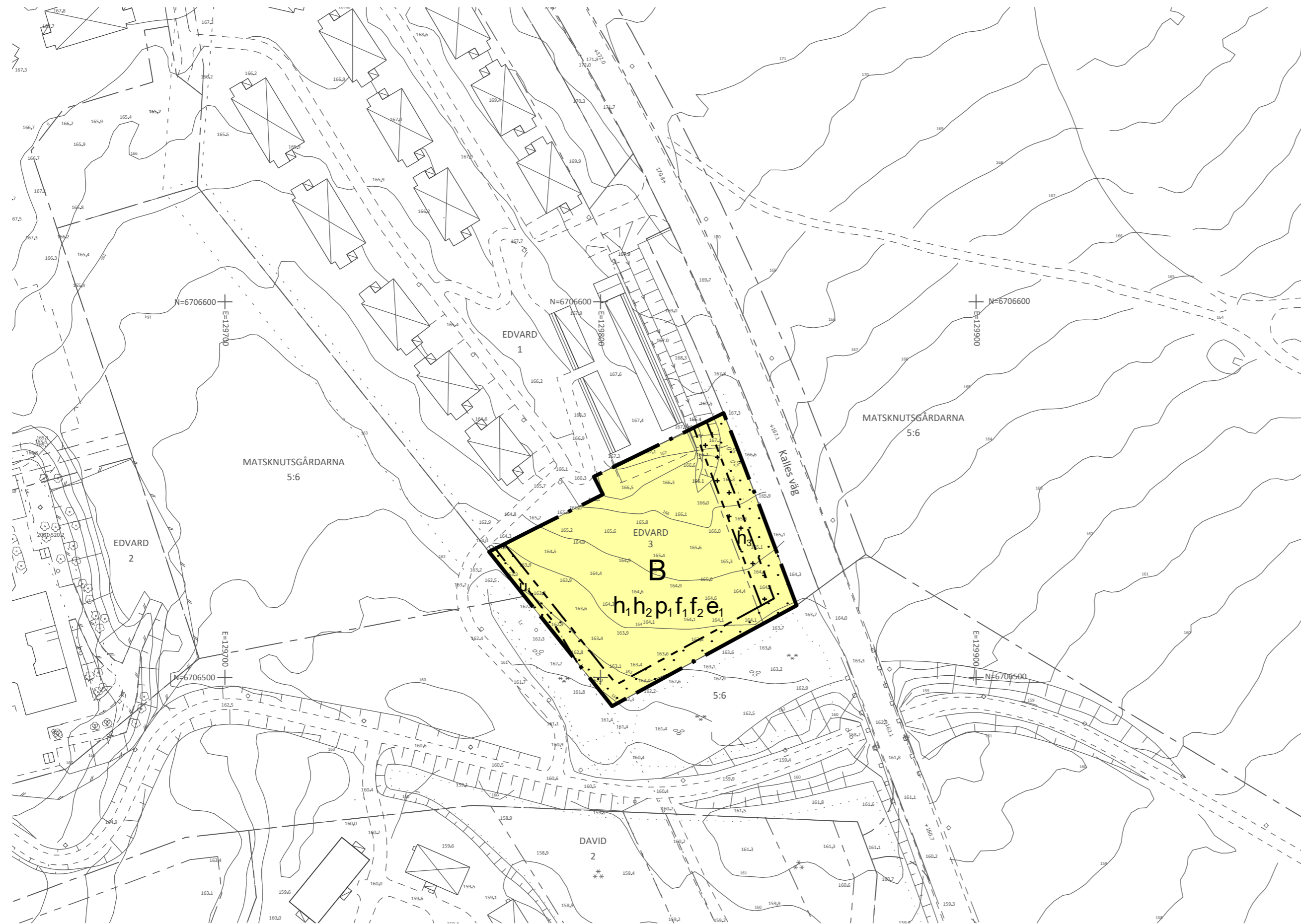


PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- h_1 Högsta fasadhöjd är 10.5 meter. Takkupor/frontespis som totalt upptar maximalt 41 % av fasadens längd undantas. Entréfasad är beräkningsgrundande
- h_2 Högsta nockhöjd är 15.5 meter. Entréfasad är beräkningsgrundande
- h_3 Högsta totalhöjd är 4.0 meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Placering

- p_1 Byggnad ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns, placering närmare gräns tillåts efter fastighetsägarens medgivande

Utformning

- f_1 Endast flerbostadshus
- f_2 Majoriteten av huvudbyggnad ska utformas med sadeltak

Utnyttjandegrad

- e_1 Största byggnadsarea är 900 m²

INFORMATION

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- | | | | |
|--|--|-------|----------------------|
| | Traktgräns | | Ägoslagsgräns |
| | Fastighetsgräns | 000,0 | Avvägd höjd |
| | Gräns för servitut (Serv), ledningsrätt (Lr), gemensamhetsanläggning (Ga) mm | + | Rutnätspunkt |
| | Byggnad i allmänhet, industri, affär mm | 0:00 | Fastighetsbeteckning |
| | Bostadshus, garage eller uthus | | Vattendrag |
| | Skärmtak | | Dike |
| | Transformator | | Lövskog |
| | Trappsymbol | | Lövträd |
| | Staket | ** | Barrskog |
| | Häck | * | Barrträd |
| | Stödmur | | Nivåkurvor |
| | Stenmur | ○ | Flaggstång |
| | Slänt | ◇ | Belysningsstolpe |
| | Väg | —E— | Elledning |
| | | —T— | Teleledning |

Ldnr 2020/1873

Grundkarta för
Edvard 3 inom Skräddarbacken
i Borlänge

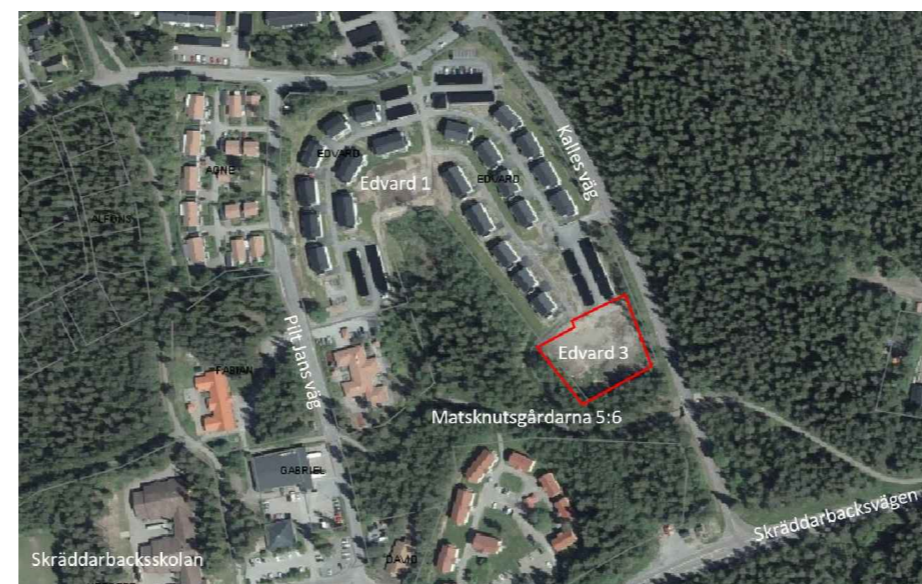
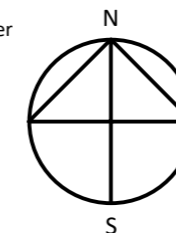
Måtklass II
Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45
Höjdsystem: RH 2000

Bygg- och kartkontoret 2021-10-20

Annelie Ingesson
Ingenjör

Markinventering är utförd inom planområdet
samt närmast intilliggande fastigheter.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter
Skala 1:1000 (A2)



Översiktskarta

okt. 2021, rev. nov. 2021

Detaljplan för Edvard 3 inom Skräddarbacken



BORLÄNGE

Borlänge kommun

Dalarnas Län

Samhällsbyggnadssektorn, plan- och markkontoret		Beslutsdatum	Beslutsinstans
Gabriel Barrioz tf. Plan- och markchef	Marie Arkebäck Planarkitekt	Planuppdrag 2020-11-25	(delegation) SBN
Till planen hör: Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning	Övriga handlingar: Granskningsutlåtande Samrådsredogörelse Grundkarta Fastighetsförteckning Bullerutredning	Godkänd för samråd 2021-08-18 Antagen 2021-12-15 Laga kraft 2022-01-10	SBNAU SBN

Standardförfarande
(enligt PBL 2010:900)

Diarienummer: 2020/1874 Plannr: 637

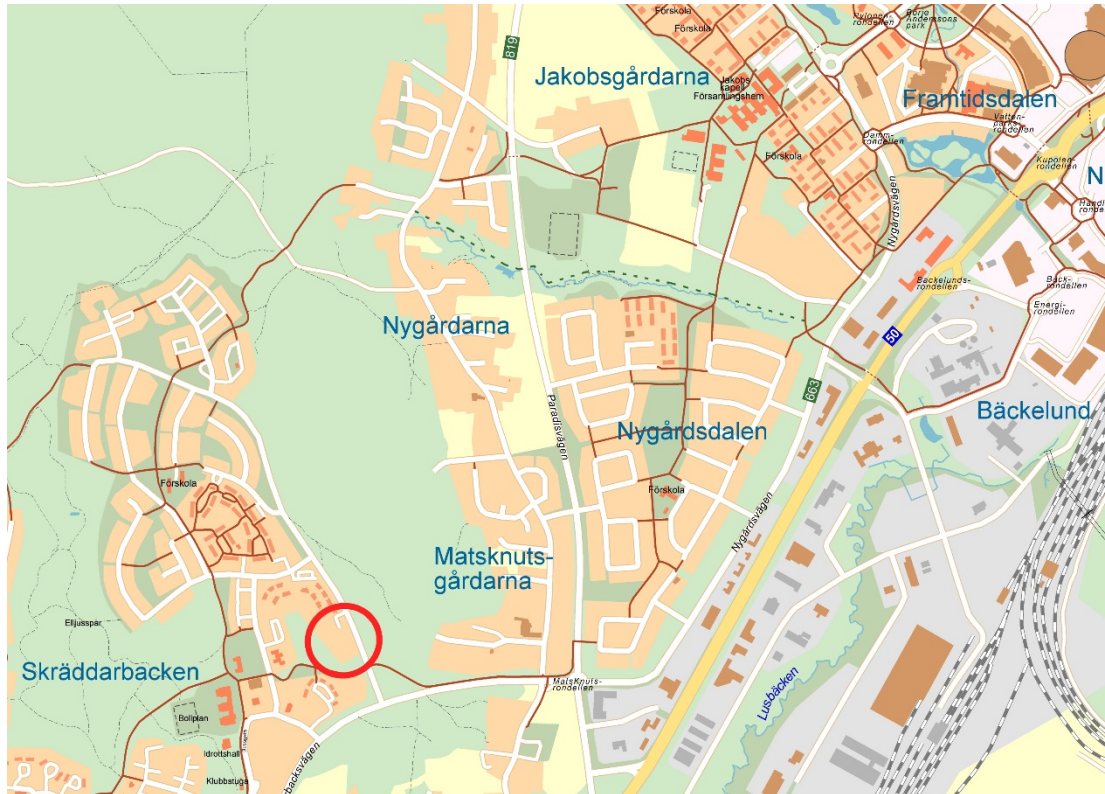
Dnr:
2020/1874

Plannr:
637

Antagande
Laga kraft

2021-12-15
2022-01-10

SBN



Detaljplan för
Edvard 3
inom Skräddarbacken
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i oktober 2021, rev. november 2021

Planbeskrivning

INTRODUKTION

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden och hur exploatering får ske när det gäller bland annat volym, placering och gestaltning. I framtagandet av en detaljplan prövar kommunen om ett område är lämpligt för tilltänkt markanvändning t.ex. bostäder, verksamheter och infrastruktur. Förutsättningar och konsekvenser beskrivs och bedöms. Detaljplanen redovisar allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta om att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

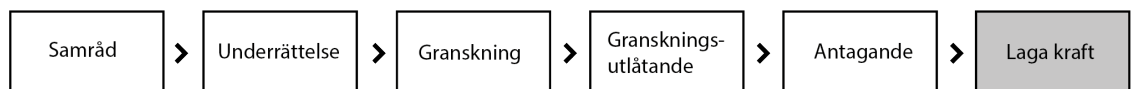
Detaljplanens omfattning, markanvändning och bestämmelser som styr exploateringen redovisas på en detaljplanekarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning (denna handling), som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, t.ex. en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

Detaljplaneprocessen och allmänna råd

Detaljplanen för Edvard 3 handläggs med standardförfarande (enligt PBL (2010:900, enligt planprocessen efter 1 januari 2015, 5 kap). Planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan. Samtliga planbestämmelser i aktuell detaljplan är enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan och följer boverkets handbok om planbestämmelser för detaljplan, 1 oktober 2020 – pågående.

Standardförfarande



Standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen innebär att bostadsbebyggelse möjliggörs inom fastigheten Edvard 3. Bostadsbebyggelsen kan uppföras som en eller flera byggnader till en byggnadshöjd som motsvarar 3 ½ våning samt en ytterligare suterrängvåning.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION	2
Vad är en detaljplan?	2
Detaljplaneprocessen och allmänna råd	2
Sammanfattning av detaljplanen	2
PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
Läge	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Skydd	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Mark och vegetation	6
Landskap	6
Geotekniska förhållanden	6
Miljöförhållanden	6
Risk och säkerhet	9
Arkeologi	10
Bebyggelseområden	10
Friytor	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	15
Sociala frågor	16
GENOMFÖRANDE	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	19
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	19
Undersökning	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser samt planbeskrivning. Övriga handlingar utgörs av granskningsutlåtande, samrådsredogörelse, grundkarta, fastighetsförteckning och bullerutredning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse. Bebyggelsen ska anpassas utifrån fastighetens storlek, topografi och angränsande bebyggelse.

FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

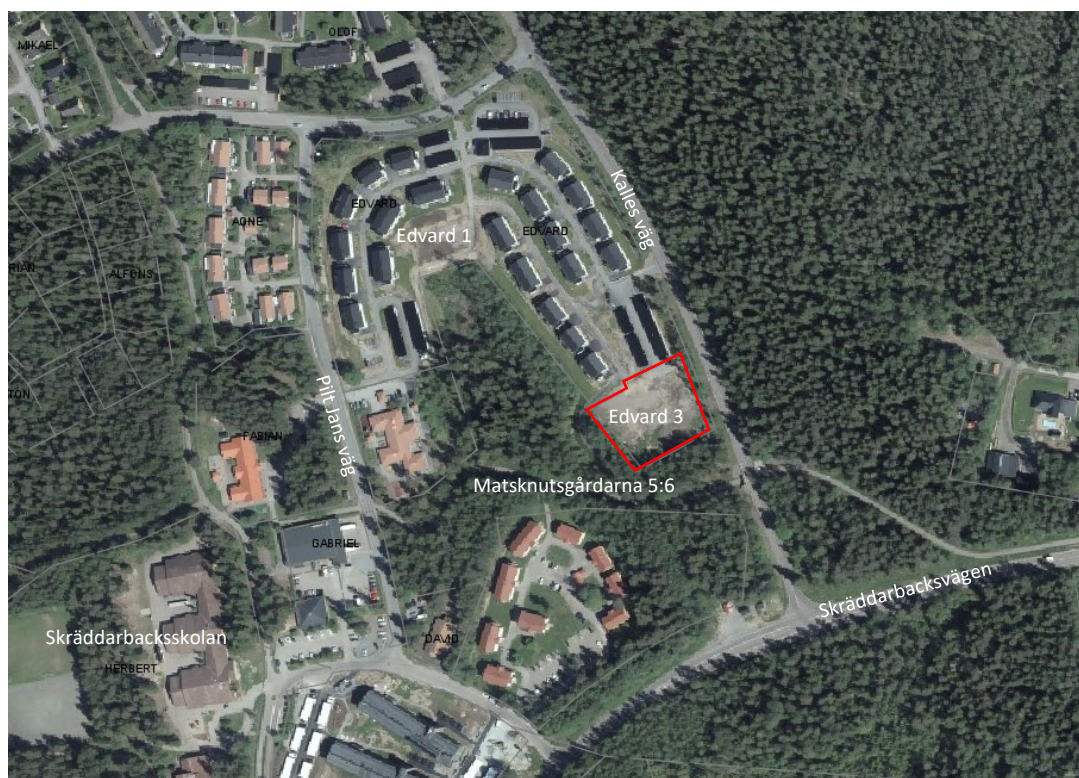
De åtgärder detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens (MB) 3 kap 1 §.

Planområdet berörs av MB 3 kap 2-10 §§ avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation enligt 8 § och av Försvarsmakten som riksintresse för totalförsvaret enligt 9 §. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 9 §. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha påverkan på riksintressena.

Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

Ett genomförande av detaljplanen anses inte påverka möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB.

PLANDATA



Ortofoto som visar planområdet (röd figur), fastigheter m.m.

Läge

Planområdet är beläget i östra delen av stadsdelen Skräddarbacken som ligger på Tjärnaberget. Planområdet angränsar i norr till bostadsfastigheten Edvard 1 och i väster, söder samt öster till Matsknutsgårdarna 5:6. Planområdet består idag av en avverkad samt bearbetad markyta.

Väster och söder om fastigheten går det en gång- och cykelväg, öster om går Kalles väg och norr om finns bostäder med parkeringsyta.

Areal

Planområdet är ca 0,3 hektar (3 433 m²).

Markägoförhållanden

Fastigheten Edvard 3 ägs av Mark i Skräddarbacken AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Översiktsplan FalunBorlänge

I Översiktsplan Falun Borlänge, antagen i juni 2014, är området redovisat som bebyggelse – tätorter och planlagda områden. Översiktsplanen anger att ny bostadsbebyggelse i huvudsak ska ske genom förtätning i städerna, de mindre tätorterna och längs kollektivtrafikstråk. Att placera ny bebyggelse där det redan finns infrastruktur och service innebär bland annat att kommunen kan dra nytta av redan gjorda investeringar.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

Den fördjupade översiktsplanen för tätorten Borlänge anger att nya bostäder bör byggas på mark som redan är ianspråktagen. I första hand ska området kring resecentrum bebyggas och i andra hand ska redan bebyggda stadsdelar kompletteras med nya bostäder. Skräddarbacken pekas ut som en stadsdel där det finns goda möjligheter att bygga ytterligare bostäder.

Detaljplaner

Gällande detaljplan *Detaljplan för kv Edvard m.fl. inom Skräddarbacken (1989-06-17)* anger för aktuellt planområde markanvändningen skola (barnstuga). Högst en våning tillåts och största sammanlagda byggnadsyta som tillåts är 1000 m². Fastigheten får inte delas i flera fastigheter. Edvard 1 och Edvard 3 samnyttjar in- och utfart till Kalles väg.

Skydd

Planområdet berörs av påverkansområde för riksintresse avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation och av Forsvarsmakten som riksintresse för totalförsvaret. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret.

Inom riksintressenas påverkansområde finns ett särskilt behov av hindersfrihet. Då bebyggelsen ligger inom tätbebyggt område och inte överstiger 45 m så påverkas inte den militära luftfarten eller väderradarstationen. Borlänge flygplats påverkas inte heller då byggnationen inte överstiger 20 m. Ett genomförande av detaljplanen påverkar därmed inte riksintressena.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten Edvard 3 sluttar åt söder, fastigheten är avverkad samt uppfylld. Om ytterligare utjämnningar av marken görs ska alla slänter rymmas inom fastigheten. Detta säkerställs genom exploateringsavtalet.

Landskap

Planområdet ligger i stadsdelen Skräddarbacken som tillkom på 1970-1980 talet på Tjärna-bergets södersluttning. Området utformades med fokus på närheten till skogen och rekreationsområden. Bostadsbebyggelsen är uppförd i grupperingar som skiljs åt av skogs-partier och grönstråk. Strax söder om planområdet ligger Skräddarbackens centrum. Stadsdelens bebyggelse består i huvudsak av friliggande villor i en till två våningar samt flerfamiljshus i två våningar.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet är det moränmark. Ingen geoteknisk undersökning är genomförd. Överblivna massor från byggnationen inom Edvard 1 har placerats inom Edvard 3. Innan byggnation ska erforderliga geotekniska utredningar genomföras.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. För aktuellt planområde är det miljökvalitetsnormerna för buller och utomhusluft som behöver utredas.

Buller

I städer med under 100 000 invånare följs miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Läs mer om bullersituationen under rubriken störningar.

Luftmiljö

Dalarnas Luftvårdsförbund har under 2005 – 2006 genomfört en heltäckande analys av luftkvaliteten i länets större tätorter. De värden som uppmätts i anslutning till planområdet ligger under miljökvalitetsnormerna. Aktuell detaljplan möjliggör bostadsbebyggelse. Den ökade trafiken som ett genomförande av detaljplanen medför anses inte påverka möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB.

Vattenförekomster

Miljökvalitetsnormer finns för olika vattenförekomster. Dessa kan påverkas negativt av bl.a. dagvatten, utsläpp, läckage från jordbruk och deponier. I aktuell detaljplan bedöms påverkan komma ifrån dagvatten.

Dagvattnet från planområdet leds till ytvattenförekomsten Lusbäcken, som idag inte klarar kvalitetskraven för vare sig god kemisk ytvattenstatus eller god ekologisk status. Orsaken till att kraven för kemisk status inte klaras är atmosfärisk deposition från utsläppskällor utanför Sverige, vilket är ett generellt problem för alla svenska sjöar och vattendrag. För ekologisk status består problemen främst i fysisk påverkan i och kring vattendraget samt en förhöjd halt näringsämnen.

Planen bedöms leda till att dagvattenmängden som avleds till Lusbäcken ökar något, och därigenom finns en teoretisk möjlighet till att tillförseln av näringsämnen ökar. Den planerade markanvändningen är dock av ett slag som generellt inte ger upphov till ett särskilt förorenat dagvatten. Sammantaget bedöms planen sakna betydelse för förutsättningarna att följa miljökvalitetsnormer för vatten.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Mätning av radon har inte utförts inom planområdet. Borlänge klassas generellt som normalradonmark. Enligt Boverkets Byggregler ska radonhalten i det färdigställda huset vara under gränsvärdet 200 Bq/m³. Byggherren är ansvarig för att reglerna följs.

Buller

Enligt förordning (2015:216 med tillägg enligt SFS 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör följande riktvärden inte överskridas gällande buller från vägar:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 m² gäller i stället för vad som anges i första stycket att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

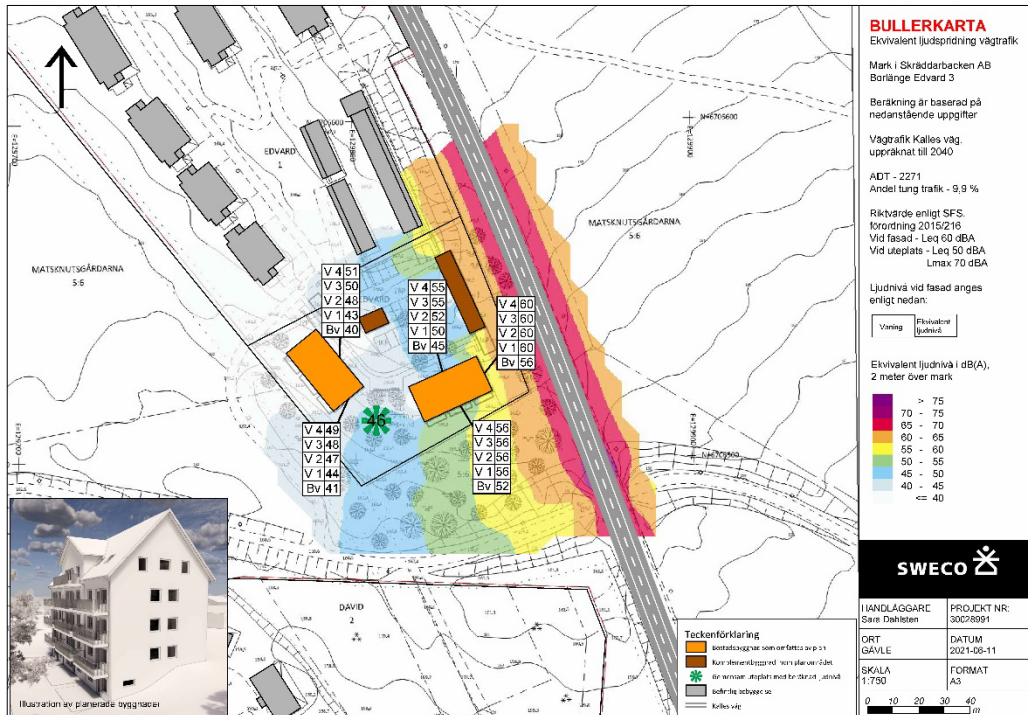
Om ljudnivån (60 dBA) ändå överskrids vid fasad bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Riktvärden för ljudnivåer inomhus enligt Boverket och Folkhälsomyndighetens allmänna råd är högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå nattetid i utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro (ljudklass C). I utrymme för matlagning och personlig hygien gäller högst 35 dBA ekvivalent ljudnivå.

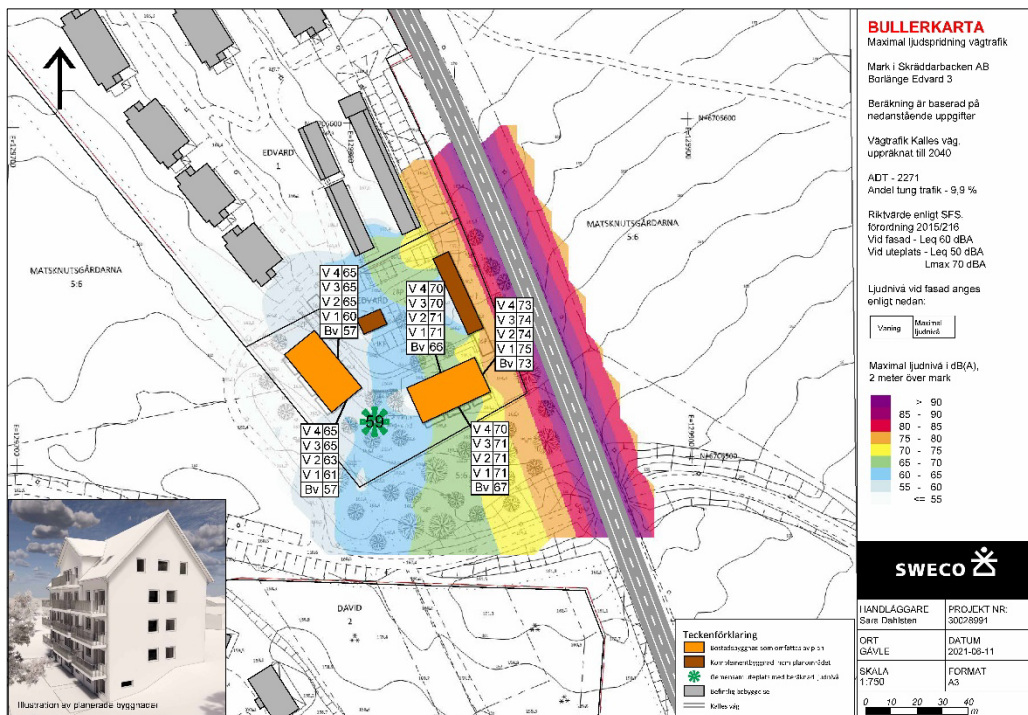
Då planområdet är utsatt för buller från vägtrafik på Kalles väg har en bullerutredning tagits fram (Sweco 2021-06-11). Utredningen visar att majoriteten av fastigheten klarar 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Planbestämmelserna *marken får inte förses med byggnad* (prickmark) och *marken får endast förses med komplementbyggnad* (plusmark)

säkerställer att bostadsbyggnader endast kan uppföras där 60 dBA ekvivalent ljudnivå klaras.



Bullerkarta som visar ekvivalenta ljudnivåer inom planområdet. Källa: Sweco

Om bostadsbebyggelse uppförs enligt aktuellt projekt så överskrider riktvärdet för uteplats för enskilda balkonger/uteplatser. Detta innebär att en gemensam yta för utevistelse behöver anläggas i ett läge där riktvärdet för uteplats uppfylls, 70 dBA maximal ljudnivå och 50 dBA ekvivalent ljudnivå.



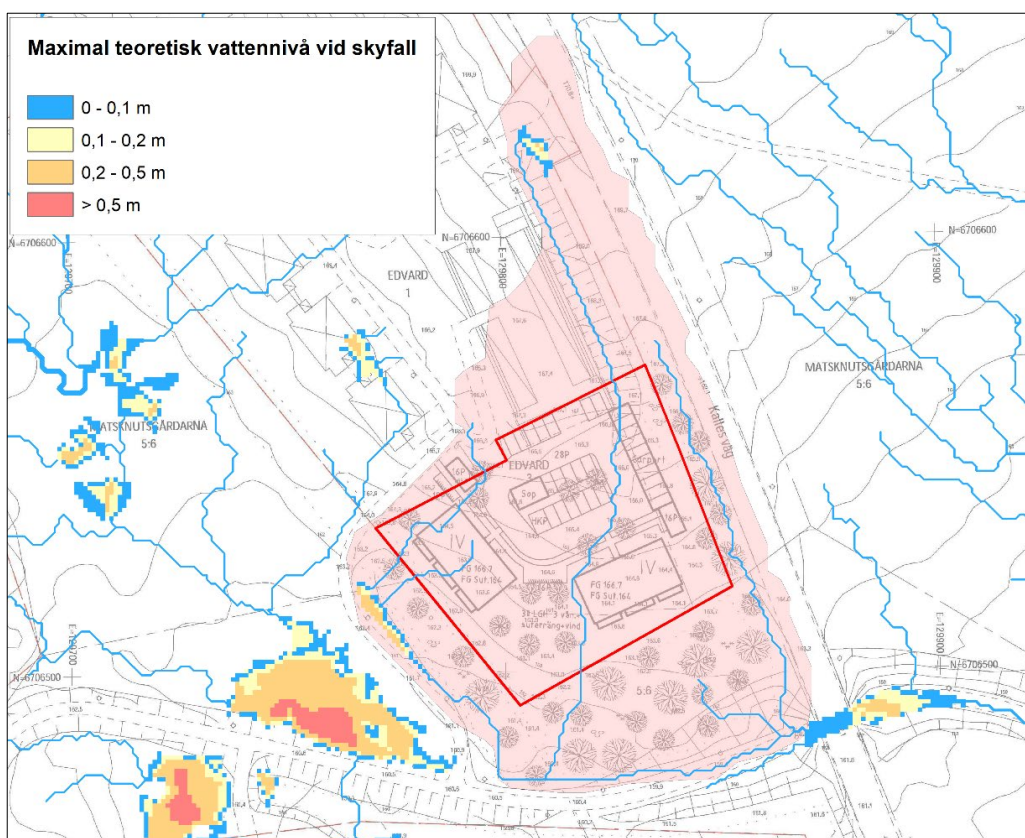
Bullerkarta som visar maximala ljudnivåer inom planområdet. Källa: Sweco

Fasad, inklusive fönster och eventuella fönsterventiler ska utformas så att de klarar de riktvärden som gäller för buller inomhus enligt BBR.

Risk och säkerhet

Skyfall

Planområdet ligger högt i terrängen, vilket gör att mängden vatten som kan tillföras området vid ett skyfall är begränsat. En simulering av ett regn som med god marginal överskrider ett 100-årsregn redovisas i figuren nedan. Av simuleringen framgår det att ett visst ytvattenflöde sker genom planområdet. Vid projektering av bebyggelsen behöver det säkerställas att detta vatten kan passera runt eller genom planerad bebyggelse.



Modellering av ytvavrinning vid skyfall för befintlig bebyggelse (ny bebyggelse finns dock illustrerad i kartan). Modelleringen utgår från ett mycket kort och intensivt regn på 100 mm där inget regn infiltrerar, fördröjs/avleds trögt eller tas omhand av dagvattensystemet. Avrinningsområdet för planområdet är markerat med rosa färg.

Den planerade markanvändningen innebär att ytor kommer att hårdgöras, vilket medför att dagvattenmängder och avrinning i samband med skyfall ökar. Det skyfallsvatten som inte tas omhand av dagvattensystemet kommer passera genom ett kommunägt skogsområde innan det når GC-vägen. I skogsområdet är det sannolikt att en del vatten infiltreras eller fördröjs. Vattnet kommer sedan söka sig vidare via lågpunkter i terrängen tills det når Lusbacken. Utifrån modelleringen kommer skyfallsvattnet inte att orsaka skadliga översvämningar nedströms planområdet.

Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70 ca 4 km från planområdet. Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för fordonen och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 meter. Grundprincip för utrymning är att människor alltid ska ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Räddningstjänsten kan vara behjälplig med utrymning via fönster/balkong via steg om avståndet mellan mark och underkant fönster/överkant balkongräcke understiger 11 m (max fyra våningar).

Exakt hur byggnaderna ska utrymmas samt åtkomlighet och uppställningsplats för fordon säkerställs i bygglovsskedet.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret.

Om man vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Majoriteten av stadsdelen består av friliggande villor i en till två våningar med sadeltak. Då området är kuperat finns flertalet suterränghus. Bostadsområdena är placerade i grupper åtskilda av skogspartier. År 2019 uppfördes två nya områden med flerfamiljshus i en till fyra våningar angränsande till Skräddarbacksskolan.

Byggnationen inom planområdet planerar att bli ett komplement till det nyligen uppförda bostadsbeståndet inom fastigheten Edvard 1, norr om planområdet. Den bebyggelsen består av tvåvåningsbebyggelse med fyra lägenheter per byggnad. Byggnaderna har träfasad och flacka sadeltak med takpannor.

Aktuell detaljplan möjliggör markanvändningen bostäder (B). För att säkerställa friyta, möjlighet att leda dagvatten, parkeringsyta m.m. begränsas den största byggnadsarean till 900 m² (e₁). För att kunna möjliggöra lägenheter i olika storlekar och med tillgång till hiss så behöver byggnaderna ha volymer som tillåter detta samt gör det ekonomiskt genomförbart. Hänsyn behöver samtidigt tas till angränsande bostadsbebyggelse. Högre byggnader än de som aktuell exploatör har presenterat (se bilder på nästa sida) anses inte vara lämpliga. Detaljplanen styr att *Högsta fasadhöjd är 10.5 meter. Takkupor/frontespis som totalt upptar maximalt 41 % av fasadens längd undantas. Entréfasad är beräkningsgrundande (h₁), Högsta nockhöjd är 15.5 meter. Entréfasad är beräkningsgrundande (h₂).* Detta möjliggör 3 ½ våning, utöver detta kan en suterrängvåning anordnas då marken sluttar. Inom korsmarken, där komplementbyggnader får uppföras, är *Högsta totalhöjd 4.0 meter (h₃).*

Då det inte anses lämpligt med friliggande villor inom fastigheten säkerställer planbestämmelsen *Endast flerbostadshus (f₁)* att endast flerbostadshus får uppföras.

För att gestaltningsmässigt anpassa de nya bostadsbyggnaderna till angränsande så säkerställer planbestämmelsen *Majoriteten av huvudbyggnad ska utformas med sadeltak (f₂)* att de uppförs med sadeltak.

För att träd på angränsande fastigheter ska kunna fortleva så reglerar prickmark ett byggfritt avstånd till angränsande skog och Kalles väg. Planbestämmelsen *Byggnad ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns, placering närmare gräns tillåts efter fastighetsägarens medgivande (p₁)* reglerar avståndet till angränsande fastighet Edvard 1.



Volymstudie som visar exempel på hur en exploatering kan se ut inom fastigheten. Källa: Sköld Forsberg

Då det är samma fastighetsägare till fastigheterna Edvard 1 och Edvard 3 så planeras Edvard 3 att överföras i sin helhet till Edvard 1 och avregistreras. Denna fastighetsreglering kan dock först ske när aktuell detaljplan har vunnit laga kraft och båda fastigheterna har samma markanvändning. På grund av att det i nuläget inte är säkert att en fastighetsreglering sker så kommer planbeskrivningen att utgå ifrån att båda scenarierna kan inträffa.

Skuggstudie

Det finns inga bindande riktlinjer för solbelysning av bostäder. Men det finns rekommendationer (Saneringsbetänkandet SOU 1954:31) som anger att vid vår- och höstdagjämning så bör fasaden utanför lägenheten solbelysas minst fem timmar per dag vid molnfri himmel.

En skuggutredning är genomförd och visar vilken skuggpåverkan aktuellt projekt har på angränsande bebyggelse. Det är framför allt den närmaste angränsande bostaden som påverkas. Bostaden har sin uteplats i sydväst, vid vårdagjämning ligger uteplatsen och fasaden i skugga från morgonen fram till ca kl. 12.00. Därefter har skuggan passerat och rekommendationen på fem timmar uppfylls därmed. Dagsljus i de nya bostäderna prövas i bygglovsskedet.



Sommarsolstånd kl.06.00

Sommarsolstånd kl.09.00

Sommarsolstånd kl.12.00



Hållbarhet

Energi- och klimatstrategin antogs av kommunfullmäktige 2010-03-25. Den anger bland annat att byggande, förvaltning och drift av nya lokaler och anläggningar ska ske energieffektivt och att hänsyn ska tas till materials livscykelerspektiv.

Service och arbetsplatser

I centrala Skräddarbacken, sydväst om planområdet, finns Skräddarbacksskolan, förskolor, Skräddarbackens pizzeria och Brödcentralen Dalarna AB.

Friytor

Lek och rekreation

Närmaste lekplats är Skräddarbacksskolans gård ca 400 m sydväst om planområdet. Ungefär 700 m norr om planområdet finns det två allmänna lekplatser.

Närheten till skogen möjliggör god tillgång till rekreation och friluftsliv. Vid Skräddarbacksskolan finns det mest centrala rekreationsområdet. Där finns ett elljusspår som är 2,5 km med anslutning till sommar- och vinterleder i kuperad terräng i längder mellan 1- 19 km. På vintern dras spår och en skidlekplats samt en skidteknikbacke iordningsställs.

I västra delen av Skräddarbacken ligger sjön Dammyran med badplats.

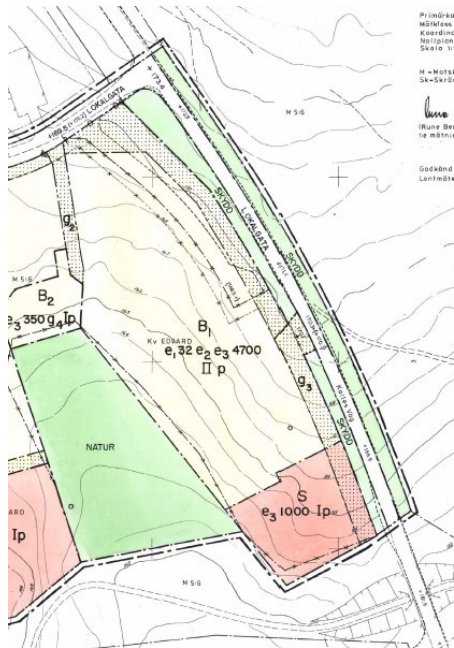
Inom Edvard 1 finns det en iordningsställd friyta med lekplats. Om Edvard 3 uppgås i sin helhet till Edvard 1 så kan denna yta även nyttjas av de boende inom planområdet. Begränsningen av byggrätt inom Edvard 3 säkerställer att friyta även kan anordnas inom Edvard 3.

Gator och trafik

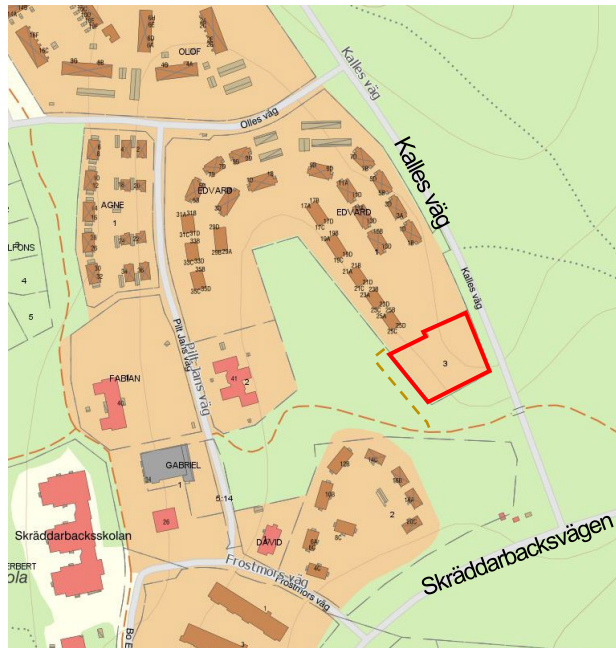
Gatunät och fordonstrafik

Stadsdelen Skräddarbacken matas via Skräddarbacksvägen. Fastigheterna Edvard 1 och 3 matas via en gemensam in- och utfart från Kalles väg. Inom gällande detaljplan finns ett

markreservat för en gemensamhetsanläggning för tillfart som sträcker sig över Edvard 1 fram till Edvard 3.

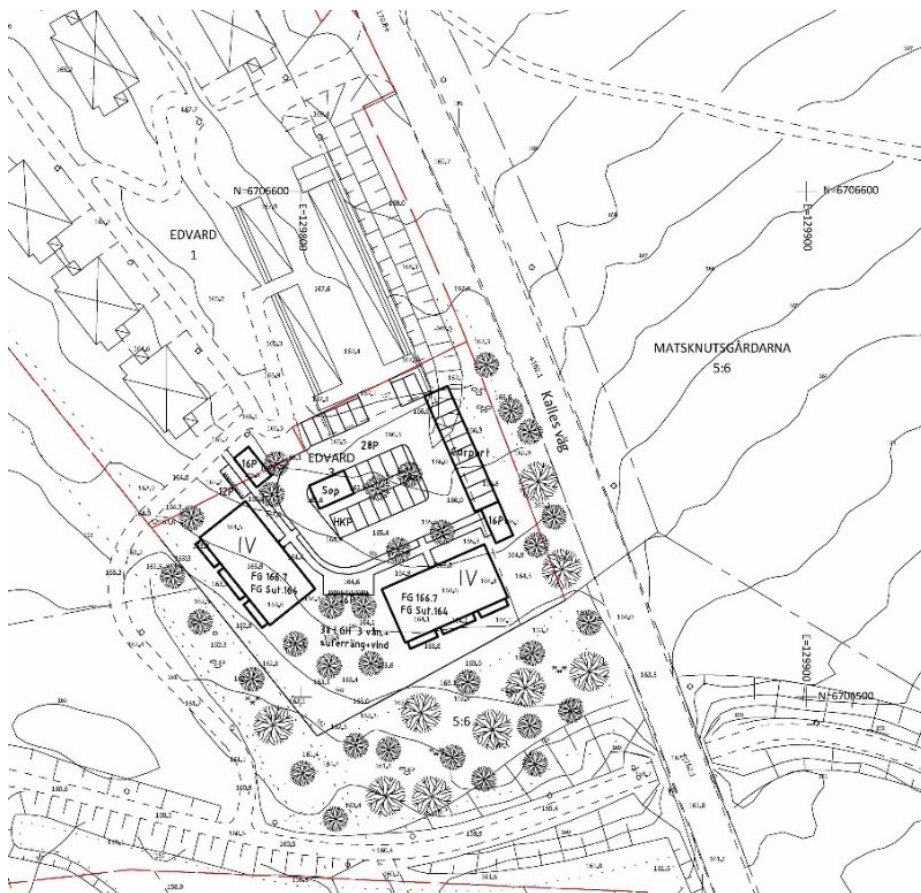


Gällande detaljplan med gemensam in- och ut-fart till Kalles väg.



Karta som visar planområdet (röd figur), gatu-, gång- och cykelnät.

I aktuellt projekt så planeras att Edvard 3 har sin tillfart via befintlig parkeringsplats inom Edvard 1.



Illustrationskarta som visar ett exempel på hur fastigheten kan exploateras. Arkitekt: Mavacon AB

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Söder om planområdet går det primära gång- och cykelstråket som sträcker sig österut till de centralare delarna av Borlänge samt västerut till förskolor och Skräddarbacksskolan. Vid Skräddarbacksskolan sammanstrålar även gång- och cykelvägar till norra, södra och västra Skräddarbacken.

En gång- och cykelväg som sträcker sig från fastigheten Edvard 1 ansluter till det primära stråket. Planområdet kommer att anslutas till denna.

Kollektivtrafik

Angränsande till fastigheten Edvard 1, vid Olles väg, finns den närmaste busshållplatsen. Hållplatsen trafikeras av linje 2 (Skräddarbacken – Borlänge centrum – Borlänge sjukhus), linje 152 (Skräddarbacken - Borlänge centrum - Knutpunkten Falun – Hosjö) och helgnattbussen linje 72 (centrum – Skräddarbacken – centrum). Turtätheten är hög.

Parkering

Gällande "Parkeringsstrategi för Borlänge kommun" (2016-10-04) och "Parkeringstal för Borlänge kommun" (2017-02-14) ska följas. Parkeringsstrategin anger vilket avstånd mellan bilparkering och bostad som accepteras. Mellan bostad och parkering tillåts ett avstånd på upp till 400 meter. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom varje fastighet.

Planområdet ligger inom zon 3 där följande parkeringstal gäller:

Cykel	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 3
Flerbostadshus	30 st (28 boende, 2 besök)
Boende (< 35 m ²)	60 st (40 boende, 20 besök)

Bil	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 3
Flerbostadshus	13 st (12 boende, 1 besök)
Boende (< 35 m ²)	7 st (6 boende, 1 besök)

Cykel och Bil	Parkering per bostad	
Användning	Zon 3	
Flerbostadshus	Boende	Besök
Cykel	1,8	0,2
Bil	0,8	0,1
Boende (< 35 m ²)	Boende	Besök
Cykel	1	0,5
Bil	0,15	0,1

Parkeringstalen för cykel ska tolkas som ett minimalt och parkeringstalen för bil ska tolkas som ett maximalt. Parkeringstalen är flexibla, det är dock kommunen som beslutar när avvikelser från parkeringstalen är lämpliga och i vilken grad.

Av de cykelplatser som anläggs för bostäder bör minst 50 % vara inomhus.

Aktuellt projekt innebär att 30 lägenheter uppförs och att 60 cykelplatser (varav 32 inomhus) samt 27 bilplatser anordnas. Slutgiltig parkeringslösning prövas samt beslutas i bygglovsprövningen.

Grönt parkeringsköp

Om fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som stimulerar ett mer hållbart resande och därmed bidrar till ett minskat bilparkeringsbehov, kan denne få anlägga färre bilplatser än vad kommunens parkeringstal anger. Valet av åtgärder ska utgå från platsens förutsättningar till ett hållbart resande. En bedömning av reduktionstalet görs från fall till fall.

Teknisk försörjning

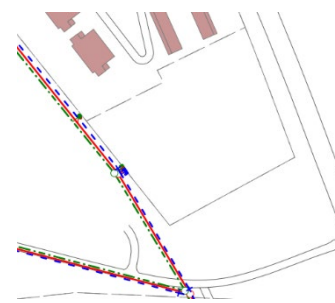
Allmänna ledningar som passerar genom kvartersmarken är säkrade genom planbestämelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* (u_1) och *Marken får inte förses med byggnad* (prickmark).

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Kapaciteten i Borlänge avloppsreningsverk bedöms som tillräcklig för såväl de hushåll som idag är anslutna som de hushåll som förväntas bli anslutna de närmaste 10–20 åren.

Anslutning finns längs den västra fastighetsgränsen.



Befintlig vatten-, spill- och dagvattenanslutning.

Brandpost

Då detaljplanen möjliggör bebyggelse över tre våningar så krävs en brandpost för att klara brandvattenförsörjningen. Befintlig vattenledning har kapacitet för en brandpost. Brandposten planeras att placeras inom fastigheten Matsknutsgårdarna 5:6 där vattenledningen korsar gc-vägen. Avståndet mellan brandpost och planerad bebyggelse understiger 100 m.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Anslutning finns längs den västra fastighetsgränsen. Dagvattnet kommer att ledas till Lusbäcken.

Dagvatten ska hanteras utifrån Borlänge kommuns dagvattenstrategi. Strategin innehåller bland annat följande riktlinjer för planläggning:

- Vattenflöden från omkringliggande mark ska kunna passera ny bebyggelse.
- Höjdsättning av mark och byggnader ska ta hänsyn till skyfallsrisker (100-årsregn).
- Ny bebyggelse ska inte öka risken för skyfallsskador nedströms. Vid risk för skyfallsskador nedströms avsätts platser för kontrollerad översvämning.
- Nödvändiga ytor för fördröjning avsätts vid planläggning.
- Dagvatten från ytor som kan anses vara kraftigt förorenade (t.ex. större vägar, större parkeringar och områden med miljöfarlig verksamhet) ska omhändertas på ett sådant sätt att föroreningsinnehållet begränsas.

Förutsättningarna att hantera vatten från omkringliggande mark och att ta hänsyn till skyfallsrisker vid höjdsättning bedöms som goda (se även avsnittet Skyfall). Den nya bebyggelsen bedöms inte innebära risk för skyfallsskador nedströms eller föranleda något

behov av fördröjning. Den planerade markanvändningen ger inte heller upphov till den typ av förorenat dagvatten som behöver renas.

El, fiber och värme

Planområdet kan försörjas med el från den befintliga nätstationen (T221) som ligger vid korsningen Skräddarbacksvägen/Kalles väg, ca 200 m söder om planområdet.

Anslutning till fiber kan antingen ske till fastighetsnätet inom Edvard 1 eller via egen anslutning. Om anslutning sker till Edvard 1 så krävs förstärkning av befintlig switch. Egen anslutning kräver ett mer omfattande arbete.

Det är möjligt att ansluta sig till befintlig fjärrvärmeledning. Anslutning kan antingen ske direkt till nätet eller via Edvard 1. Sker anslutning via Edvard 1 kan eventuell förstärkning krävas av nätet. Aktuellt projekt planerar att använda bergvärme och ha fjärrvärme som spets.



Kartan visar befintligt elnät.

Kartan visar befintligt stadsnät.

Kartan visar befintligt fjärrvärmenät.

Avfall

Avfallshandling ska ske enligt kommunens föreskrifter för avfallshandling antagna 2019-05-21 och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Särskild hänsyn ska tas till framkomligheten för transportfordon för avfallshämtning.

Avfallshandlingens slutgiltiga utformning behandlas i bygglovsskedet i dialog med Borlänge energi, så att kravet på tillgänglighet och arbetsmiljö tillgodoses.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska förläggas nära entré. Gångbanor ska planeras samt ha en markbeläggning som är handikappvänlig.

Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

Barnperspektiv

Det relativt korta avståndet (ca 350 m) mellan planerade bostäder och förskola/skola samt att det finns en gång- och cykelväg möjliggör att barn kan gå eller cykla till skolan. Äldre barn kan själva ta sig denna sträcka vilket kan bidra till att barnen får en känsla av frihet och ett ökat ansvarstagande som gör att de utvecklas och får ett ökat självförtroende. Att föräldrar inte behöver transportera sina barn till skolan minskar även bilåkandet. Att kunna gå i skolan med kompisar som bor i området ökar kamratskapen och chanserna att barnen leker med skolkamrater på fritiden. Närheten till skogen och grönområden möjliggör för lek utomhus.

Hushållssammansättning

Om flerbostadshus uppförs i fler än två våningar måste byggnaderna förses med hiss. Större byggnadsvolymer möjliggör även en variation i lägenhetsstorlek. Dessa två aspekter gör att bostäderna kan tilltala många samt möjliggöra flyttkedjor.

Trygghet

Det är viktigt att den fysiska miljön upplevs trygg och säker. Barns, ungdomars, funktionsnedsattas och äldres behov av trygghet ska särskilt beaktas.

Det är en fördel om parkeringsplatser för bil och cykel samt lekytor placeras på så vis att uppsikt finns från bostäderna.

Belysning bör finnas vid entréer, parkerings- och gårdsytor så att oskyddade trafikanter dels har god synlighet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv och dels att dessa platser även upplevs trygga under dygnets mörka timmar.

Anslutning till befintlig gång- och cykelväg bör anordnas så att en bilfri väg till skolan finns.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning har som uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Ett exploateringsavtal tas fram parallellt med detaljplanen, avtalet baseras på det som anges i genomförandebeskrivningen. Avtalet tecknas mellan kommunen och exploitören.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Detaljplaneförslaget var ute på samråd 23 augusti – 28 september 2021. Granskning pågick mellan 26 oktober- 12 november 2021 och detaljplanen beräknas kunna antas i december 2021. Genomförandet av detaljplanen får påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket tidigast kan ske tre veckor efter att detaljplanen är antagen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är av stor allmän vikt eller av nya förhållanden av stor vikt som inte kunde förutses vid planläggning (se PBL kap 4 § 39).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade. (se PBL kap 14 § 9.)

Ansvarsfördelning

Kommunens ansvar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Fastighetsägarens ansvar

Detaljplanens genomförande inom kvartersmark hänvisas till fastighetsägarens ansvar.

Om fastighetsreglering ska ske bekostas och initieras detta av fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansöker även om aktuella servitut och gemensamhetsanläggningar.

Det ligger på fastighetsägarens ansvar att utföra erforderliga geotekniska undersökningar.

Om byggnationen överstiger tre våningar så beställer och bekostar fastighetsägaren uppförande av en brandpost inom Matsknutsgårdarna 5:6.

Den gällande renhållningsförordningen för kommunen ska respekteras vid placering av utrymme för hämtning av hushållsavfall. Anläggning för hämtning av hushållsavfall anordnas inom kvartersmarken.

Den gällande "Parkeringsstrategi för Borlänge kommun" (2016-10-04) och "Parkeringstal för Borlänge kommun" (2017-02-14) ska följas.

Ledningsägare

Ledningsägarna ansvarar för att samordning sker med övriga ledningsägare samt att eventuella anläggningar genomförs enligt överenskommelse med fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet. Allmän plats i direkt anslutning till planområdet (Kalles väg och naturområdet) är kommunen huvudman för. Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom allmän plats är Borlänge Energi huvudman för.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan Mark i Skräddarbacken och Borlänge kommun för att reglera kostnaderna för upprättandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Mark i Skräddarbacken AB för att tydliggöra hur ansvaret för genomförandet av detaljplanen inom fastigheten fördelas. Avtalets innehåll ska ha stöd i planbeskrivningens innehåll. Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtalet godkännas.

Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Bygglov, marklov och rivningslov söks hos Bygg- och kartkontoret, Borlänge kommun.

Fastighetsbildning

Ett genomförande av detaljplanen kräver inga fastighetsregleringar. Edvard 3 planeras dock att överföras genom fastighetsreglering i sin helhet till Edvard 1 och avregistreras. Detta för att bland annat underlätta ledningsförsörjning till Edvard 3 samt samnyttja kör- och gångytor.

Fastighetsregleringarna kan prövas enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns det inga allmänna ledningar eller servitut. Längs den västra fastighetsgränsen sträcker sig en ledningsrätt till förmån för Fagersta 4:9.

Ledningsrättsområdet är planlagt som *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* (u_1) och *marken får inte förses med byggnad* (prickmark).

Ett markreservat för gemensamhetsanläggning avseende tillfart till Edvard 3 finns inom gällande detaljplan för Edvard 1. Om denna avses nyttjas så ska en gemensamhetsanläggning bildas. Om tillfart planeras att anordnas över parkeringsytan inom Edvard 3 ska servitut bildas.

För att kunna få åtkomst till den allmänna gång- och cykelvägen behöver de boende färdas på gångvägen inom Edvard 1. Om Edvard 3 inte överförs till Edvard 1 behöver Edvard 3 trygga rätten att få använda gångvägen. Detta bör ske genom att servitut bildas.

Tekniska frågor

Planområdet är idag försörjt med vatten-, spill- och dagvattenledning. Övriga ledningar i form av el-, stadsnät- och fjärrvärmeledningar behöver dras till planområdet. De tekniska lösningarna avgörs av huruvida Edvard 3 överförs i sin helhet till Edvard 1 eller inte. Anslutningar till teknisk infrastruktur hanteras enligt praxis mellan exploatör och ledningsägare.

Befintligt gatunät och gång- och cykelvägnät kan nyttjas.

Tekniska utredningar

Under planprocessen har bullerutredning, skuggutredning och skyfallsutredning tagits fram. Om det finns behov av geoteknisk utredning ska denna tas fram innan bygglovs-skedet. Detta ombesörjer exploatören.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens framtagande bekostas av Mark i Skräddarbacken.

Anslutning till ledningsnät samt ev. brandpost bekostas av fastighetsägaren.

Samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren kan tillskrivas viss kostnad för åtgärder utom kvartersmarken när exploateringen är orsaken till åtgärderna.

Ledningsägare står för kostnaderna gällande eventuell utbyggnad samt förstärkning av ledningsnätet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Undersökning

När kommunen tar fram en ny eller ändrar en befintlig detaljplan ska planen genomgå en undersökning för att ta reda på om ett genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras enligt PBL 4 kap 34 §. Om planen däremot inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska ställningstagandet och

skälen för bedömningen redovisas i planbeskrivningen enligt PBL 4 kap 33 b §. Undersökningen består av att nollalternativ och planens konsekvenser beskrivs och att ställningstagande samt skäl redovisas.

Nollalternativ

Ett nollalternativ för planområdet innebär att fastigheten Edvard 3 kommer att fortsätta ha markanvändningen skola (barnstuga). Högst en våning tillåts och största sammanlagda byggnadsyta som tillåts är 1000 m². Utifrån fastighetens storlek, gällande byggrätt, storleken på dagens förskolor samt gällande riktlinjer för förskolor (ytor för gods, parkering, lekyta m.m.) anses inte en modern förskola inrymmas inom fastigheten. Ett nollalternativ kommer därför sannolikt att innebära att fastigheten fortsätter att vara oexploaterad.

Planens konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att bostadsbebyggelse kan uppföras inom redan planlagd mark men där det tidigare inte har varit möjligt med bostadsbebyggelse. Bebyggelsen kan till viss del nyttja redan befintlig infrastruktur.

Boende i området kan påverkas av den nya bebyggelsen bland annat på grund av att trafiken till området ökar och då den nya bebyggelsen kan ge upphov till skuggor på den befintliga. Dessa störningar anses dock inte innebära en betydande påverkan.

Ställningstagande samt skäl

De åtgärder detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens (MB) 3 kap 1 §.

Planområdet berörs av 3 kap 2§-10§ (MB) då det ligger inom påverkansområdet för riksintresse, kommunikation och totalförsvaret (Romme flygplats samt väderradarstation) enligt 3 kap 8- 9 § MB. Riksintressena bedöms dock inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 4 kap MB. Ett genomförande av detaljplanen anses inte påverka möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen samt med fördjupningen av översiktsplanen för tätorten.

Utifrån det som redovisas under rubriken *planens konsekvenser* ovan görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3§ miljöbalken behöver därför inte göras.

Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun, plan- och markkontoret. Medverkande tjänstemän är Gabriel Barrioz, t.f. plan- och markchef, Marie Arkebäck, planarkitekt och Robin Slott, mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och markkontoret

Oktober 2021, rev. november 2021

Gabriel Barrioz

t.f. Plan- och markchef

Marie Arkebäck

Planarkitekt