo s:4).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan I den fördjupning över Björbo samhälle som ingår i kommunen översiktsplan från 1989 är aktuellt område utpekade för bostadsändamål.

Detaljplaner Gällande detaljplan är en byggnadsplan som fastställdes 1961-12-28. I denna är planområdet utlagt som del av intilliggande skolfastighet.

Planuppdrag Miljö- och byggnadsnämnd beslutade 2015-09-16 om planuppdrag för aktuellt område. Planavtal är tecknat med de tilltänkta köparna.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Björbo samhälle består av byar Källbäcken, Gåsholmen, Handbacken och Forsen på södra sidan älven samt Gybäcksholen, Björbo, Hansbyn, Grimsholarna, Holarna och Nybyn på den norra sidan.

Planområdet är beläget inom de äldre delarna av Björboby. Björboby utgjorde ursprungligen en stor radby med många bevarade gårdar, känd sedan 1600-talet. Vägen genom byn följer älvbrinkarna och är en del av den gamla landsvägen längs Västerdalälven. Idag utgörs området av blandad bebyggelse med nyare hus och äldre byggnader, varav många är välbevarad.



Äldre gårdar utmed Björbovägen

Mark och vatten

Mark och vegetation

Den obebyggda delen av planområdet är gräsbevuxen, men har tidigare varit bebyggd. Området är i sin nordöstra del avgränsat med slyvegetation mot intilliggande tennisplaner och skolområdet. Gräset slås årligen av kommunen.

Strandskydd

Planområdet är till del beläget inom ett strandskyddat område utmed Västerdalälven. Motiven för att häva strandskyddet inom aktuellt planområde är följande:

Planområdet är väl avgränsat från stranden av Björbovägen, som utgör en huvudled genom samhället (länsväg 567). Del av planområdet utgörs av ianspråktagen tomtmark och vägområde. Övrig del är gräsbevuxen och hyser inga höga naturvärde. Området är heller inte av värde för rörligt friluftsliv.

Kulturmiljövärden

Det finns inte några kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet.

Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns.
Lek och utevistelse	Den obebyggda gräsyten används inte av skolan för lek och utevistelse. Skolan använder i stället gräsytor norr om skolbyggnaden för detta ändamål.
Geotekniska förhållanden	En geoteknisk undersökning togs fram år 1979 när en lågstadieskola skulle byggas inom skolområdet. Vid detta tillfälle togs även fyra borrprov vid tennisplanerna norr om aktuellt planområdet. Undersökningen visar att undergrunden kan utgöras av silt. På tennisplanerna uppvisas siltlager ned till 0,6 meters djup. Då silten är tjärfarlig föreslås att grundläggning sker med påförd packad fyllning av grus eller sand efter det att matjorden schaktats bort.
Markradon	Området är beläget inom ett lågriskområde för markradon.

Bebyggelse

Bebyggelse inom planområdet	Inom planområdet finns en äldre byggnad som tidigare använts som vaktmästarbostad för skolans räkning. Denna är sedan 2001 i privat ägo.
------------------------------------	--



Fd. vaktmästarbostaden

Bebyggelse i omgivningarna	Bebyggelsen i närområdet är av varierad ålder, med den äldre bebyggelsen närmast Björbovägen. Skolbyggnaden uppfördes på 1970-talet och intilliggande ishall under 1980-talet. Flertalet hus i närområdet utgörs av trähus. Huvudbyggnaderna har vanligen Faluröda fasader och tegelfärgade tak samt fönsteromfattningar och knutar i vitt. Inslag av vita och gula trähus
-----------------------------------	--

finns också. Komplementbyggnaderna har i allmänhet ett enklare utförande med Faluröda fasader och tegelfärgade tak.

Service

Skola och förskola är belägna intill planområdet medan livsmedelsbutik återfinns ca 1,2 km öster om detta. I Björbo finns även bensinstation med postservice, brandstation, bibliotek, serviceboende, samlingssalen IOGT med mera. På skoltomten finns också ishall och utomhusbad.



Bensinstationen och brandstationen är belägna längs Björbovägen.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet trafikeras via Björbovägen som passerar genom samhället i öst-västlig riktning. Björbovägen var tidigare riksväg innan nuvarande E 16 byggdes norr om de centrala delarna av samhället. E16 kan nås via Rimmgattu, väster om skolan, eller via Björbovägen och länsväg 66.

Den obebyggda delen av planområdet och befintlig grannfastigheten ansluts via samfällt ägt område (s:4) till Björbovägen.

Gång- och cykeltrafik

I närområdet saknas utbyggt gång- och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Björbo samhälle trafikeras av linjetrafik i form av direktbussar och lokalbussar. Närmaste busshållplats finns intill IOGT-lokalen vid Björbovägen. Lokalbussen stannar även vid skolan under skoldagar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Denna del av samhället försörjs med utbyggt kommunal vatten- och avloppsledningsnät.

Dagvatten	En dagvattenledning passerar genom den obebyggda delen av planområdet ned till Västerdalälven.
Värme, el, tele, och bredband	Ellevio äger det utbyggda elnätet i området. Skanova äger en teleledning som passerar genom planområdet. För att undvika olägenheter och kostnader i samband med en eventuell flytt av teleledningen önskar ägaren behålla befintliga luftkabel i nuvarande läge. Eventuell flytt eller skyddsåtgärd av ledningen får bekostas av den som initierar åtgärden. Just nu pågår utbyggnaden av bredband i kommunen. Näten finansieras till del av staten och kommunen och resten får de boende själva betala. Boende i Björbo kommer att erbjudas fiberanslutning om intresse finns.
Avfall	Gagnefs kommun är delägare i DVAAB, som sköter avfallshanteringen i Björbo. Närmast belägna återvinningsstation finns vid affären och återvinningscentral finns i Dala-Floda.

Miljö- och riskfaktorer

Översvämningssrisker	Planområdet är beläget inom riskzonen för översvämning i samband med häftiga regn och dammbrott. Ett krav för att uppföra ny byggnad inom denna zon är att färdigt golv förläggs till + 206,0 meter i höjdsystemet Rh70 (Rikets höjdsystem 1970). Ingen källare får anläggas under denna nivå.
-----------------------------	--



Industribyggnad nära Västerdalälven och planområdet

Buller	På Björbovägen passerar mellan 500-1000 fordon per årsmedeldygn. Andelen tunga transporter utgör 5 % och tillåten hastighet är 40 km/ tim. En nyligen utförd bullerberäkning för bebyggelsen utmed Björbovägen visar att ett hus som har fasaden 16 meter från vägmitt på Björbovägen klarar inomhusvärden för god ljudmiljö, men att balkonger och uteplatser kan utsättas för störade buller vid tider på dygnet med stor andel tung trafik.
---------------	---

För att klara gällande riktlinjer för god ljudmiljön föreslås att ny huvudbyggnad med balkonger och uteplatser placeras minst 20 meter från vägmitt på Björbovägen.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Mark och bebyggelse

Mark och -vegetation

Den obebyggda marken kommer i framtiden att användas som trädgård och hundrastplats av intilliggande fastighet Björbo 29:52.

Bebyggelse

Till att börja med kommer ett nytt garage att byggas på den utökade fastigheten. På sikt kan även andra byggnationer bli aktuella, som ny huvudbyggnad eller ytterligare komplementbyggnader. Ny tillkommande bebyggelse ska utformas och utföras så att den ansluter till närliggande bostadshus. Det betyder att nya hus ska förses med fasader i trä. Komplementbyggnader i form av garage, uthus med mera ska målas i Faluröd färg. Huvudbyggnader ska förses med tegelfärgade takpannor och får gärna målas med Faluröd färg och förses med vitmålade detaljer.

Tillgänglighet

För ny huvudbyggnad gäller att entréplanet ska vara tillgängligt för funktionshindrade och innehålla rum, kök och handikappanpassat badrum.

Gator och trafik

Parkering

Parkering och angöring ska ske på egen tomt.

Tillfartsväg

Befintlig tillfartsväg får användas gemensamt av Björbo 26:84 och en framtida avstyckad tomt från Björbo 26:12.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Om ny huvudbyggnad uppförs på den obebyggda tomten ska denna ha en egens anslutning till det kommunala va-nätet.

Värme, el, tele, och bredband

Ny huvudbyggnad ska uppfylla gällande krav på energieffektivitet och får gärna uppföras med passivhusstandard.

Avfall

Om ny huvudbyggnad uppförs kan nytt abonnemang med DVAAB behövas för insamling av hushållssopor.

Dagvatten

Befintlig dagvattenledning skyddas med u-område i detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande Genomförandetiden föreslås till 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Tidplan Detaljplanen avses antas av miljö- och byggnadsnämnden i maj 2016.

**Fastighets-
rättsliga
frågor** Ny fastighetsbildning ska sökas hos lantmäteriet. Avsikten är att den avstyckade marken ska slås samman med Björbo 29:52. Detaljplanen är även utformad så att det i framtiden är möjligt att stycka av del av den utökade marken som en egen fastighet.

Björbo s:4 utgör en äldre dikesförening som hade 129 deläggande fastigheter när den bildades. Flertalet av de ursprungliga delägarna bor idag på annat håller eller finns inte längre i livet. Föreningens huvudsyfte har varit att ansvara för gemensamma diken för avvattning i samband med snösmältning och höga vattenstånd.

**Ekonomiska
frågor** Samtliga kostnader som är förenat med markköp och framtagande av detaljplan och fastighetsbildning betalas av beställaren.

**Medverkande
tjänstemän** Detaljplanen har tagits fram av undertecknad. Planförslaget är ritat av plan- och byggingenjör Eric Larsson. Mättingsingenjör David Östh har tagit fram grundkartan. Markingenjör Lena Snis ansvarar för försäljning av den kommunala marken.

Gagnef 2016-04-05

Gagnefs kommun

Miljö- och byggförvaltningen

Birgitta Johanson

Stadsarkitekt