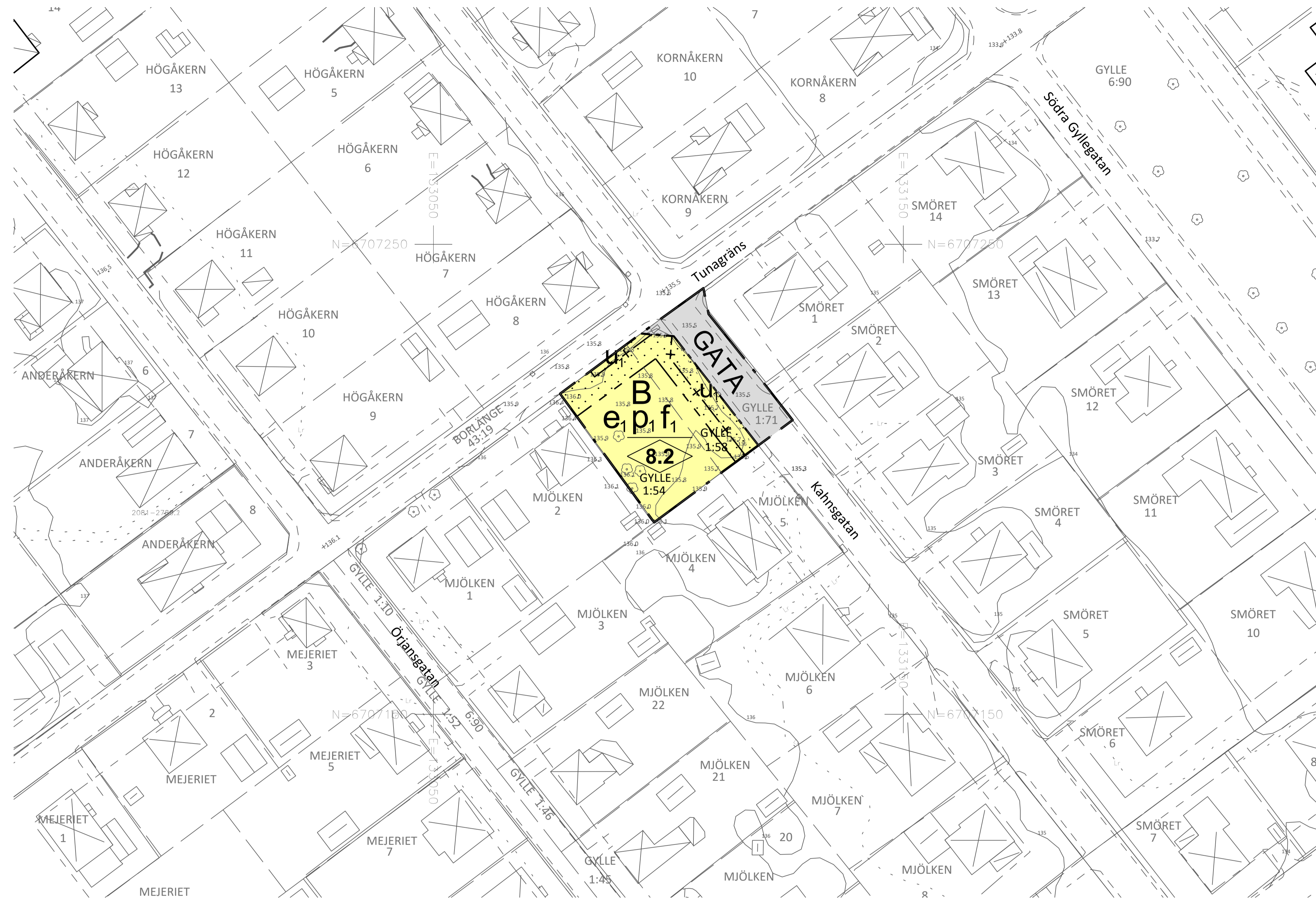


# PLANKARTA



## 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
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA Gata

*Kvartersmark.* 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B Bostäder

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Bebyggandets omfattning*

$e_1$  Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25 %. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

## Placering

$p_1$  Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomträns. Garage och övriga komplementbyggnader får placeras närmare tomträns mot intilliggande fastighet efter fastighetsägarens medgivande, dock inte närmare än 1,5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

## Utformning

$f_1$  Högsta byggnadshöjd för garage och övriga komplementbyggnader är 3,5 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

*Huvudmannaskap*

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

*Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

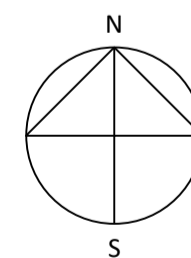
*Markreservat*

$u_1$  Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

## GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

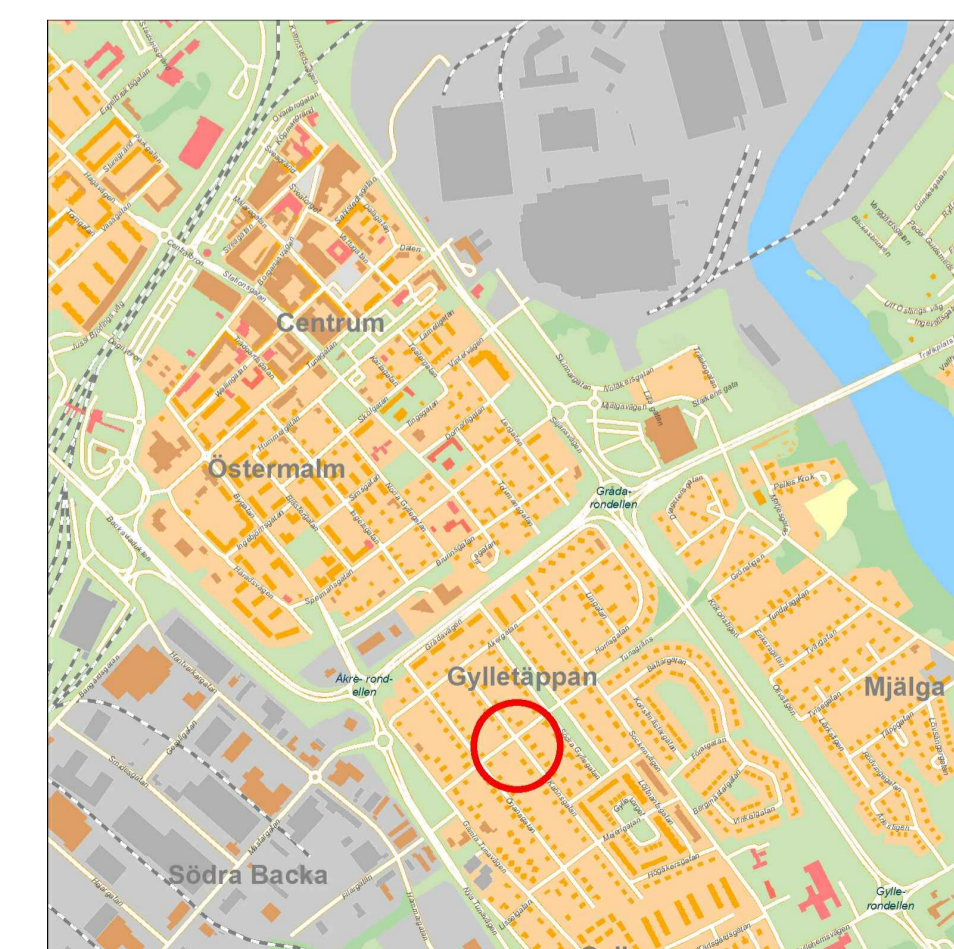
- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Gräns för servitut (Serv), ledningsrätt (Lr), gemensamhetsanläggning (Ga) mm
- Byggnad i allmänhet, industri, affär mm
- Bostadshus, garage eller uthus
- Skärmtak
- Transformator
- Trappsymbol
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- Slänt
- Väg
- Ägoslagsgräns
- Avvägd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

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 meter  
Skala 1:500 (A1)



Ldnr 2019/130  
Grundkarta för  
Gylle 1:54 och 1:58  
i Borlänge

Måtklass II  
Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45  
Höjdsystem: RH 2000  
Bygg- och kartkontoret 2021-04-01  
Markinventering är utförd inom planområdet samt närmast intilliggande fastigheter.



Översiktskarta

upprättad i september 2021

## Detaljplan för Gylle 1:54 och 1:58 m fl inom Gylletäppan



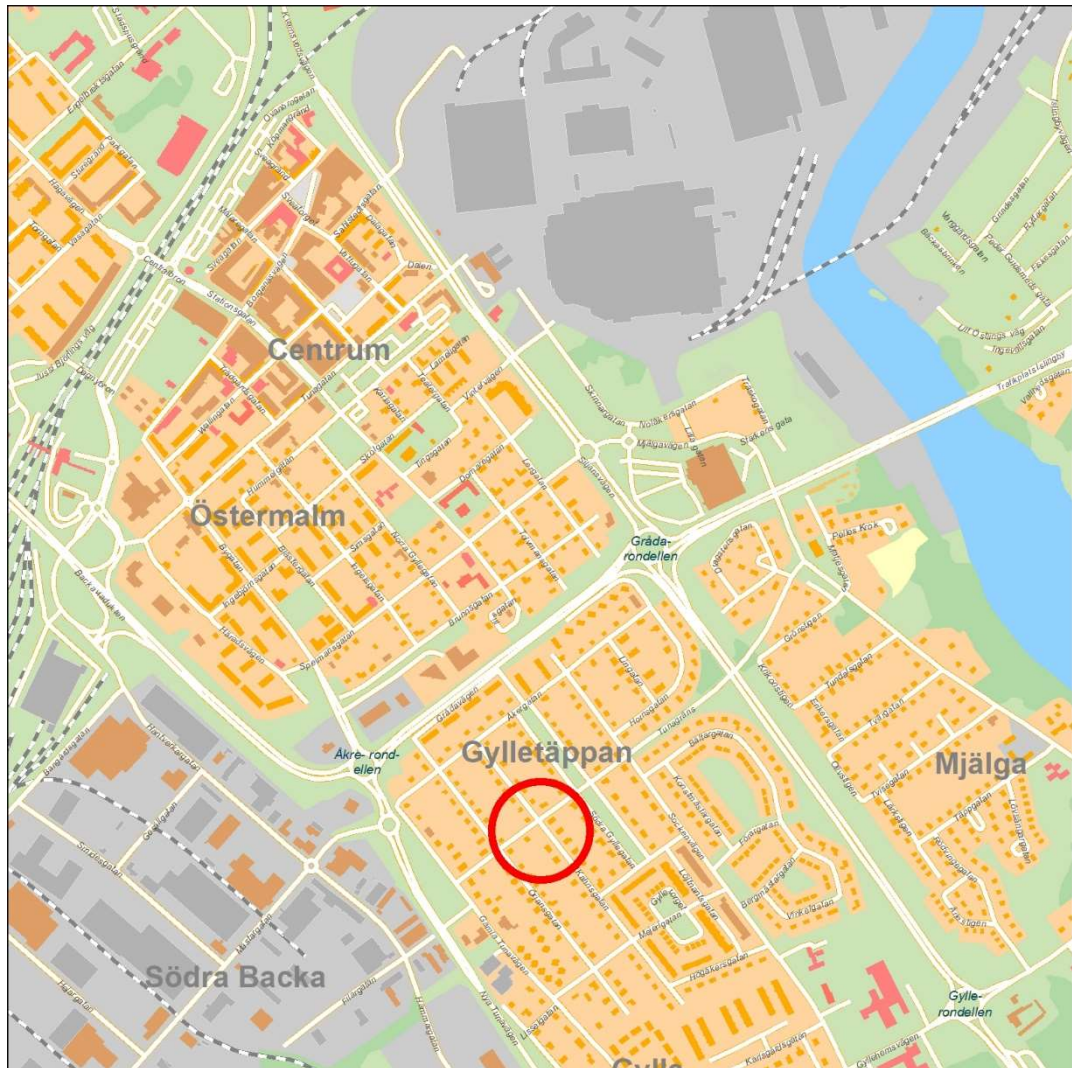
BORLÄNGE

Borlänge kommun		Dalarnas Län	
Samhällsbyggnadssektorn, plan- och markkontoret	Planeringsenheten	Beslutsdatum	Beslutsinstans
Gabriel Barrioz planchef	Christina Eriksson planingenjör	Planuppdrag 2017-04-11	KSAU
Till planen hör: Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning	Övriga handlingar: Grundkarta Fastighetsförteckning Samrådsredogörelse Granskningsutlåtande	Godkänd för samråd 2021-04-28	SBNAU
		Antagen 2021-11-24	SBN
		Laga kraft 2021-12-21	
Standardförfarande (enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900)		Diariernr: 2019/130	Plannr: 605

Dnr:  
2019/130

Plannr:  
605

Antagen 2021-11-24 SBN  
Laga kraft 2021-12-21



Detaljplan för  
Gylle 1:54 och 1:58 m.fl.  
inom Gylletäppan  
i Borlänge kommun, Dalarnas län  
upprättad i september 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 b.la. 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, kvartermark 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, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

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

## Planprocessen

Detaljplanen för fastigheterna Gylle 1:54 och 1:58 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.

Standardförfarande



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

## Sammanfattning av detaljplanen

Ägaren till Gylle 1:54 har framfört önskemål om att ändra detaljplanen för fastigheterna 1:54 och 1:58. Syftet är att ändra markanvändningen som anger park eller plantering för dom aktuella fastigheterna till en markanvändning för bostadsändamål. Avsikten är att slå samman fastigheterna Gylle 1:54 och 1:58 till en fastighet som därefter kan säljas och bebyggas. Det nu aktuella planförslaget möjliggör att ett bostadshus kan uppföras inom det aktuella planområdet. Detaljplanen omfattar även allmänplats/gatumark (del av Kahnsgatan) med kommunalt huvudmannaskap. Marken är idag privatägd men förutsätts komma att lösas in av kommunen. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda markägaren.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION.....	2
Vad är en detaljplan .....	2
Planprocessen .....	2
Sammanfattning av detaljplanen.....	2
PLANHANDLINGAR .....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN .....	4
PLANDATA.....	4
Läge .....	4
Areal .....	5
Markägoförhållanden .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	5
Översiktplan FalunBorlänge.....	5
Fördjupad översiktplan för Borlänge tätort.....	5
Detaljplaner .....	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Skydd .....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	7
Natur.....	7
Miljöförhållanden .....	7
Risk och säkerhet.....	8
Arkeologi .....	8
Bebyggelseområden .....	8
Friytor .....	11
Gator och trafik.....	11
Teknisk försörjning .....	12
Sociala frågor .....	12
GENOMFÖRANDE.....	13
Organisatoriska frågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Tekniska frågor .....	15
Ekonomiska frågor .....	15
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	15
Behovsbedömning .....	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	16

## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser samt planbeskrivning (denna handling). Plankartan är upprättad på grundkarta. Övriga handlingar utgörs av samrådsredogörelse, granskningsutlåtande och fastighetsförteckning.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att uppföra ett nytt bostadshus inom planområdet. Planbestämmelserna har anpassats till omgivande bebyggelse och reglerar en markanvändning för bostäder, exploateringsgrad, placering och höjd på byggnaderna samt markreservat för underjordiska allmänna ledningar. Planen omfattar även allmänplats/gatumark med kommunalt huvudmannaskap. Gatumarken är idag i privat ägo men förutsätts komma att lösas in av kommunen.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

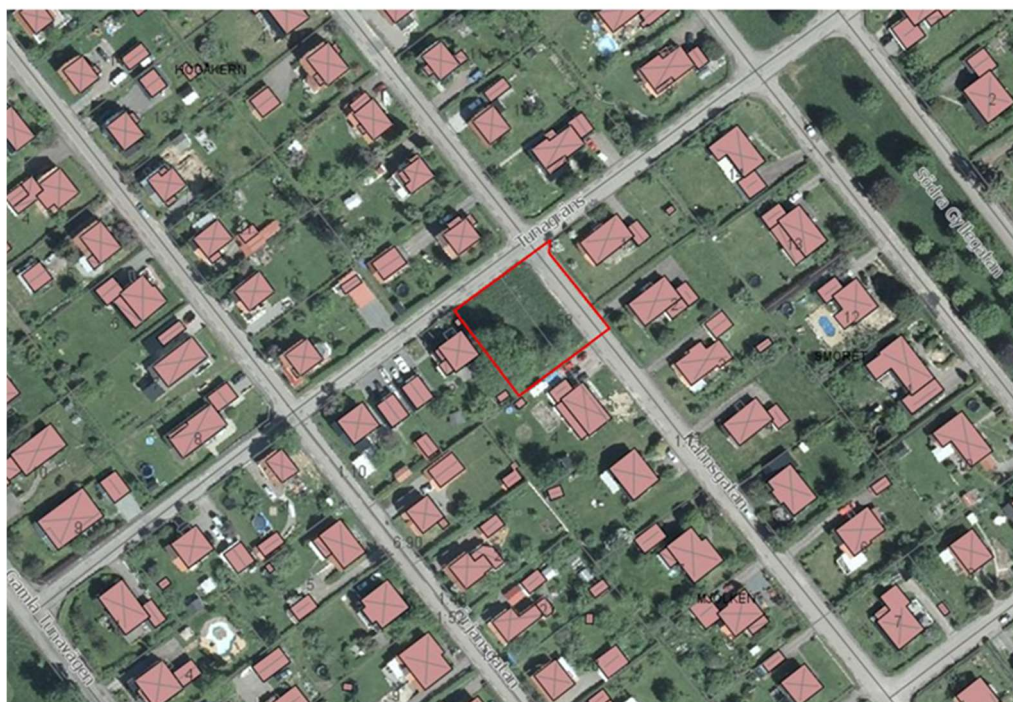
De åtgärder detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens (MB) 3 kap 1 §. Planområdet berörs inte direkt av 3 kap 2§-10§ (MB) eller något riksintresse enligt 4 kap MB. Indirekt berörs dock området genom att ingå i påverkansområde för civil flygplats, (MB) 3 kap 9 § (Försvarsmakten) samt väderradar i Leksand enligt 9 §. Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på den civila flygplatsen eller väderradarn.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, utomhusluft och vattenkvalitet. Ett genomförande av detaljplanen anses inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget ca 1 km söder om Borlänge centrum intill korsningen Tunagräns – Kahnsgatan inom stadsdelen Gylletäppan. Planområdet avgränsas i nordväst av Tunagräns. I nordost avgränsas planområdet av fastighetsgräns mot Smöret 1 och 2 samt i sydväst och sydost av fastighetsgräns mot Mjölken 2, Mjölken 4 och Mjölken 5.



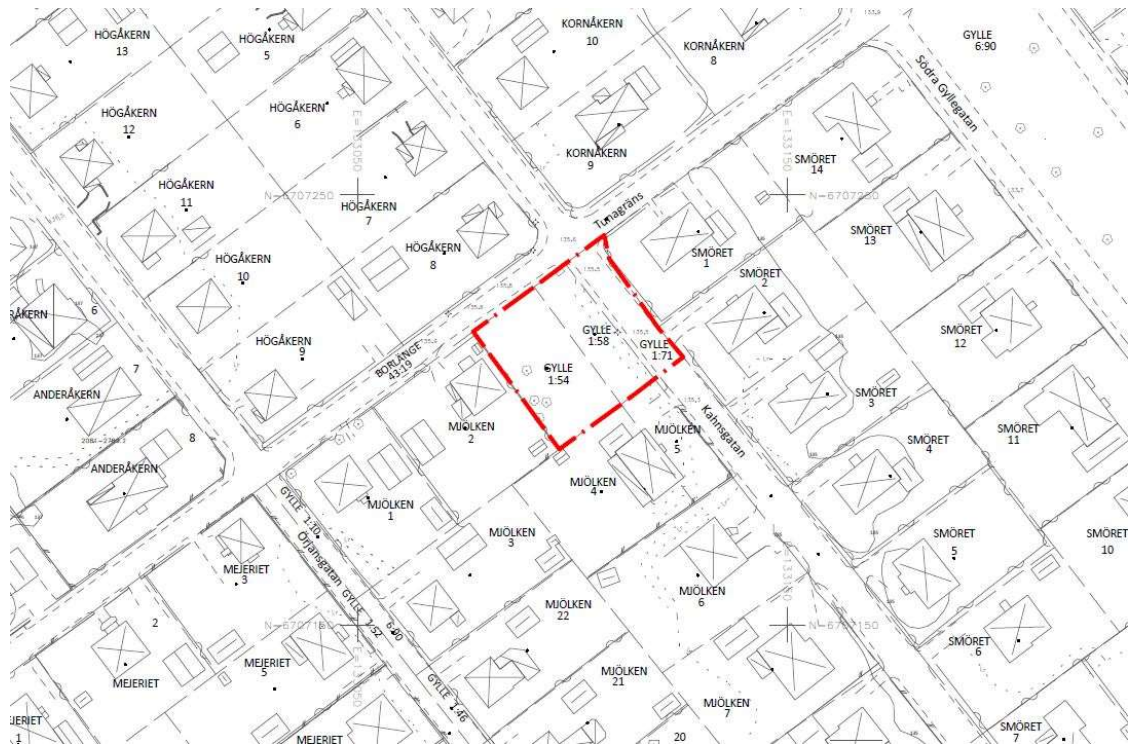
Ortofotograf som visar planområdet (röd linje).

## Areal

Planområdet är ca 0,12 hektar (ca 1200 m<sup>2</sup>).

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Gylle 1:54, Gylle 1:58 och del av Gylle 1:71 som är i privat ägo.



Utdrag ur grundkartan med fastighetsbeteckningar, planområdet markerat med röd linje

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan FalunBorlänge

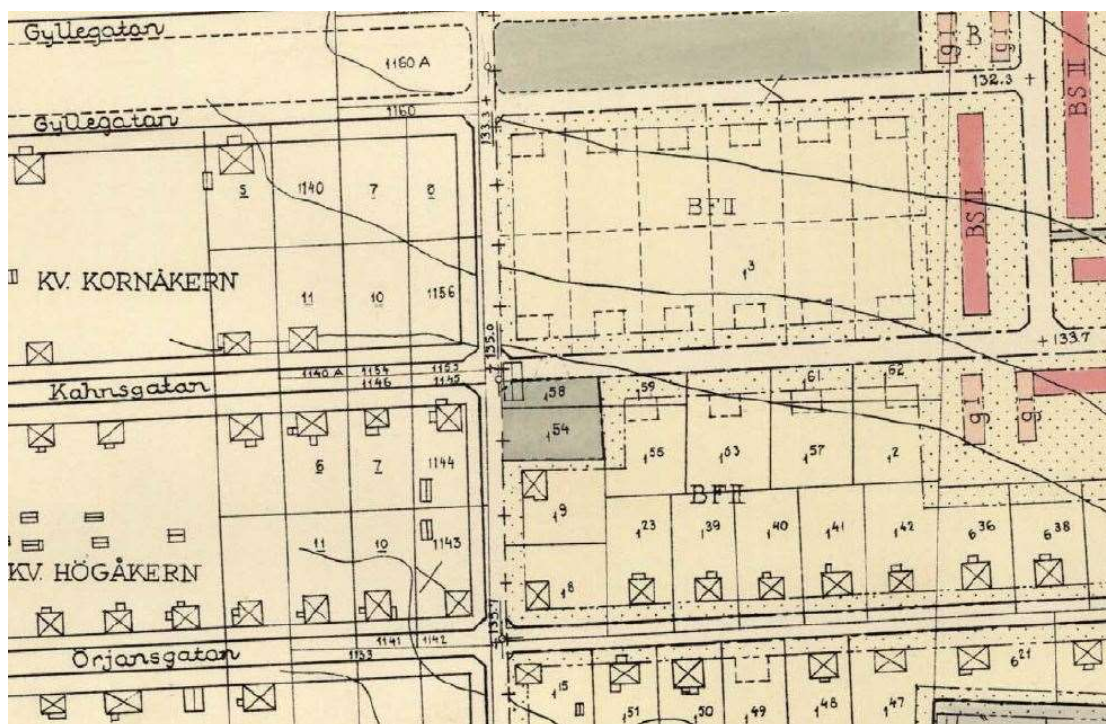
Planförslaget överensstämmer med bebyggelsestrategin i översiktsplan FalunBorlänge (antagen juni 2014) med förtätning i lägen nära Borlänge centrum och i anslutning till redan exploaterad mark.

### Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort (antagen i maj 2018) utpekad som del av ett område med befintlig bebyggelse. Planförslaget bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort.

## Detaljplaner

Gällande plan (Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Gylle 1:4 m.fl., fastställt 1955-12-07) anger markanvändningen park eller plantering för fastigheterna Gylle 1:54 och 1:58. För fastigheten Gylle 1:71 anges vägmark. När den nu föreslagna detaljplanen vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Utdrag ur gällande plan - Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Gylle 1:4 m fl

## Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav i april 2017 plan- och markkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheterna Gylle 1:54 och 1:58.

## Skydd

### Riksintressen

Planområdet berörs av påverkansområde för riksintresse avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Försvarmakten som riksintresse för totalförsvaret. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret.

Enligt Försvarmakten gäller att byggnadsverk som är upp till 45 meter höga inom sammanhållen bebyggelse, eller upp till 20 meter höga utanför sammanhållande bebyggelse, inte påverkar den militära luftfarten. Planförslaget innebär inte någon högre byggnad än så. Den väderradarstation som pekats ut som riksintresse av Försvarmakten påverkas inte heller av planförslaget. Riksintresset för totalförsvaret påverkas därmed inte av planförslaget.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Natur

### Mark och vegetation

Kvartersmarken inom området består av en fritt bevuxen och relativt plan gräsyta. Ett mindre antal lövträd finns i planområdets sydvästra del, på fastigheten 1:54, intill fastighetsgränsen mot Mjölken 2.



*Fotot visar fastigheterna Gylle 1:54 och 1:58 med angränsande bebyggelse. Fotot taget vid korsningen Tunagräns - Kahnsgratan*

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består marken av lera och silt. Ingen grundundersökning är gjord i närheten men med tanke på den äldre omkringliggande bebyggelsen kan marken antas vara byggbar.

Det ankommer på fastighetsägaren att utföra erforderlig geoteknisk undersökning.

## Miljöförhållanden

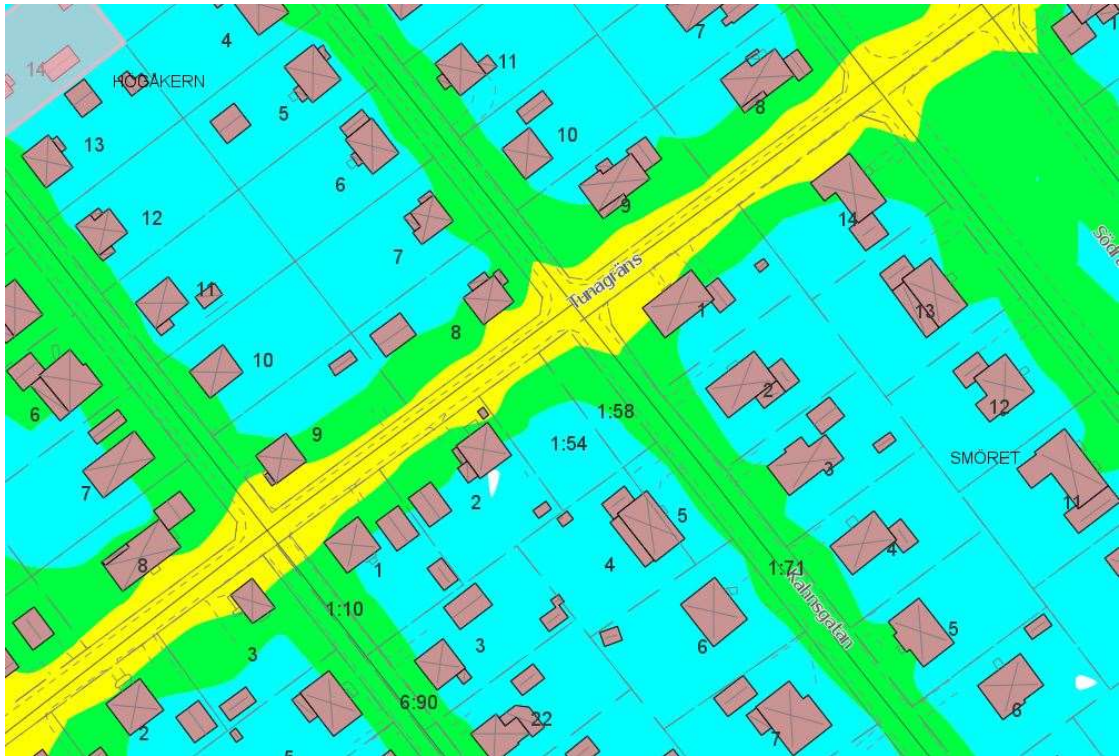
### Buller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör följande riktvärden inte överskridas gällande buller från spårtrafik och 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.

En översiktlig bullerutredning har gjorts av ÅF infrastructure AB 2017-11-09. Nedan visas den ekvivalenta ljudnivån som redovisas för det aktuella planområdet.





Ekvivalent ljudnivå – blått 45-50 dBA, grönt 50-55 dBA, gult 55-60 dBA.

## Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar 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/m<sup>3</sup>. Byggherren är ansvarig för att reglerna följs.

## Risk och säkerhet

### Räddningstjänst

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70 ca 1 km från planområdet. Insatstiden för räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

## Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

## Bebyggelseområden

### Befintlig bebyggelse

Inom det aktuella planområdet finns idag ingen bebyggelse. Ett kabelskåp ligger på gatumarken i planområdets norra del, intill korsningen Kahnsgratan/Tunagräns. Planområdet ligger inom ett större bostadsområde med småhusbebyggelse. Angränsande villabebyggelse är uppförda från slutet av 1930-talet fram till slutet av 1960-talet.



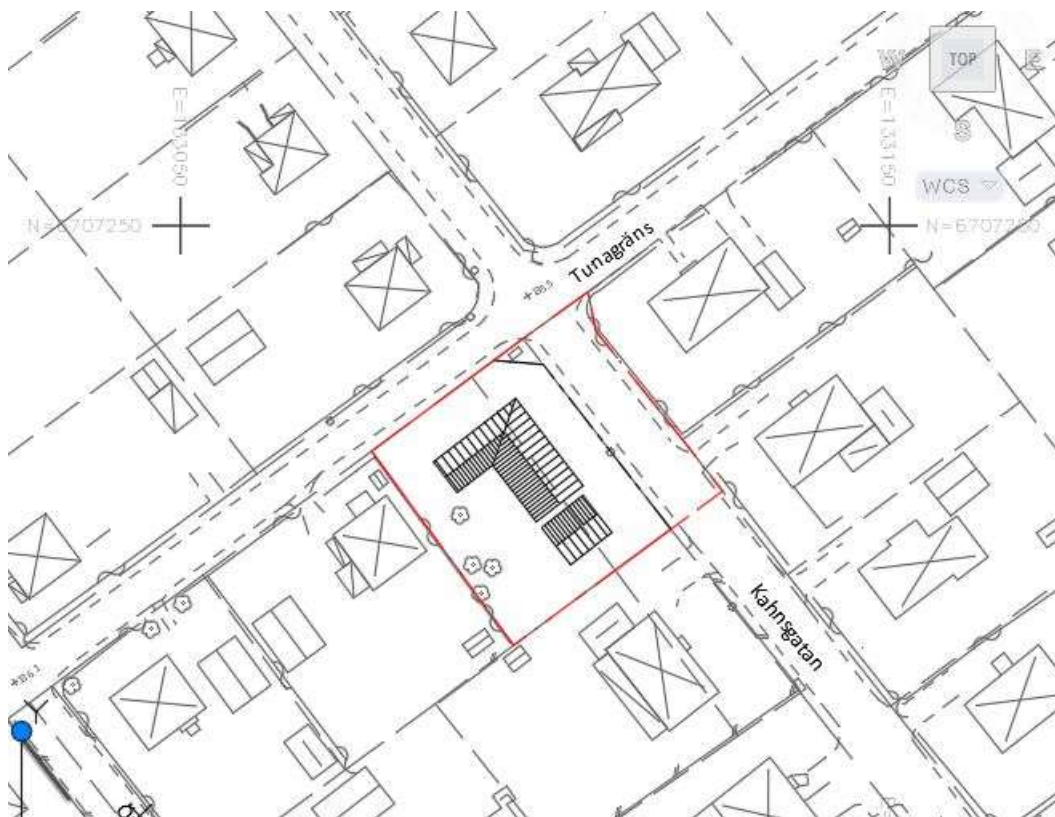
*Norr och väster om planområdet finns befintlig villabebyggelse i 1½-2 våningar med varierande fasadmateriäl. Fotot taget i korsningen Kahnsgatan/Tunagräns.*



*I öster och sydost angränsar planområdet till villabebyggelse i 1-1½ våningar. Planområdet skymtar till höger i bilden.*

## Ny bebyggelse

Den aktuella detaljplanen möjliggör att en villa i två våningar kan uppföras genom planbestämmelsen Bostäder (B) och en högsta nockhöjd 8,2 meter. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25 % ( $e_1$ ). Planbestämmelserna har anpassats i skala till den befintliga bebyggelsen i närområdet som är i 1-2 våningar och med varierande takvinklar. Avstånd till väg och grannfastigheterna styrs genom prickmark utmed Tunagräns och Kahnsgatan samt bestämmelse om att bostadshus ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Garage och övriga komplementbyggnader får placeras närmare tomtgräns mot intilliggande fastighet efter fastighetsägarens medgivande, dock inte närmare än 1,5 m ( $p_1$ ). Den högsta tillåtna byggnadshöjden för garage och övriga komplementbyggnader är 3,5 m ( $f_1$ ). U-område ( $u_1$ ) har också lagts ut längsmed Tunagräns och Kahnsgatan för att säkerställa åtkomsten till befintliga markförlagda ledningar.



Kartan visar möjlig placering av nya byggnader inom planområdet vid en högsta utnyttjandegrad, 25 % av fastighetsarean. Planområdet markerat med röd linje.

## Arbetsplatser och service

Planområdet ligger ca 1 km sydost om Borlänge centrum med ett varierat utbud av restauranger, handel, kontor och service. Ca 1,5 kilometer nordväst om planområdet ligger Norra Backa handelsområde med ett stort utbud av butiker. Borlänge resecentrum ligger ca 1 km nordväst om planområdet. Vårdcentral, tandläkare, räddningstjänst finns ca 1 km sydost om planområdet. Gylle skola och Gylle förskola ligger ca 1,5 km söder om planområdet. Förskolan Täppgården ligger ca 700 meter sydost om planområdet.

# Friytor

## Lek och rekreation

I närområdet finns tre mindre lekplatser. Norr om Tunmgräns ca 250 m från planområdet finns en normalutrustad lekpark i gott skick. Vid Gylletorget ca 350 m sydväst om planområdet finns två mindre lekplatser som kompletterar varandra.



Kartan visar läget för befintliga lekplatser i förhållande till planområdet

## Gator och trafik

### Gatunät och fordonstrafik

Planområdet omfattar del av Kahnsgatan. Markanvändningen för denna säkerställs genom planbestämmelse GATA.

Planförslaget bedöms inte påverka trafikmängden nämnbart då det enbart tillkommer en villatomt.

### Parkering och utfart

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten. Enligt Parkeringstal för Borlänge kommun (20170214) är parkeringstalet för småhus i området en boendeparkering och en besöksparkering per bostad. Lämpligen ordnas minst en boendeparkering och en gästparkering inom fastigheten. Med hänsyn till trafiksäkerheten är det inte lämpligt att anlägga utfart från tomten närmare körbankant vid gatukorsningen Kahnsgatan/Tunmgräns än 10 m åt vardera håll.

### Kollektivtrafik

Tunavägen trafikeras av flera busslinjer. Närmsta hållplats finns ca 350 meter sydväst om planområdet. Borlänge resecentrum ligger ca 1 km nordväst om planområdet.

## Teknisk försörjning

Allmänna ledningar som passerar genom kvartersmarken för bostäder är reserverade genom planbestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>)* samt *Marken får inte förses med byggnad*.

## Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Då avsikten är att slå samman de två fastigheterna Gylle 1:54 och Gylle 1:58 till en fastighet som därefter tillåter bebyggelse för småhus så kommer fastigheten att kunna anslutas till kommunalt va med kapacitet för normalvilla.

## Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Kvartersmarken är idag en obebyggd grönyta vilket medför att dagvattnet kan komma att öka något då markytan delvis hårdgörs.

## El

Det finns möjlighet att ansluta ytterligare en ny villa i kabelskåp (KS0945) som finns intill de aktuella fastigheterna. Elnät har en lågspänningskabel utmed Tunagräns. Kabeln ligger ca 0,5 m in på kvartersmarken för bostäder. Ledningen är reserverad i detaljplanen genom planbestämmelsen u (mark för allmännyttiga underjordiska ledningar). Rätt att behålla och underhålla ledningen säkerställs genom servitut eller ledningsrätt.

## Värme

Fjärrvärmeledning med ledningsrätt finns utmed Kahnsgatan som berör fastigheten Gylle 1:58. Ledningen är reserverad i detaljplanen genom planbestämmelsen u (mark för allmännyttiga underjordiska ledningar).

## Stadsnät

En optokabel ligger på fastigheten Gylle 1:58, utmed Kahnsgatan. Möjlighet finns att ansluta den nya bostadsfastigheten till stadsnätet.

## Avfall

Föreskrifter om avfallshantering i Borlänge kommun (2019-05-21) ska följas. Två återvinningsstationer finns inom ca 1,5 km och närmsta återvinningscentral ligger i Fågelmåra, ca 10 km från planområdet.

## Sociala frågor

### Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

### Barnperspektiv

lanspråktagande av ett grönområde innebär att möjligheten att iordningställa en park eller lekpark på platsen försvinner. I dag finns det tre lekplatser inom 350 meter från planområdet vilket bör täcka behoven. Närmaste förskola ligger ca 700 m från planområdet och till Gylle skola och förskola är det ca 1,5 km.

## Trygghet

Att det som idag är en friväxande gräsyta med några träd ersätts med ett bostadshus bör inte inverka negativt på hur tryggt området upplevs.

# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

### Preliminär tidplan

Samråd har skett om planförslaget samt om att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Samrådet pågick under tiden 6 maj - 10 juni 2021. Granskning avses ske i september/oktober och detaljplanen beräknas kunna antas under fjärde kvartalet 2021. Genomförandet av detaljplanen får påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket tidigast kan ske tre veckor efter att beslutet att anta detaljplanen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

### 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 verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

AB Borlänge Energi ansvarar för driften av de allmänna vatten- och avloppsledningarna, elledningar samt fjärrvärmenätet till planområdet. Upprättande av va-servis sker efter att en va-ansökan inkommit från fastighetsägare.

### Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

På kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för all utbyggnad och underhåll av byggnader och övriga anläggningar.

Eventuell flytt av befintlig fjärrvärmeledning med ledningsrätt samt el- och optokabel inom planområdet bekostas av fastighetsägaren.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet utgörs av gatumark.

## Avtal

En överenskommelse om fastighetsreglering avseende erforderliga marköverlåtelse samt bildande av ledningsrätt ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas.

## Planavtal

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren till Gylle 1:54 och Borlänge kommun som reglerar kommunens kostnader för framtagandet av detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga frågor

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

## Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning och fastighetsägarna står för förrättningskostnaderna. Den del av Gylle 1:71 som ingår i planområdet, samt ett mindre område av Gylle 1:58 (hörnet vid korsningen Tunagräns/Kahnsgratan) ska genom fastighetsreglering överföras till Borlänge 43:19. Resterande område av Gylle 1:58 ska överföras till Gylle 1:54 och genom detta bildas en lämplig bostadsfastighet för småhusbebyggelse.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Gylle 1:54	ca 311 kvm från Gylle 1:58	
Gylle 1:58		ca 311 kvm till Gylle 1:54 ca 11 kvm till Borlänge 43:19
Gylle 1:71		ca 289 kvm till Borlänge 43:19
Borlänge 43:19	ca 11 kvm från Gylle 1:58 ca 289 kvm från Gylle 1:71	

*Tabellen visar hur stor yta fastigheterna erhåller samt avstår.*

Fastighetsregleringarna prövas enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

## Ledningsrätt och servitut

Gylle 1:58 belastas av ledningsrätt för fjärrvärme till förmån för AB Borlänge Energi.

Allmänna befintliga ledningar inom planområdet som inte redan har ledningsrätt kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt eller servitut. Inrättande av ledningsrätt och servitut söks av ledningshavaren.

## Tekniska frågor

Planområdet är väl försörjt med infrastruktur i form av gator, fjärrvärme-, el-, stadsnäts-, vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Befintliga ledningars kapacitet bedöms kunna täcka det behov som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Anslutningar till teknisk infrastruktur hanteras i samband med att blivande bostadsfastigheten bebyggs. Fastighetsägaren bekostar anslutningarna.

## Tekniska utredningar

Om det finns behov av geoteknisk utredning ska denna tas fram innan bygglovsskedet. Detta ombesörjer fastighetsägaren.

## Ekonomiska frågor

Exploatören ansvarar för kostnaden för framtagandet av detaljplanen, lantmäteriförrättning och alla kostnader inom kvarteretsmark. Exploatören ansvarar även för kostnader gällande anslutning till ledningsnätet.

## Inlösen av allmän plats

Detaljplanen omfattar allmänplats/gatumark med kommunalt huvudmannaskap. Marken är idag privatägd men förutsätts komma att lösas in av kommunen. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med berörd fastighetsägare.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Behovsbedömning

För varje detaljplan är det nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, dvs. om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en behovsbedömning. Kriterierna för bedömningen finns i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB- förordningen) och dess bilagor. Utifrån det som redovisas under rubriken planens konsekvenser görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. 12 § miljöbalken behöver inte göras.

### Nollalternativ

Ett nollalternativ för planområdet skulle innebära att gällande plan (Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Gylle 1:4 m.fl., fastställd 1955-12-07) som anger markanvändningen park eller plantering för fastigheterna Gylle 1:54 och 1:58 skulle fortsätta att gälla. Marken är idag privatägd och det är inte troligt att kommunen skulle lösa in marken för att anlägga en mindre park eller lekplats till i detta område. Marken skulle då förmodligen bli kvar oexploaterad som en frivuxen gräsyta med några träd och buskvegetation.

### Planens konsekvenser

Planen innebär att en friväxande gräsyta kan tas i anspråk för bostadsändamål. Möjligheten att anlägga en mindre park eller lekyta försvinner. Samtidigt skapas förutsättningar för en funktionell bostadstomt och området kan i linje med den fördjupade översiktsplanen förtätas med ett ytterligare ett bostadshus vilket motiverar att den lågt utnyttjade



markytan får en lämpligare användning. Idag finns det tre lekplatser inom 350 meter från planområdet. För att anpassa den nya bebyggelsen till närområdes befintliga bebyggelse regleras exploateringsgrad, nockhöjd och byggnaders placering i planen.

Trafik till området bedöms inte påverka omgivande bostadsbebyggelse då det enbart tillkommer en villatomt. Planområdet nås via Tunagräns och Kahnsgatan. Gatorna bedöms klara den något ökade belastningen.

## Ställningstagande samt skäl

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen samt den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort.

Utifrån det som redovisas under rubriken planens konsekvenser ovan görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. 12 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän på kommunens plan- och markkontor är Gabriel Barrioz, planchef, Christina Eriksson, planingenjör, Pernilla Wåhlin-Norén, arkitekt, Thomas Jonsson, trafikingenjör och Fredrik Wiberg, mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn  
Plan- och markkontoret

Gabriel Barrioz  
Planchef

Christina Eriksson  
Planningenjör