



BORLÄNGE

Detaljplan för Stolen 1 m.fl. inom Mjälga i Borlänge kommun, Dalarnas län

Samrådsredogörelse

Ett förslag till detaljplan med syftet att möjliggöra för bostäder har tagits fram av plan- och byggkontoret. Planområdet är beläget inom stadsdelen Mjälga i Borlänges södra delar. Området avgränsas i nordost av Mjälgavägen och i nordväst av Tärpögatan. I sydost och sydväst avgränsas området av parkmark inom fastigheten Mjälga 17:3.

Samråd har skett om planförslaget och att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Samrådet pågick under tiden 21 mars – 25 april 2022. Samrådshandlingarna, daterade februari 2022, sändes ut till sakägare enligt fastighetsförteckning samt till berörda remissinstanser enligt särskild sändlista. Planhandlingarna fanns under samrådstiden tillgängliga på biblioteket vid Sveatorget, på Palladium Sveagatan 21 samt på kommunens hemsida.

Vid frågor om detaljplanen, kontakta kommunens servicecenter 0243-740 00 eller planmark@borlange.se.

Vid samrådstillfället har följande skrivelser inkommit

	Ta bort rubriker och ändra numrering om inga yttranden inkommer.	Med erinran	Utan erinran	Ej tillgodosedda
1.	Länsstyrelsen (2022-04-19)	X		
2.	Lantmäterimyndigheten (2022-04-22)	X		
3.	Sakägare enligt fastighetsförteckning			
3.1	Privatperson 1 (2022-04-25)	X		
4.	Myndigheter, sammanslutningar, kommunala nämnder, förvaltningar, bolag och övriga			
4.1	Borlänge Villaägarföreningen (2022-04-16)		X	
4.2	Miljönämnden (2022-04-11)	X		
4.3	Kultur- och fritidsnämnden (2022-04-11)		X	
4.4	Barn- och utbildningsnämnden (2022-04-11)		X	
4.5	Borlänge Energi (2022-04-20)		X	
4.6	Trafikverket (2022-03-18)		X	
4.7	Gymnasie - och arbetsmarknadsnämnden (2022-03-30)		X	
4.8	Omsorgsnämnden (2022-04-05)	X		
4.9	Ellevio (2022-03-17)		X	
4:10	Region Dalarna (2022-03-24)		X	
4.11	Räddningstjänsten (2022-03-21)	X		
4.12	Skanova (2022-04-06)		X	
4.13	Posten (2022-04-11)	X		
4.14	Polisen (2022-04-25)	X		
4.15	Socialnämnden (2022-04-25)		X	

Inkomna synpunkter och föreslagna justeringar med anledning av dessa framgår av nedanstående sammanställning. Planhandlingarna och inkomna skrivelser vid samrådstillfället finns tillgängliga i sin helhet hos Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan- och byggkontoret.

Sammanfattning av yttrandena

Inkomna synpunkter vid samrådet

Plan- och byggkontorets kommentar

1.	LÄNSSTYRELSEN (2022-04-19)	
	Frågor som kan leda till att planen överprövas enligt PBL 11:10	
	<u>Hälsa och säkerhet</u> Förorenad mark I samrådshandlingen anges att det finns konstaterade PCB-föreningar i mark vilka måste saneras vid rivning av befintlig byggnad. Det anges inte om det kan finnas andra föreningar kopplade till fastigheten eller hur PCB-föreningarna har tillkommit.	<u>Hälsa och säkerhet</u> Ett förtydligande om att PCB-föreningarna har sitt ursprung i fogmassorna som användes vid uppförandet av nuvarande bebyggelse inom fastigheten Stolen 1, har gjorts under rubriken Förorenad mark på sidan 7.

<p>Beroende på orsaken till PCB-föroreningarna anser Länsstyrelsen att det kan finnas ett behov av att även undersöka andra föroreningar samt att för detta se över vilka tidigare verksamheter som funnits på platsen.</p> <p>Övrigt att beakta <u>Förorenad mark</u> Grävningsarbete i förorenad mark är en miljöfarlig verksamhet som ska anmälas till tillsynsmyndigheten 6 veckor innan arbete påbörjas. Uppgrävda schaktmassor likställs med avfall och ska hanteras därefter. Vill man flytta massorna till annan plats eller använda dem på annat sätt så måste det ske i dialog med aktuell tillsynsmyndighet. Att använda avfall för anläggningsändamål kan vara en anmälningspliktig respektive tillståndspliktig verksamhet. Vid mindre schaktningar för kablar och motsvarande så kan det bedömas i vissa fall acceptabelt att återfylla ledningsschakten med samma massor om inte spridningsrisken anses öka, detta istället för att transportera massorna till en godkänd mottagningsanläggning.</p> <p>Vid misstanke om att marken är förorenad ska ansvarig tillsynsmyndighet alltid kontaktas. Vid påträffande av förorening eller avvikande massor vid markarbete ska arbetet avbrytas och ansvarig tillsynsmyndighet omedelbart kontaktas. En saneringsanmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska lämnas till tillsynsmyndigheten. Hanteringen av förorenade massor ska även följa miljöbalkens regelverk inför, under och efter genomförandet. Den planerade åtgärden bör inte försvåra framtida undersökningar/saneringar.</p> <p><u>Trafikbuller</u> Planbestämmelsen f1 med lydelsen "Om balkonger utan bullerdämpande åtgärder anordnas..." bör justeras så att den även inkluderar uteplatser som inte är balkonger, dvs. "Om balkonger/uteplatser...".</p> <p><u>Geotekniska förutsättningar</u> Planområdet ligger inom utredningsområdet för MSB:s översiktliga stabilitetskartering i finkorniga jordar https://www.msb.se/sv/verktyg--tjanster/stabilitetskartering-finkorniga-jordarter/</p>	<p>Övrigt att beakta <u>Förorenad mark</u> <i>Under rubriken "Förorenad mark" i planbeskrivningen framgår att marken måste saneras vid rivning av befintlig byggnad. Innan rivning påbörjas ska verksamhetsutövaren skicka in anmälan om avhjälpandeåtgärd till Miljökontoret. Krav på sanering för att möjliggöra bostäder regleras genom planbestämmelsen - Startbesked får inte ges för byggnation av bostäder förrän PCB-sanering är genomförd så att godkända nivåer uppnåtts.</i></p> <p><u>Trafikbuller</u> <i>Planbestämmelsen f1 med lydelsen - om balkonger utan bullerdämpande åtgärder anordnas närmare Mjälögavägen än 30 m ska tillgång till balkonger bortom detta avstånd anordnas har tagits bort. Istället regleras byggrätten så att byggnaderna ska placeras ut mot Mjälögavägen och Tappgatan, detta ger möjlighet att skapa en uteplats där bullerriktvärden klaras.</i></p> <p><u>Geotekniska förutsättningar</u> <i>SWECO har utfört en geoteknisk bedömning, daterad 2022-10-10 (reviderad 2022-10-27), genom en stabilitetsberäkning. Bedömningen är att inom området inte finns någon risk för ras eller skred för byggnation upp till två plan med tillhörande vindsvåning med hänsyn till de naturliga jordarnas egenskaper samt den plana topografien. Det rekommenderas att en geoteknisk undersökning utförs i nästa skede när förslag på nya byggnadsplaceringar och hustyper finns framtagna. Bedömningen skrivs med i planbeskrivningen under rubriken "Geotekniska förutsättningar"</i></p>
--	--

<p><u>Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan</u> Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.</p>	<p><u>Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan</u> Synpunkterna noteras.</p>
--	--

	Inkomna synpunkter vid samrådet	Plan- och byggkontorets kommentar
2.	LANTMÄTERIET (2022-04-22)	
	<p><u>Befintliga fastighetsgränser</u> I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål till viss del lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Mjälga 17:3. Den aktuella fastighetsgränsens läge är inte fastställt vid någon förrättning. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall, när gränsen är osäker, är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Lantmäteriet har noterat att ansökan om fastighetsbestämning kommit in till Lantmäteriet. Antagande av planen bör invänta att beslut om fastighetsbestämning vinner laga kraft. I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter på förslaget.</p>	<p><u>Befintliga fastighetsgränser</u> I samband med framtagandet av granskningshandlingar har en fastighetsbestämning genomförts för att bestämma fastighetsgränsernas läge. 2022-10-11 vann fastighetsbestämningen laga kraft.</p>
3.	SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNINGEN,	
3.1	<p>Privatperson 1 (2022-04-25) Hej, Vi vill lämna synpunkter på Samrådshandlingar angående detaljplan för bostäder på fastigheten Stolen 1 och Mjälga 17:3. Det är ett område som präglas av jättefin grannsämja, hjälpsamhet och en känsla av naturnära boende nära till centrum. Det är mycket barnvänligt med flera bra lekparkar i närområdet, mindre fotbollsplaner och isbanor vintertid.</p>	

Bebyggelsen har under många år varit intakt i området. Men på Täppskolans gamla tomt byggdes för några år sedan nya flerbostadshus. Det är tvåvåningshus och de smälter fint in i miljön. De är vita med träfasad. 2 våningsplan med egen liten uteplats.

De närbelägna äldre husen i området är huvudsak röda trähus samt hus i rött tegel. Här kommer våra synpunkter.

Natur

Mark och vegetation

Vatten och spillvatten

Risk och säkerhet

I parkområdet Mjälga 17:3 samt i utanförliggande grönområde finns många mycket fina äldre träd som björk, lind, ek, rönn, lönn bl a. Där är ett rikt fågelliv med mycket fågelholkar i träden, alltid återkommande fåglar på våarna. Träden är vackra och många har funnits där under lång tid. De gör också boendemiljön i området vacker och bidrar till allas trevnad. Både för djuren och oss som bor där.

Det är viktigt att träden får finnas kvar.

Marken utanför, bredvid planområdet 17:3 ligger nedsänkt och är gräsbelagd på sommaren men lerig och vattensurt beroende på väder, alltid sank med fuktig mark i botten. Man sjunker alltid ner med stövlarna när man går där.

Våra hus som ligger i den nedersta delen av Mjälga är till och från drabbade av översvämningar. Dagvattenledningar, brunnar, och vägtrummor svämmer över när det regnar mycket. Marken sluttar lätt ner mot oss från Gylleområdet. Nya stora områden som Räddningsstationen, ICA Maxi mm med stora asfalterade ytor gör det svårare för vattnet att ta vägen och dagvatten och brunnar räcker inte till. Gamla rör dragna i gatorna går sönder, läcker, fylls med skräp stoppar upp vattnet. Många är husen här som har haft översvämningar under åren i källarna med stora problem som följd. Och stora ekonomiska förluster för oss boende då källarna svämmat över.

Det är därför jätteviktigt att parkområdet med dess alla omgivande grönytor får vara som dom är. Den ligger nedsänkt i området och dagvattenledningar och övrigt vatten uppsamlas där och fungerar som en översvämningsservoar för området. Längst ner i det parkområdet löper sedan vattnet ut till Dalälven.

Natur

Mark och vegetation

Vatten och spillvatten

Risk och säkerhet

Angränsade parkområdet berörs i begränsad utsträckning av detaljplanen. I samband med genomförandet av planen kommer fastigheten Stolen 1 att erhålla 972 m² från fastigheten Mjälga 17:3. Denna markyta ligger i direkt anslutning till fastighetsgränsen för Stolen 1 i östlig och sydlig riktning. Övriga delar av grönområdet berörs inte av föreslagen detaljplan.

Utöver den markytan som fastigheten Stolen 1 erhåller av fastigheten Mjälga 17:3 sker inte förändringarna av naturmiljön i närområdet.

De nya planerade husen bör därför placeras uppe på samma plats där den nuvarande bebyggelsen finns. För att komma ifrån den fuktiga marken.

Viktigt: Bygg inte i parkområdet. Behåll träden! Fyll inte igen eller täck igen med massor.

Bebyggelseområden

Bostäder

I detaljplanen står bl a.

Detaljplanen möjliggör bostäder, och säkerställer att bebyggelse kan uppföras 1 2,5-3 våningar.

Högsta nockhöjd/133 meter över nollplanet, ca 11,5 meter över marknivån)

Planbestämmelser reglerar dessutom vart bebyggelsen kan placeras.

Befintlig bebyggelse

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde eftersom arkitekturen är representativ för Borlänge i och med dess arkitektur präglad såväl kommun som län. Dess ursprungliga karaktär är oförändrad.

Vid eventuell rivning av befintlig bebyggelse bör det övervägas om delar av byggnaden kan bevaras och återanvändas.

Så står det i detaljplanen.

Våra synpunkter på detta

Med utgångspunkt från detaljplanen tycker vi att hänsyn ska tas till hur de nya byggnaderna ska utformas, se ut och placeras.

Att de ska skapa **en enhet till områdets övriga byggnader och inte spreta utseendemässigt**. De relativt nybyggda husen som nu finns på Tappgatan, där Tappskolan tidigare låg, är tvåvåningshus i vitt trä. **För att skapa en kvarterskänsla och enhet bör därför de nya bostäderna smälta in både i höjd, färg och utformning. Inga hus med 3 våningar ska därför gränsa till grannhusen i alla riktningar.**

I närheten, lite längre ner i Mjälga finns tidigare AMI, numera Kunskauskolan med tillhörande byggnader. På andra sidan vägen finns där tidigare SAMI, numera ett företagshus med en massa minde verksamheter i. Alla dessa byggnader, samt även Stolen 1, byggdes för många år sedan i den tidens anda och formspråk men anpassade till varandra. **I en enhet.**

- Det är viktigt att tänka i samma banor när nu ett nytt kvarter ska skapas.
- Enligt detaljplanen finns tänkta bilder på utformning och utseendet av de nya flerbostadshusen. Trevåningshus.

Föreslagen bebyggelse är tänkt att placeras på samma plats som befintlig bebyggelse. I samband med genomförande av planen rivs befintlig bebyggelse och ersätts av nya bostadshus.

Bebyggelseområden

Bostäder

Synpunkterna noteras.

Befintlig bebyggelse

På området har det konstaterats PCB-föreningar som har sitt ursprung i befintlig bebyggelses byggnadsmaterial. Det gör att det inte är möjligt att bevara byggnaderna utan marken måste saneras för fastigheten ska kunna utnyttjas för bostadsändamål. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Våra synpunkter på detta

Synpunkterna noteras. Förändringar i plankartan sker inför granskning.

Bestämmelserna för byggnadernas utformning regleras till följande:

- Största byggnadsarea är 1300 m²
- Högsta nockhöjd är 11,5 meter från marknivå.
- Flerbostadshus ska utformas med sadeltak med minsta takvinkel om 25 grader.

Dessa regleringar innebär att detaljplanen möjliggör byggnation i 2 plan med inredd vindsvåning, ca 11,5 m.

	<ul style="list-style-type: none">• Trevåningshus passar inte in i miljön. Inget sådant hus finns i närområdet.• <u>Bygg inte högre hus</u> än motsvarande hus som finns på andra sidan av Täppgatan och övriga hus i dess närhet. Alltså <u>högst 2 våningar</u>. Högre hus kommer att skapa en instängdhet, mur, i stället för att anpassas och öppnas upp mot övriga hus i dess närhet.• <u>Ta hänsyn till hur husen placeras</u>. Att husen inte stänger in-eller stänger ute omgivningen och övriga hus i dess närhet.• Om det mot förmodan beslutas att något av husen skall vara högre, placera <u>enbart detta hus</u> mot det område som inte har grannbebyggelse. Ner mot dalen. Inte mot de övriga grannhusen.• Ta hänsyn till grönområdet.• Bygg spännande med nytänk, och väg in grönskan i området.• <u>Ta hänsyn till kvarterskänslan i området</u>.	
4.	MYNDIGHETER, SAMMANSLUTNINGAR, KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR, BOLAG OCH ÖVRIGA	
4.1	Borlänge Villaägarföreningen (2022-04-16) Hej! Borlänge Villaägareförening har inget att erinra mot detaljplaneförslaget för fastigheten Stolen 1 och Mjälga 17:3 Dnr. 2019/1914 Plannr. 630.	
4.2	Miljönämnden (2022-04-11) <u>Föroreningar</u> Enligt miljönämndens ärende MIL.2017.867 har PCB-haltig jord under markplattor samt PCB-haltig fog mellan markplattor på fastigheten inte sanerats. I ovannämnda ärende uppskattades att ca 50 ton förorenad jord finns kvar på fastigheten Stolen 1. Miljönämnden bedömer att dessa kvarlämnade PCB-föroreningar behöver saneras. En marksanering behöver anmälas till miljökontoret som en anmälan om avhjälpandeåtgärd av förorening enligt § 28	<u>Föroreningar</u> <i>Under rubriken "Förorenad mark" i planbeskrivningen framgår att marken måste saneras vid rivning av befintlig byggnad. Innan rivning påbörjas ska verksamhetsutövaren skicka in anmälan om avhjälpandeåtgärd till Miljökontoret. Krav på sanering för att möjliggöra bostäder regleras genom planbestämmelsen Villkor för startbesked - Startbesked får inte ges för byggnation av bostäder förrän PCB-sanering är genomförd så att godkända nivåer uppnåtts.</i>

	<p>förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälningsskyldig verksamhet får normalt sett påbörjas tidigast sex veckor efter det att anmälan har gjorts.</p> <p><u>Buller</u> Så god ljudmiljö som möjligt bör eftersträvas och människors hälsa vara i fokus. Stolen 1 ligger intill fastigheten Bänken 1 och buller från dessa verksamheter bör beaktas.</p> <p><u>Beskrivning av ärendet</u> Miljönämnden har fått möjlighet att yttra sig i rubricerat ärende. Samrådet avser framtagandet av en detaljplan som ger möjlighet att bygga nya bostäder i korsningen Tappgatan och Mjälgavägen i Mjälga. Detaljplanen medger markanvändning för bostäder. I aktuellt projekt föreslås flerbostadshus.</p>	<p><u>Buller</u> <i>Gällande riktvärden för buller från industriverksamhet ska följas i samband med genomförande av detaljplanen.</i></p> <p><u>Beskrivning av ärendet</u> <i>Synpunkten noteras</i></p>
4.3	<p>Kultur- och fritidsnämnden (2022-04-11)</p> <p>Beslut Kultur- och fritidsnämnden beslutar att lämna föreliggande samråd om detaljplan för Stolen 1 m.fl. inom Mjälga i Borlänge kommun utan erinringar.</p> <p>Motivering Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra då detaljplan för Stolen 1 m.fl. inom Mjälga inte bedöms påverka nämndens verksamheter.</p> <p>Beskrivning av ärendet Planärendet överlämnas för samråd enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen 5 kap 11 §. Kultur- och fritidsnämnden ges möjlighet att avge yttrande över rubricerat ärende. Arbete pågår med att ta fram en detaljplan som ger möjlighet att bygga nya bostäder i korsningen Tappgatan och Mjälgavägen i Mjälga. Detaljplanen medger markanvändning för bostäder. I aktuellt projekt föreslås flerbostadshus. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Kommunen bedömer att detaljplanen inte kommer innebära någon betydande miljöpåverkan.</p>	Synpunkterna noteras.
	Planområdet berörs av Planprogram för promenad- och grönstråk längs Dalälven nedströms Islingbybron (Plannr:525, godkänd 2011).	

	<p>Syftet med planprogrammet är att utreda en allmän tillgång till Dalälven genom ett promenad- och grönstråk mellan Matjes Emils gård och gamla brofästet i Färjegårdarna. I programmet redovisas en cykelväg längs Mjälgavägens västra sida, detaljplanen har därför utformats för att möjliggöra utbyggnad av cykelväg i detta läge. I programmet föreslås även att parkområdet inom Mjälga 17:3 utvecklas med promenadstråk.</p> <p>Föreslagen detaljplan hindrar inte en utveckling i enlighet med planprogrammet. Denna omständighet är av särskild betydelse för Kultur- och fritidsnämnden då denna nämnd arbetar för ett rikt kultur- och fritidsliv som främjar hälsa och livskvalitet, samt bidrar till att göra Borlänge till en attraktiv kommun att leva och bo i.</p>	
4.4	<p>Barn- och utbildningsnämnden (2022-04-11) Barn- och utbildningsnämnden ställer sig positiv i ärendet. Barn- och utbildningsnämnden vill särskilt betona att planen ger ökat behov av antal platser inom förskola och skola. Barn- och utbildningsnämnden ser att det är av vikt att en dialog sker med närmast belägen skolenhet,</p>	<i>Synpunkterna noteras.</i>
	Kunskapsskolan (Fristående enhet), som angränsar till aktuellt område.	
4.5	<p>Borlänge Energi (2022-04-20)</p> <p><u>Avfall</u> Ingen erinran</p> <p><u>Elnät</u> Ingen erinran</p> <p><u>Fjärrvärme</u> Ingen erinran</p> <p><u>Stadsmiljö, gata</u> Ingen erinran</p> <p><u>Stadsnät</u> Ingen erinran</p> <p><u>Vattentjänst</u> Ingen erinran</p>	<i>Synpunkterna noteras.</i>
4.6	<p>Trafikverket (2022-03-18)</p> <p>Trafikverket har inget emot detaljplanen.</p>	<i>Synpunkterna noteras.</i>

4.7	Gymnasie - och arbetsmarknadsnämnden (2022-03-30)	
	<p>Detaljplanen för Stolen 1 m.fl. inom Mjälga bedöms inte direkt påverka gymnasie- och arbetsmarknadsnämndens verksamhet. Sektorchef beslutar därav att inte lämna något yttrande i ärendet.</p> <p>Beslut fattas av sektorchef bildningssektorn på delegation av gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden.</p>	<i>Synpunkterna noteras.</i>
4.8	Omsorgsnämnden (2022-04-05)	
	<p>Omsorgsnämnden i Borlänge kommun har inte några invändningar eller särskilda synpunkter på detaljplanen förutom att det är viktigt att bostäder är anpassade för personer med funktionsnedsättningar så att alla borlängebor kan bo samt ta sig in och ut ur fastigheterna.</p>	<i>Under rubriken "Tillgänglighet" finns ett förtydligande om hur arbetet med dessa frågor ska genomföras.</i>
4.9	Ellevio (2022-03-17)	
	<p>Ellevio har tagit del av planhandlingarna. Vi har inga ledningar eller andra anläggningar i eller i närheten av planområdet. Vi avstår från att yttra oss i ärendet och vi avsäger oss vidare remisser i ärendet.</p>	<i>Synpunkterna noteras.</i>
4.10	Region Dalarna (2022-03-24)	
	<p>Region Dalarna kan inte se att det här ska påverka kollektivtrafiken när det är klart. Tillgängligheten till kollektivtrafik är god.</p>	<i>Synpunkterna noteras.</i>
4.11	Räddningstjänsten (2022-03-21)	
	<p>I enlighet med planbeskrivningen så ska brandvattenförstöring säkerställas via brandposter och räddningstjänstens framkomlighet samt uppställningsplats om fönsterutrymning tillämpas. Den förmåga som anges i räddningstjänstens handlingsprogram för höjdfordon är 23 meter. Observera att räddningstjänstens förmåga kan förändras över tid.</p>	<i>Synpunkterna noteras.</i>
4.12	Skanova (2022-04-11)	
	<p>Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p>	<i>Synpunkterna noteras.</i>

4.13	PostNord (2022-04-11)	
	<p>PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.</p> <p>Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.</p> <p>Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.</p>	<p><i>Postboxar ska placeras inom varje byggnad. Områdets disposition gör det möjligt för angöring för postverksamheten.</i></p>
4.14	<p>Polisen (2022-04-25)</p> <p>Polismyndigheten har ingen erinran, utan ser positivt på att fler bostäder uppförs. Det kan minska trångboddheten i vissa bostadsområden och ge fler möjlighet till ett eget boende.</p> <p>När ett nytt bostadsområde uppförs, tänker Polismyndigheten i huvudsak två delar, brottsförebyggande och trafiksäkerhet.</p> <p>I kriminologin finns beskrivet vad som krävs för att ett brott ska kunna ske och därmed även vad som förhindrar brottet. Rutinaktivitetsteorin¹ beskriver att det krävs en motiverad gärningsman, ett lämpligt objekt och avsaknad av kapabel väktare. Målet är att dessa tre delar aldrig ska få sammanfalla.</p> <p>Vad gäller trafiksäkerhet är omtanken om oskyddade trafikanter det mest viktiga. Barn som går eller cyklar är exempel på oskyddade trafikanter. God sikt, väl belyst område och separata vägbanor kan bidra till en högre trafiksäkerhet.</p> <p>Polismyndigheten deltar gärna i kommande diskussioner kring byggprojektet ur ett brottsförebyggande- och trafiksäkerhetsperspektiv.</p>	<p><i>Under rubriken "Trygghet" beskrivs hur trygghetsskapande åtgärder bör genomföras i samband med genomförandet av detaljplanen.</i></p>

¹ Felson och Cohen 1979.

4.15	Socialnämnden (2022-04-25)	
	Socialnämnden i Borlänge kommun har inte några invändningar eller särskilda synpunkter på detaljplanen.	<i>Synpunkterna noteras.</i>

Ändringar

Utöver mindre justeringar av administrativ karaktär föreslås följande:

- Planbestämmelsen f_1 med lydelsen "Om balkonger utan bullerdämpande åtgärder anordnas närmare Mjälögavägen än 30 meter ska tillgång till balkong/uteplats bortom detta avstånd ordnas" tas bort.

Regleringar gällande byggnadernas utformning enligt följande:

- Planbestämmelsen " e_1 största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet" justeras till " e_1 största byggnadsarea är 1300 m²" och " e_2 största byggnadsarea är 175 m²"
- Planbestämmelsen " e_2 högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3,5 m" tas bort.
- Planbestämmelsen " e_3 takvinkeln för huvudbyggnad är minst 14 grader, undantag medges för takkupor" justeras till " f_1 Flerbostadshus ska utformas med sadeltak med minsta takvinkel om 25 grader. Undantag medges för takkupor och frontespiser som upptar mindre än 50 % av takets längd. Undantag medges även för mindre skärmtak över uteplatser och entréer
- Planbestämmelsen gällande högsta nockhöjd har justerats från +133 m över angivet nollplan till högsta nockhöjd i meter från marken är 11,5 meter.

Sammanfattningsvis bedömer plan- och byggkontoret att detaljplanen, efter föreslagna justeringar, kan ställas ut för granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Plan- och byggkontoret, januari 2024

Henrik Modigh
Plan- och byggchef

Mimmi Lassen
Planarkitekt