

Detaljplan för
del av fastigheten NIBBLE 5:1 i Hedemora kommun,
Kopparbergs län.

Upprättad den 6 september 1991
Reviderad den 18 november 1991

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Detaljplanen består av en karta i skala 1:1 000, som även redovisar planbestämmelser och en illustration (skala 1:2 000). Till förslaget hör dessutom denna beskrivning, en genomförande-beskrivning, samrådsredogörelse, grundkarta och fastighetsför-teckning.
PLANDATA Läge och areal	Planområdet, som omfattar ca 3,3 ha, är beläget mellan Hedemora vårdcentral och riksväg 70 ca 1 km sydost om Hedemora centrum (Stora Torget).
Markägoförhållanden	Fastigheten Nibble 5:1 ägs av Hedemora kommun.
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	Avsikten med planen är att möjliggöra uppförande av dels fler-bostadshus i två våningar, dels sammanbyggda enbostadshus i en våning. Maximalt kan ca 80 lägenheter inrymmas i området.
TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN Översiktliga planer Detaljplaner	Området ingår i ett förslag till markdisposition för Prostmyren, Kyrkogården och del av Nibble. Inom planområdets sydvästra del gäller detaljplan, fastställd av Kungl Maj:t den 1 augusti 1941. I norr gränsar området mot planer, fastställda av länsstyrelsen den 16 september 1977 och den 2 september 1980. Vid upprättandet och handläggningen av den stadsplan som fast-ställdes 1980, men ännu inte genomförts, klargjordes genom illustrationskarta, upprättad av stadsarkitekt Lennart Andersson att bostadsområdet på sikt avsågs omfatta även det nu aktuella planområdet.
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR Mark och vegetation Geotekniska förhål- landen	Området ligger i ett slättlandskap med jordbruksmark som enligt lantbruksnämndens värdering tillhör klass II. Geotekniska utredningar har utförts inom kyrkogårdens och vård-centralens områden. Kompletterande utredningar kan inhämtas i samband med bygg- och marklovprövningar.
Fornlämningar	Planområdet ingår i ett gammalt kulturlandskap med bland annat förhistoriska lämningar och strukturer. Området har ett arkeo-logiskt intressant läge mellan den gamla kapellplatsen vid Nibble och några fornlämningar i form av slaggförekomster m m söder om Hälla. Områdets topografi har dessutom varit gynnsam för bosättningar under järnålder/tidig medeltid. I god tid före exploatering avses en arkeologisk utredning genomföras. Utred-ningen skall visa om exploateringen måste föregås av arkeolo-giska undersökningar.
Planerad bostadsbe- byggelse	Planen redovisar tre kvarter för bostadsbebyggelse. Områdets centrala del är avsett för flerbostadshus med två våningsplan

***Tillägg**

och de båda yttre kvarteren för sammanbyggda låga enbostadshus (endast ett plan). *Planområdet kan även komma att inrymma grupp- bostad.

Flerbostadshusen kan enligt planen utformas och grupperas på många olika sätt, vilket gör det möjligt att pröva flera förslag samt göra detaljusteringar ända fram till beslut om bygglov. Planen anger endast de yttre gränserna för bebyggelse, exploateringsgrad (byggnadsarea högst 20 procent av fastighetsarean), hushöjd och taklutning. Detta kvarter kan rymma maximalt ca 60 lägenheter.

Illustrationskartan visar ett exempel på en lämplig utformning, som ansluter till den planerade bebyggelsen norr om planområdet. Eftersom området är mycket exponerat i landskapet och utgör ett blickfång från riksvägen måste särskilt stor vikt läggas vid husens utformning. Närheten till stadens centrum samt den omgivande rymligheten och en rik tillgång på rekreationsmarker motiverar en tämligen hög exploateringsgrad och ett effektivt markutnyttjande samt en småstadsmässig gestaltning.

De omgivande kvarteren med ca 18 enbostadshus kommer att ligga ännu mera fritt i slättlandskapet och en låg bebyggelse bör därför väljas. Planen tillåter här endast en våning. Sammanbyggda hus bör väljas även om det inte finns någon direkt föreskrift om detta i planen. Med hänsyn till utsattheten för vind och delvis trafikkbuller är det lämpligt att bebyggelsen utformas så att skyddade gårdar bildas - ett exempel på detta är atriumhus. Det är viktigt att stora ansträngningar görs för att uppnå en tilltalande avslutning av bebyggelsen mot det öppna landskapet. På illustrationskartan anges luckor mellan vissa hus för att undvika ett alltför kompakt intryck (jämför dock även diskussionen under rubriken störningar nedan).

För hela området föreskriver planen att takbeläggning skall utgöras av rött lertegel och att taklutning skall vara mellan 22 och 27 grader.

Offentlig service

I centrum finns flera förskolor och fritidshem. Avståndet till Gussarvsskolan (låg- och mellanstadium) är ca 1,5 km och till Vasaskolan (högstadium och gymnasium) ca 800 meter. I direkt anslutning till planområdet ligger Hedemora vårdcentral och vidare kommer ett sk modernt ålderdomshem (med egna lägenheter och eget kontrakt) att uppföras omedelbart norr om planområdet. Kommunens huvudbibliotek ligger ca 800 meter västerut.

Kommersiell service

Övrig service, som butiker, post, banker, restauranger etc, finns i stadens centrum inom bekvämt avstånd (ca 1 km).

Friytor- lek och rekreation

Grundtanken i planen är att gemensamma grönytor för lek och rekreation skall ligga samlade i vind- och bullerskyddande gårdar.

Gator och trafik Gatunät

Området trafikförsörjs via en förlängning av Åkargatan som i sin tur ansluter bland annat till Gussarvsgatan. Denna tillfart benämns huvudgata på plankartan. I enlighet med vad som antyds på plankartan och illustrationskartan är det möjligt att i framtiden planera en förlängning av huvudgatan mot söder och eventuellt ansluta Åsgatan. Mot huvudgatan anges utfartsförbud i planen med undantag av utfart från parkeringsplats.

För den direkta angöringen till parkeringsplatser, garage m m planeras två lokalgator som ansluts till huvudgatan i en punkt. Parkeringsplatsen som ligger längst i norr kan dock nå direkt från huvudgatan.

Parkering

Parkering skall ske på kvarteretsmark. Illustrationskartan visar ett exempel på hur ytor för detta kan utformas och planeras inom området för flerbostadshus. Det är möjligt att anlägga såväl öppna parkeringsytor som garage eller carportar. Byggnader för parkeringsändamål kan placeras 2,5 meter från gatuområdet, medan avståndet mellan bostadshusen och gatan har angivits till minst 6 meter. Ett område för enbart parkeringsändamål, men som ändå tillhör bostadskvarteret, redovisas i planområdets nordöstra del.

I anslutning till enbostadshusen byggs lämpligen enskilda garage, som kan bidra till skapandet av slutna gårdar. Garagebyggnader bör placeras minst 6 meter från gata för att möjliggöra biluppställning framför garageporten.

Gång- och cykeltrafik

Kyrkogatan avses fungera som huvudförbindelse mot centrum, skola m m för gång- och cykeltrafik. Gångvägarna inom det centrala bostadskvarteret kan anslutas till Kyrkogatan dels via befintliga gångvägar i anslutning till vårdcentralen, dels via det tidigare planerade bostadskvarteret norr om planområdet. Vid en eventuell utbyggnad av Ravinleden måste särskild vikt läggas vid utformningen av trafiksäkra korsningar för gång- och cykeltrafik.

Gångbanor illustreras också utmed lokalgatorna i anslutning till kvarteren för enbostadshus. Eventuellt bör gångbana även finnas utmed Vinstravägen nordost om vårdcentralen.

Kollektivtrafik

Busslinje 1 samt "mjuka linjen" har ändhållplats vid vårdcentralen. Via dessa linjer kan man nå stadscentrum och bussterminalen för landsbygdstrafiken samt flertalet övriga stadsdelar i centralorten.

Teknisk försörjning Vatten och avlopp

Anslutning skall ske till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Även dagvatten tas huvudsakligen om hand i slutna ledningar, med undantag av öppna diken i anslutning till huvudgatan.

Värmeförsörjning

Värmeförsörjning kommer att ske från fjärrvärmenätet.

Störningar

Riksväg 70 är en störningskälla som måste beaktas vid planeringen av området. Trafikmängden på riksvägen är idag ca 7 000 fordon per dygn. Med den fortsatta trafikökning som kan förväntas bör dock beräkningen av bullret grundas på en högre trafikintensitet och utrymmet för bullerskyddande åtgärder anpassas därefter. I det följande antas att trafikmängden kan komma att uppgå till ca 8 500 fordon per dygn.

Den angivna trafikmängden ger upphov till en ekvivalent ljudnivå som är 60 - 63 dBA intill fasaden på de byggnader som kommer att ligga närmast riksvägen. Enligt de riktlinjer som föreligger bör ekvivalenta ljudnivån utomhus i ett bostadsområde vara högst 55 dBA.

Det skulle vara möjligt att dämpa bullret med en bullervall eller dylikt närmast riksvägen, men en sådan skyddsanordning

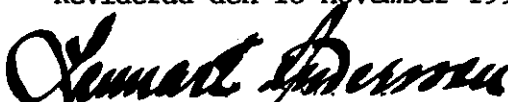
skulle medföra kostnader, störningar i landskapsbilden, försämrad utsikt och nackdelar för vägunderhållet. Om husen byggs samman och placeras så nära riksvägen som möjligt behövs inget separat bullerskydd, eftersom endast en mindre del av tomten kommer att vara störd. Huvuddelen av tomtmarken (den som ligger mot sydväst) kommer att vara skyddad av husen själva eller av sammanbindande plank och denna del av tomten ligger dessutom på ett större avstånd från riksvägen.

Inomhus bör ljudnivån enligt rekommendationerna inte vara mer än 30 dBA. Planen innehåller en bestämmelse som anger att husen skall konstrueras så att denna nivå inte överskrids. Väggar och fönster måste således dämpa bullret ca 33 dBA.

ADMINISTRATIVA
FRÅGOR

Genomförandetiden sträcker sig till den 31 december 2005.

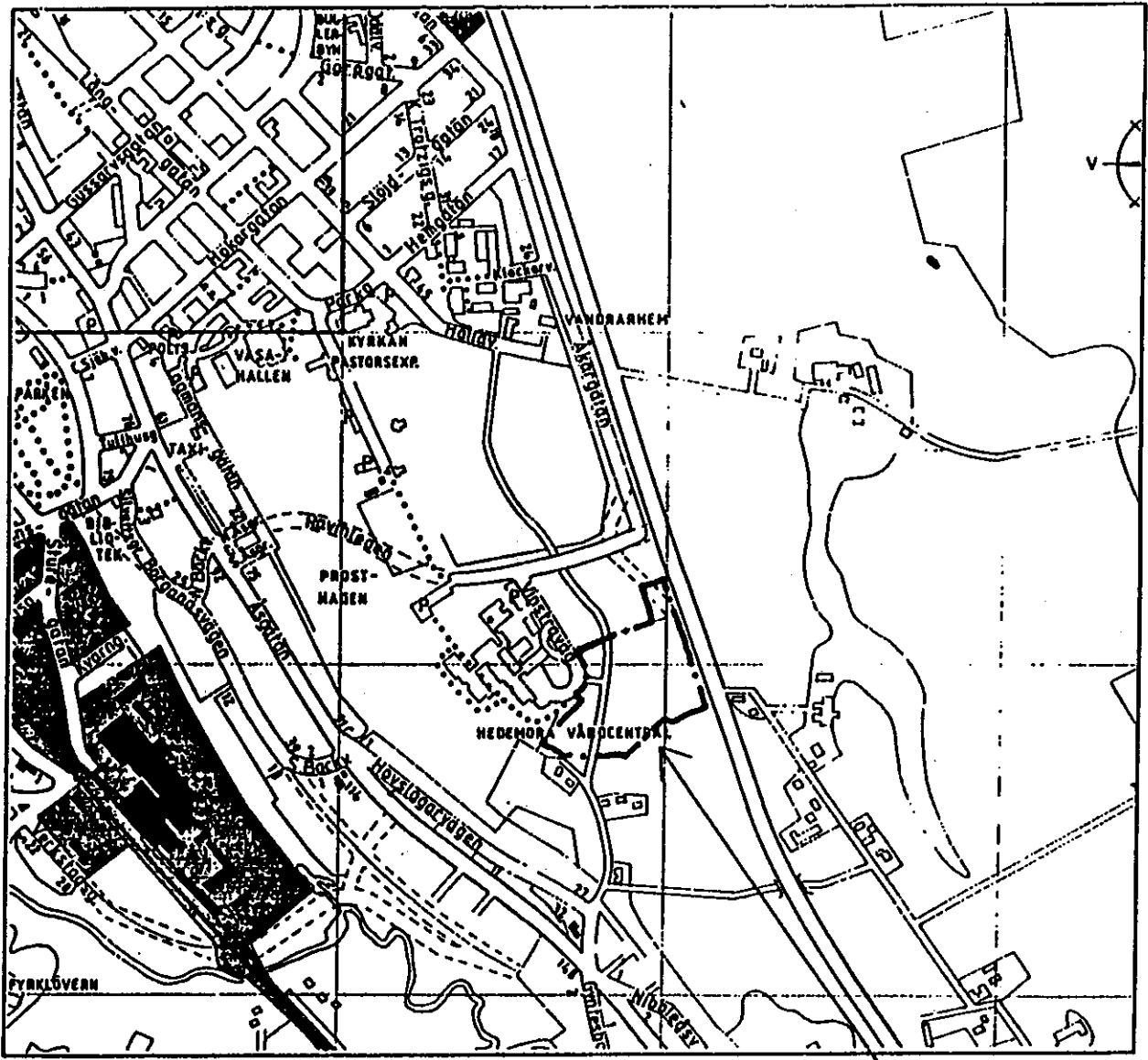
Hedemora den 6 september 1991
Reviderad den 18 november 1991



Lennart Andersson
stadsarkitekt

Per Andersson

Antaget av kommunfullmäktige 1992-03-26 § 29
Laga kraft 1992-04-21



Planområdets läge

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

del av fastigheten NIBBLE 5:1

i Hedemora kommun, Kopparbergs län

Upprättad den 6 september 1991

Detaljplan för
del av fastigheten NIBBLE 5:1 i Hedemora kommun,
Kopparbergs län.

Upprättad den 6 september 1991

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR Tidplan

Planprocessen bedöms vara avslutad i slutet av 1991 genom att planen då antas av kommunfullmäktige. I början av 1992 kan i så fall de första bygglovbesluten tas. Utbyggnaden inom området torde komma att pågå ungefärligen inom en 10-årsperiod. Genomförandetiden sträcker sig till den 31 december 2005.

Ansvarsfördelning

Kommunen svarar för fastighetsbildning, byggande av gator, gång- och cykelvägar samt framdragande av vatten- och avloppsledningar.

Det kommunala energiverket utför framdragande av elledningar och byggande av transformatorstation i området. För teleledningar svarar televerket.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Då inga byggherrar är utsedda och den exakta efterfrågan på lägenhetstyper och upplåtelseformer inte kan förutsägas vid planens upprättande är det en öppen fråga hur fastighetsbilden kommer att se ut. Man bör dock kunna förutsätta att det kommer att bli såväl enskilt ägda fastigheter som bostadsrättsfastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR


Kommunens kostnader för planläggning och fastighetsbildning samt anläggningskostnader för gatuutbyggnad, vatten- och avloppsledningar, elförsörjning, fjärrvärme m m skall i princip täckas av intäkter vid tomtförsäljning samt av anslutningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme och elektricitet i enlighet med gällande taxor.

Övriga kostnader för plangenomförandet skall bäras av respektive exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

Geotekniska utredningar har utförts inom kyrkogårdens och vårdcentralens områden. Kompletterande utredningar kan inhämtas i samband med bygg- och marklovprövningar.

Hedemora den 6 september 1991



Lennart Andersson
stadsarkitekt

Per Andersson

Antaget av kommunfullmäktige 1992-03-26 § 29
Laga kraft 1992-04-21