

SAMRÅDSHANDLING



Detaljplan för
Stolen 1 m.fl.
inom Mjälga
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i februari 2022

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 tilltänt 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.

Detaljplaneprocessen och allmänna råd

Detaljplanen för Stolen 1 m.fl. 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 augusti 2018 - 30 september 2020.

Standardförfarande



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

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen är framtagen för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Stolen 1 i Mjälga. På fastigheten idag finns ett servicehus som inte på sikt uppfyller de krav som ställs på en sådan verksamhet. Gällande detaljplan anger markanvändningen allmänt ändamål och måste ändras för att medge bostadsbebyggelse. Förslaget till detaljplan säkerställer byggrätt för bostäder, samt ytor för parkering och utevistelse.

Vid kommande bygglovsprövning ska tillgången till bullersäkrad uteplats särskilt beaktas.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION.....	2
Vad är en detaljplan?.....	2
Detaljplaneprocessen och allmänna råd	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	4
Markägförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	5
Översiktliga planer.....	5
Planprogram	6
Detaljplaner.....	6
Planbesked	6
Skydd och anspråk.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur.....	6
Miljöförhållanden	7
Risk och säkerhet.....	10
Arkeologi.....	11
Bebyggelseområden.....	11
Friytor.....	15
Gator och trafik.....	15
Teknisk försörjning	17
Sociala frågor	19
GENOMFÖRANDE	19
Organisatoriska frågor	20
Ekonomiska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor	22
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	22
Undersökning	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	23

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och illustration samt planbeskrivning. Plankartan är upprättad på kommunens grundkarta. Övriga handlingar utgörs av fastighetsförteckning och bullerutredning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra bostadsbebyggelse och att bostäder inte uppförs innan marken är sanerad till för användningen godkända nivåer av PCB. Syftet är också att begränsa byggrätten för bostäder för att säkerställa ytor för friyta och parkering samt tillgång icke bullerutsatt uteplats.

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 3 kap 2§-10§ (MB). Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

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 område av betydelse för totalförsvaret enligt 9§. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 9§. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Exploateringen anses inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

PLANDATA

Läge

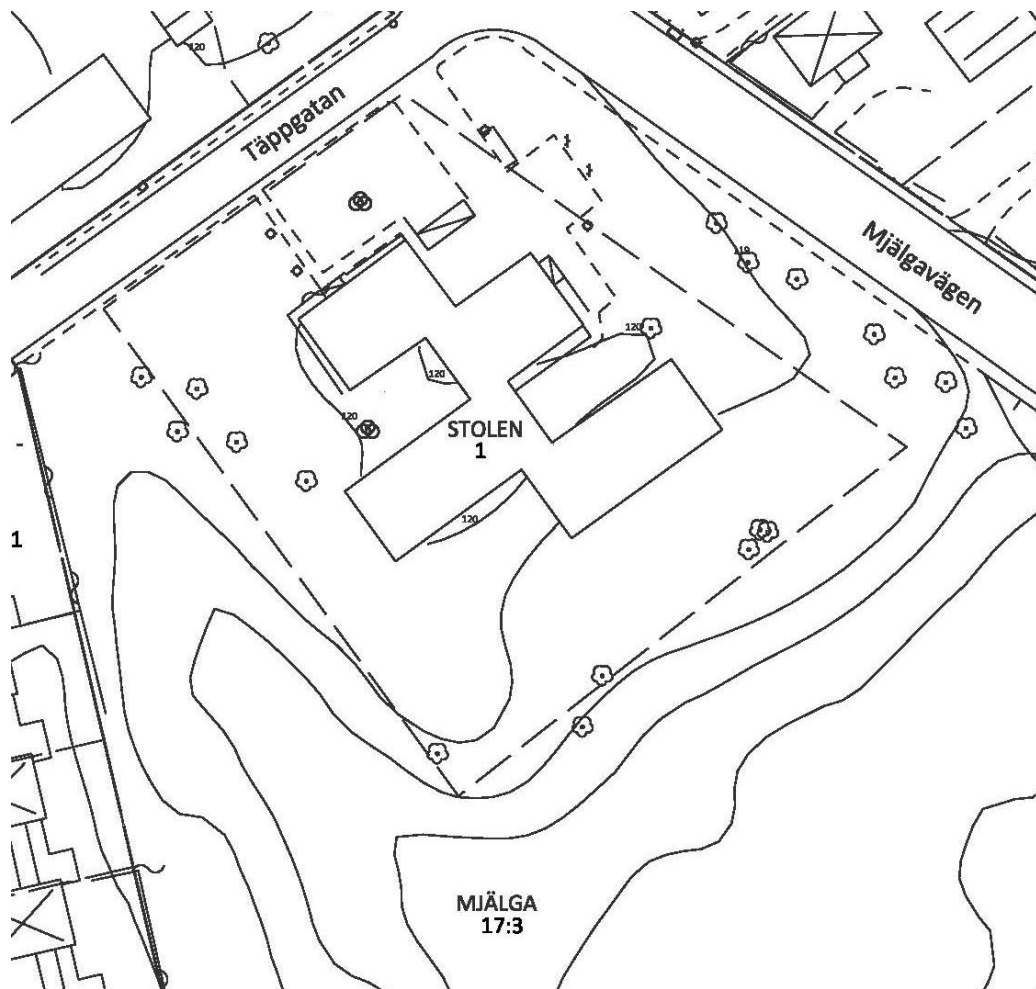
Planområdet är beläget inom Mjälga i Borlänge. Planområdet avgränsas i nordost av Mjälgavägen och i nordväst av Täckgatan. I sydost och sydväst avgränsas området av parkmark inom fastigheten Mjälga 17:3.

Areal

Planområdet är ca 0,45 hektar (4500 m²).

Markägoförhållanden

Stolen 1 ägs av AB Stora Tunabyggen och Mjälga 17:3 ägs av Borlänge kommun.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Översiktsplan FalunBorlänge

I Översiktsplan Falun Borlänge, antagen i juni 2014 är planområdet utpekad som *Bebyggelse – tätorter och planlagda områden*. Vidare anger översiktsplanen att det framförallt ska finnas en planberedskap för bostäder i och i anslutning till tätorterna. Förtätning av städerna ska ske främst i anslutning till stadskärnan och resecentrum men även på andra håll, förtätningen ska företrädesvis ske genom omvandling av redan exploaterad mark. Detaljplanen bedöms därför mycket väl följa intentionerna i översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

I den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort, antagen 2018, är Mjälga 17:3 utpekad som grannskapspark. För Stolen 1 finns ingen preciserad användning. Förslaget till detaljplan bedöms vara i linje med den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort som säger att förtätning främst ska ske inom 1km från resecentrum, och i andra hand inom och i anslutning till redan existerande stadsdelar samt att bostäder ska byggas på redan exploaterad mark.

Planprogram

Planområdet berörs av Planprogram för promenad- och grönstråk längs Dalälven nedströms Islingbybron (Plannr:525, godkänd 2011). 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. Föreslagen detaljplan hindrar inte en utveckling i enlighet med planprogrammet.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är plan nr 126 antagen 1970. Området som avses planändras för att kunna bebyggas med bostäder ligger i gällande detaljplan inom kvartersmark för allmänt ändamål (A). För angränsande områden gäller plan nr 35 och 559 som båda medger bostadsbebyggelse i upp till två våningar.

Planbesked

Planbesked för framtagande av detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Stolen 1 och Mjälga 17:3 gavs av samhällsbyggnadsnämnden den 16 oktober 2019, § 189.

Skydd och anspråk

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

Inom påverkansområde för flygplatsen finns ett särskilt behov av hinderfrihet. Enligt luftfartsverket kan objekt högre än 20 meter kan påverka hinderfriheten. Detaljplanen möjliggör ingen bebyggelse högre än 20 meter.

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

Marken inom planområdet består av en bebyggd tomt med tillhörande gräsmatta. Del av Mjälga 17:3 utgörs av parkmark och är också den klippt gräsmatta. Ett antal träd finns inom planområdet, ett flertal rönnar och några björkar.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes 1990 på fastigheten Mjälga 17:14 ca 40 meter norr om planområdet. Undersökningen visar att översta jordlagret utgörs av mullhaltig silt ned till 3,3 meters djup, därunder följer ett lager av halv fast till fast lagrad silt ned till ca 2,5 meters djup. Följd av löst lagrad silt/lera till ca 5 meters djup. Silt och lera är tjälfarliga jordarter.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. För aktuellt planområde är det miljökvalitetsnormerna för buller 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 bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Vattenförekomster

Miljökvalitetsnormer finns för olika vattenförekomster. Dessa kan påverkas negativt av bland annat fysiska ingrepp eller utsläpp. I aktuell detaljplan bedöms påverkan komma från dagvatten som tillförs ytvattenförekomster. Planområdet bedöms inte ligga inom tillrinningsområdet till någon grundvattenförekomst.

Dagvattnet från planområdet leds till ytvattenförekomsten Dalälven, som idag inte klarar kvalitetskraven för vare sig god kemisk ytvattenstatus eller god ekologisk status/potential. 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 av förändrade flöden och fysisk påverkan i form av bland annat vandringshinder för fisk.

Den planerade markanvändningen är av ett slag som generellt inte ger upphov till ett särskilt förorenat dagvatten. Planen bedöms därför sakna betydelse för förutsättningarna att följa miljökvalitetsnormer för vatten.

Förorenad mark

Det finns konstaterade PCB-föroreningar i mark på fastigheten och detta måste saneras vid rivning av befintlig byggnad. Innan rivning påbörjas ska verksamhetsutövaren skicka in anmälan om avhjälpandeåtgärd till Miljökontoret.

Delar av området har genomgått sanering av PCB men även efter saneringen har det konstaterats PCB i skarvar under markplattor som överskred värdena för känslig markanvändning, KM, dit bostäder hör. Dessa föroreningar har ej sanerats med stöd av 2 kap 7 § Miljöbalken. För att marken ska vara lämplig för bostäder behöver marken saneras. Krav på sanering för att möjliggöra bostäder regleras genom en planbestämmelse, a1, som säger att startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän PCB-sanering är genomförd så att godkända nivåer för känslig markanvändning uppnås.

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.

Störningar

Buller

Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 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 bullerutredning har gjorts för att se påverkan från trafiken på Mjälgåvägen på möjlig bebyggelse inom planområdet.



Bullerberäkningspunkter.

Beräkningspunkt	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
1	55 dBA	69 dBA
2	51 dBA	69 dBA*
3	50 dBA	67 dBA*
4	52 dBA	69 dBA*
5	50 dBA	64 dBA
6	48 dBA	62 dBA*
7	49 dBA	65 dBA
8	53 dBA	66 dBA
9	51 dBA	67 dBA
10	50 dBA	65 dBA
11	49 dBA	62 dBA
12	47 dBA	61 dBA

* Den maximala ljudnivån är 1 dBA lägre på våning två.

Ljudnivåer utomhus (frifältsvärden), för trafikmängder år 2040, våning 1 och 2.



Grönmarkerat område inom vilket den ekvivalenta ljudnivån är 50 dBA eller lägre och riktvärdena för uteplats klaras.

Bullerutredningen visar att riktvärdena för buller vid bostadsfasad inte riskerar överskridas inom planområdet. Inom planområdet finns också goda möjligheter att tillskapa gemensam uteplats där bullerriktvärdena för uteplats klaras. I flertalet lägen klaras även riktvärdena på eventuell balkong. Tillgång till uteplats där riktvärdena klaras regleras i

plankartan med planbestämmelsen f₁. Om balkonger utan bullerdämpande åtgärder anordnas närmare Mjälgåvägen än 30 meter ska tillgång till balkong/uteplats bortom detta avstånd ordnas.

Risk och säkerhet

Farligt gods

Planområdet ligger mer än 300 meter ifrån närmsta transportled för farligt gods. Någon kvalitativ riskbedömning har därför inte gjorts.

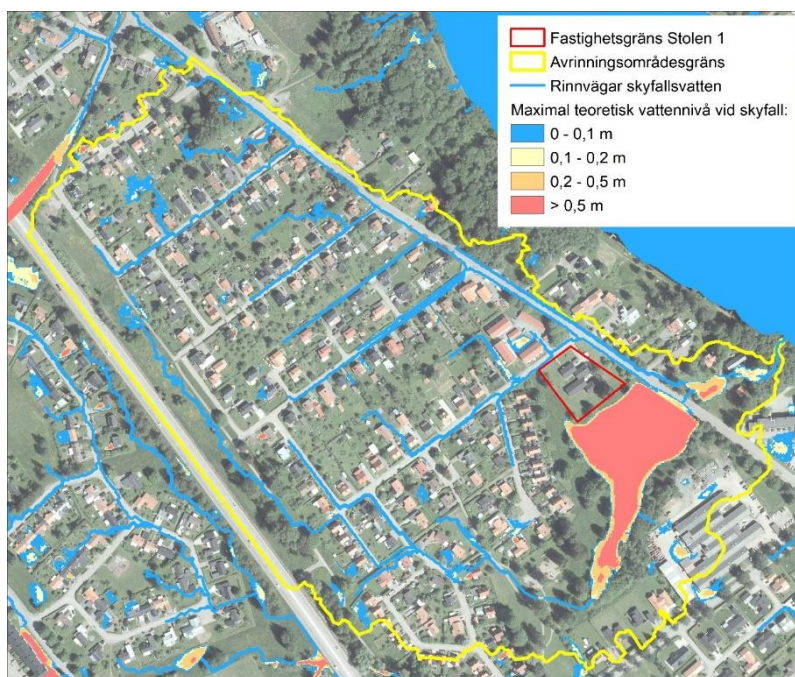
Skyfall

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.

Den planerade markanvändningen kan innebära att större ytor än idag kommer att hårdgöras, vilket i så fall medför att dagvattenmängder och avrinning i samband med skyfall ökar. Mängden extra dagvatten som kan uppstå är dock mycket liten i förhållande till den totala mängden dagvatten vid ett eventuellt skyfall inom avrinningsområdet.

Det skyfallsvatten som inte tas omhand av dagvattensystemet rinner mot ett låglänt grönområde sydost om planområdet, och vidare genom vägtrummor och diken till Dalälven. I figuren nedan redovisas ett värsta fall-scenario där trumman under Mjälgåvägen är helt igensatt. Om detta sker kan en relativt stor yta översvämmas. Den översvämmade ytan består dock av obebyggd mark, och en eventuell översvämning orsakar därför troligen inte några bestående skador. Vid ett skyfall kan grönområdet bidra med naturligt fördröjning.

Sammantaget bedöms förutsättningarna ur ett skyfallsperspektiv som goda.



Modellering av ytavrinning vid skyfall för befintlig bebyggelse. Modelleringen utgår från ett mycket kort och intensivt regn på 100 mm där inget regn infiltrerar, fördröjs/avleds trögt eller tas omhand av dagvattensystemet. Modellen visar ett värsta fall-scenario där trumman under Mjälgåvägen är helt igensatt.

Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70 ca 0,5 km från planområdet. Insattiden 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 stege 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. Brandposter bör finnas tillgängliga inom 75 meter från varje byggnad som överstiger tre våningar.

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 anmälningsskyldighet enligt kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen möjliggör bostäder, och säkerställer att bebyggelse kan uppföras i 2,5-3 våningar, vilket regleras av en högsta nockhöjd (133 meter över nollplanet, ca 11,5 meter över marknivån) samt minsta taklutning (14°). Detaljplanen reglerar också att maximalt 35% av fastigheten kan bebyggas. Planbestämmelser reglerar dessutom vart bebyggelsen kan placeras, bland annat för att undvika byggnation i ett bullerutsatt läge (prickmark och plusmark). På området har det konstaterats PCB-föroreningar, för att kunna uppföra bostäder måste marken saneras. Detta regleras genom att sanering krävs för att kunna få startbesked för att påbörja byggnationen av bostäder. Utbyggnad i enlighet med illustrationen möjliggör ca 25 lägenheter.



Möjlig exploatering av Stolen 1 utifrån förslag till detaljplan.

Service

I anslutning till planområdet ligger Kunskapsskolan som drivs i privat regi. I närområdet finns också kommunala skolor, kapacitet bedöms finnas i dessa för ytterligare boende i området.

Inom 1km från planområdet återfinns en stormarknad (livsmedelsbutik mm). Ytterligare service återfinns i Borlänge centrum ca 2 km från planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse

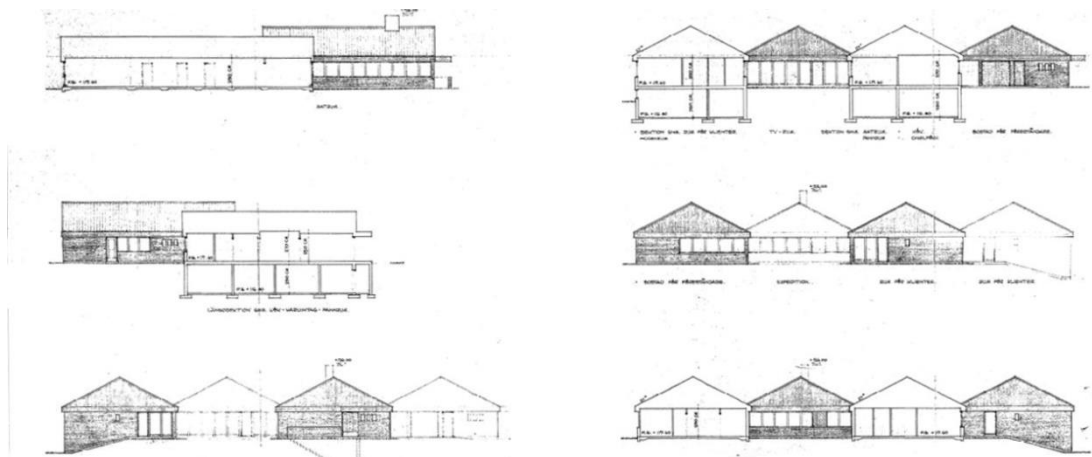
Planområdet är en del av stadsdelen Mjälga som i slutet av 1940-talet bebyggdes med villor, bl a som "Bergslagens subventionshus", som var ett på industriorter för tiden ofta förekommande subventionerat småhusbyggande. Det var friliggande 1½-plansvillor med källare och träfasad, som kan ses bl a på Täppgatan norra sida. I området förekommer också mindre 1-plans småhus med källare och 1½-plans kedjehus uppförda under tidigt 1960-tal och med gult och rött fasadtegel. Småskolan som kallades Täppskolan var ursprungligen tänkt att placeras på det nu aktuella planområdet, men uppfördes istället som en enklare paviljongbyggnad på parkområdet norr därom i slutet av 1950-talet. Skolbyggnaden revs 2005 och på platsen finns idag flerbostadshus i 2 våningar med ljusa träfasader, vilka uppfördes för några år sedan.

Inom planområdet uppfördes i början av 1970-talet nuvarande institutionsbyggnad i 1 plan och med en suterrängdel, vilken nu är utdaterad funktionsmässigt och i dåligt tekniskt skick. Den är planerad att ersättas med bostäder. Byggnaden är ritad 1969 av Gösta Lillieharck och Jack Hansson och ritades som "hem för alkoholskadade".

Byggnaden består av en huskropp, uppdelad i fyra långsmala, förskjutna men sammankopplade volymer. Fasaden består av tegel samt furupanel i gavelspets. Fönstren är placerade i band.

Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde eftersom arkitekturen är representativ för Borlänge i och med att dess arkitektur präglar 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.



Befintlig byggnad på Stolen 1



Planområdet och fastigheten är en solitär som avskiljs från övrig bebyggelse av parkmark och gator.

Planerad bebyggelse

Detaljplanen möjliggör byggnation för bostadsändamål på 35% av fastigheten. Byggnation möjliggörs i upp till 3 våningar. Planområdet ägs av AB Stora Tunabyggen och planeras att bebyggas med mindre flerbostadshus placerade kring en innergård, ett tun, en enhet liknande bostadsgruppen mittemot och norr om Täppgatan. Byggnaderna är storleksmässigt också lika de senare. De planerade husvolymerna möjliggör två våningar samt en inredd vind med takkupor/takfönster som hör till lägenheten på plan 2. Varje huskropp är tänkt att innehålla åtta lägenheter.

Byggnaderna är planerade att uppföras med massivträ och träfasader och utifrån en ambition att nå så låg klimatpåverkan som möjligt. Tomtplatsen vid Mjälgåvägen ger ett exponerat läge i stadsbilden och ambitionen är att byggnaderna i sin utformning ska spegla både klimat- och miljöambition och en vacker, modern husutformning. Bostadsgruppen vill öppna sig mot och berika gatumiljön genom att husentréer i byggnaden mot Täppgatan vetter mot gatan och inblickar mot gården skapas genom och mellan hus.



Skiss till
bebyggelse-
utformning inom
planområdet.

/ AB Stora
Tunabyggen

Bostadsgruppens gård öppnar sig mot naturlandskapsområdet och solen i söder. Befintliga träd behålls där det inte är uppenbart omöjligt och nyplantering av träd ska ske medvetet

för att ge svalka under riktigt varma perioder. Carports/teknikbyggnad placeras mot Mjälgavägen för att utgöra bullerskärm till gården då tomtytan är begränsad. Med en gavelställd bostadsbyggnad i exponerat läge och god utformning av komplementbyggnad så ges ändå förutsättningar för bra helhetsverkan i stadsbilden. Hårdgjorda ytor ska minimeras och ambitionen är att elbil- och cykelpool ska finnas för de boende.



Fasad mot Tappgatan, principskiss

AIX arkitekter AB

Möjlig utformning av flerbostadshus enligt förslag till detaljplan/ AIX Arkitekter, AB Stora Tunabyggen.

Hållbarhet

Miljöstrategin beslutades av kommunfullmäktige 2021-09-14. Den anger bland annat att i Borlänge ska vi hushålla med mark och använda den väl. Byggnader kan ha en lång livslängd, vilket gör det extra viktigt att vi tänker till och bygger miljösmart och långsiktigt när vi bygger nytt.

Detaljplanen innebär förtätning i ett område med redan utbyggd infrastruktur. Detaljplanen möjliggör också byggande i trä genom en lite tilltagen byggnadshöjd. Detaljplanen anses vara i linje med miljöstrategin.

Friytor

I direkt anslutning till planområdet finns en grannskapspark bestående av ett grönområde, bollplan och en lekplats. Ca 100 meter från planområdet ligger Dalälven med promenadstråk.

Inom planområdet säkerställs friyta för utevistelse i anslutning till bostäderna.

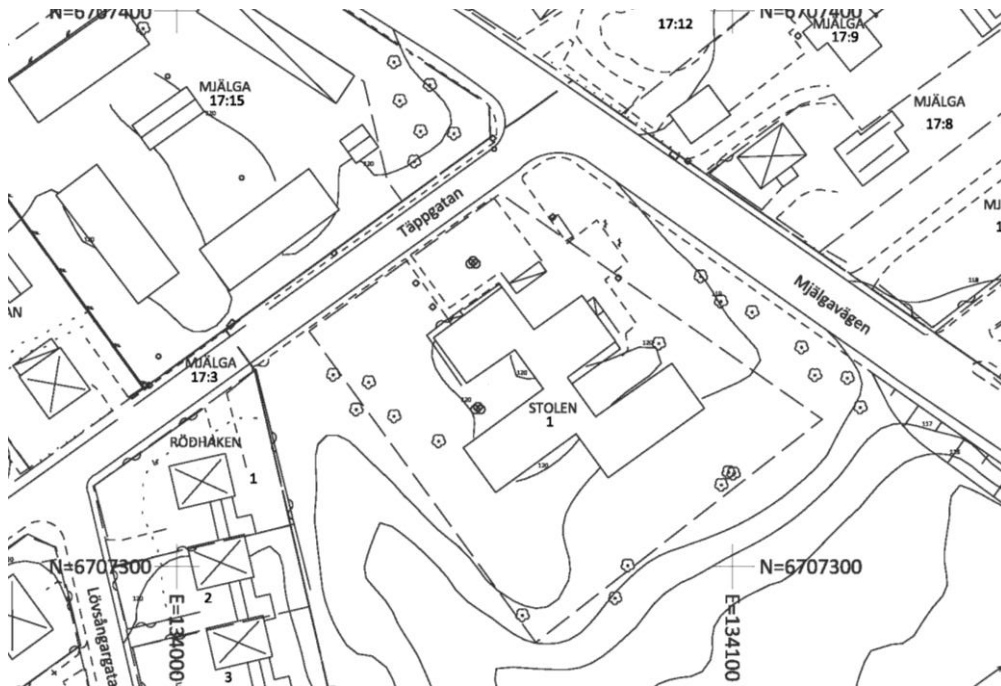


Översiktsbild över planområdet.

Gator och trafik

Gatunät och fordonstrafik

Planområdet nås via infart från Täppgatan som i sin tur leder ut på Mjälgåvägen.



Gång-, cykel- och mopedtrafik

Cykelväg mellan Romme och Borlänge centrum passerar ca 350 meter ifrån planområdet vid slutet av Täppgatan. Längs Mjälgåvägen finns en trottoar för gående som leder in mot Borlänge centrum.

Planer finns för utbyggnad av cykelväg längs med Mjälgåvägen. Kvartersmarken för bostäder avgränsas därför för att inte utgöra en begränsning för en framtida cykelbana.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns längs Mjälgåvägen ca 70 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av stadsbuss.

Parkering

Gällande "Parkeringsstrategi för Borlänge kommun" (2016-10-04) och "Parkeringsplan för Borlänge kommun" (2017-02-14) ska följas. Parkeringsstrategin anger vilket avstånd mellan bilparkering och bostad/besöksmål som accepteras. Besökare och kunder ska prioriteras, detta avstånd får bedömas från fall till fall beroende på verksamhet. Mellan bostad och parkering tillåts ett avstånd på upp till 400 meter och mellan arbetsplats och parkering tillåts ett avstånd på upp till 600 meter. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom varje fastighet. Planområdet ligger i zon 3.

Gällande parkeringstal för zon 3 är:

Cykel	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 3
Flerbostadshus	30 st (28 boende, 2 besök)

Bil	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 3
Flerbostadshus	13 st

	(12 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

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.

Detaljplanen möjliggör ca 25 lägenheter i enlighet med tillhörande illustration. Det skulle innebära max 22,5 parkeringsplatser för bil och minst 50 platser för cykel.

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.

I aktuell detaljplan förs diskussioner om möjlighet till ett reducerat parkeringstal mot att tillgång till bilpool, gärna i kombination men andra åtgärder såsom att tillgång till lådcykel eller liknande anordnas. Närheten till kollektivtrafik, cykelväg och målpunkter såsom livsmedelsaffär, skola och förskola bedöms göra platsen lämplig för ett reducerat parkeringstal i de fall andra åtgärder genomförs. Åtgärderna bör syfta till att minska behovet av en privatägd bil. En bilpoolsbil antas t ex kunna ersätta ca 5 privatägda personbilar.

Teknisk försörjning

Inga allmännyttiga ledningar passerar inom kvartersmark.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Borlänge avloppsreningsverk har tillstånd för att kunna ta emot avloppsvatten från 60 000 personekvivalenter, vilket med god marginal överstiger medelbelastningen 2015-2019 (36 000 personekvivalenter). Medelbelastningen baseras dock på 52 dygnprov per år och är därför förknippad med ganska stor osäkerhet, och verket har också vid enstaka tillfällen varit hårt belastat. Trots detta bedöms kapaciteten som tillräcklig för såväl de hushåll som idag är anslutna som de hushåll som förväntas bli anslutna de närmaste 10–20 åren.

Fastigheten är ansluten till VA, kapacitet för den tillkommande bebyggelsen finns i huvudledningar i närområdet. Kapaciteten i fastighetens egen servis kan komma att behöva förbättras för att klara den nya byggnationen.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet. Kapacitet finns för omhändertagande av dagvatten från planområdet.

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.
- Vid ny exploatering bör vattendrag och dess närområden med potential att bidra med ekosystemtjänster för utjämning och rening bevaras och nyttjas i dagvattenhanteringen.
- 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

Fastigheten kan anslutas till elnät utan förstärkning, kapacitet finns i befintlig nätstation i närområdet.

Fiber

Fastigheten har idag en anslutning till stadsnätet. Det finns kanalisation i området så möjlighet finns för anslutning till teknikrum eller likande för vidare transport mot lägenhet genom att fastighetsägaren ombesörjer ett fastighetsnät vid byggnation av de nya bostadshusen.

Värme

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet. Matarledning med tillgänglig kapacitet finns i närområdet.

Avfall

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

Utformning i enlighet med illustrationen kräver att yta avsedd för avfallshämtning noggrant avskiljs från övrig trafik till och från området för att undvika olycka vid backning.

Avfallshanteringens 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

Om bostäder uppförs och blir bostad åt barn så möjliggör de korta avstånden till förskola och grundskola F-9 (inom 1 km) att lämning och hämtning kan ske utan bil och att äldre barn själva kan ta sig till och från skolan.

Planområdet ligger i direkt anslutning till en grannskapspark innehållande lekplats, bollplan, växtlighet och stora gräsytor.

Hushållsammansättning

Boende i området lever i stor utsträckning i någon typ av par konstellation. I majoriteten av hushållen finns inga hemmaboende barn. Området består främst av småhus och radhus. Ett tillskott av flerbostadshus kan möjliggöra flyttkedjor inom området när behovet av stora boendeytor minskar.

Trygghet

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

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.

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 är ute på samråd under *mars-april 2022*. Granskning beräknas till *juni-juli 2022* och detaljplanen beräknas kunna antas under *fjärde kvartalet 2022*.

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 5år 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

Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsreglering i samband med försäljning av kommunägd mark.

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren ansvarar att utföra nödvändiga tekniska undersökningar.

Fastighetsägaren bekostar fastighetsreglering.

Ledningsägare

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

Huvudmannaskap

Ingen allmän plats återfinns inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmän plats som angränsar till planområdet.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens framtagande bekostas av exploatören.

Exploatören bekostar samtliga kostnader för genomförande av detaljplanen inom kvartersmarken.

Anslutning till ledningsnät bekostas av exploatören.

Detaljplanen innebär inga kommunala kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Kommunen avser sälja mark till exploatören.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan AB Stora Tunabyggen och Borlänge kommun för att reglera kostnaderna för upprättandet av detaljplanen. Exploatören bekostar planarbetet.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och AB Stora Tunabyggen 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.

Avtalet avser reglera;

Köp av mark, där exploatören köper mark av Borlänge kommun.

Fastighetsbildning, att fastighetsbildning bekostas av exploatören.

Ev parkeringsköp

Avtal om gröna parkeringsköp

Parallellt med detaljplanen pågår diskussioner för framtagande av ett avtal om grönt parkeringsköp. Det gröna parkeringsköpet ska möjliggöra för exploatören att anlägga ett lägre antal parkeringsplatser förutsatt att en bil-pool etableras på fastigheten.

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



Detaljplanen möjliggör att orange yta regleras från fastigheten Mjälga 17:3 till fastigheten Stolen 1.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Stolen 1	972 m ²	
Mjälga 17:3		972 m ²

Fastighetsregleringarna kan prövas enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Ledningsrätt och servitut

Fastighetsförteckningen redovisar vilka ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet.

Allmänna befintliga ledningar inom planområdet som inte redan har ledningsrätt kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt. Inrättande av ledningsrätt söks av ledningsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En bullerutredning har genomförts av Trivector, resultatet redovisas under rubriken *Buller*.

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 marken även fortsättningsvis kan användas för allmänt ändamål, t.ex. äldreboende. Det är då inte möjligt att uppföra fler bostäder på fastigheten. Den befintliga byggnaden har renoveringsbehov. Ett nollalternativ innebär också att den del av Mjälga 17:3 (ca 1000 m²) som avses planläggas för bostäder förblir allmän plats – park.

Planens konsekvenser

Allmän plats

En yta om 972 kvadratmeter som utifrån gällande detaljplan utgörs av allmän plats planläggs som kvartersmark för bostäder. Den allmänt tillgängliga ytan minskar därmed något i området. Området som planläggs för bostäder är mycket begränsat och det allmänna intresset att tillskapa fler bostäder anses i detta fall väga tyngre än det allmänna

intresset att bibehålla parkmarken en stor del av parkmarken bibehålls även fortsatt. Andelen och tillgängligheten till parkmark i området bedöms därmed även fortsatt god.

Omgivningspåverkan

Detaljplanen möjliggör en något större byggrätt än nu gällande detaljplan. Byggrätten tillåts på 17 respektive 30 meter från befintlig bebyggelse och begränsas för att smälta in i området. Området består i dag av främst enbostadshus och radhus i 1-2 våningar.

Detaljplanen möjliggör flerbostadshus i upp till två våningar med inredd vind.

Ett genomförande av detaljplanen innebär en viss ökad trafikbelastning på Tärpgatan, gatan bedöms ha kapacitet för detta och innebär inte i övrigt en ökad trafik i området då bebyggelsen lokaliseras till början av gatan.

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). Planområdet berörs av MB 3 kap 2-10 §§ avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation enligt 8§ och av Försvarmakten som område av betydelse för totalförsvaret enligt 9§. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 9§. Planen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintressena.

Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

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 görs till föremål för samråd med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun genom Emilie Cedervärn, planarkitekt, Johan Karlsson, planarkitekt, Pernilla Wåhlin-Norén, arkitekt och Robin Slott, mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och markkontoret

Februari 2022

Linda Nilsson

Plan- och markchef

Johan Karlsson

planarkitekt