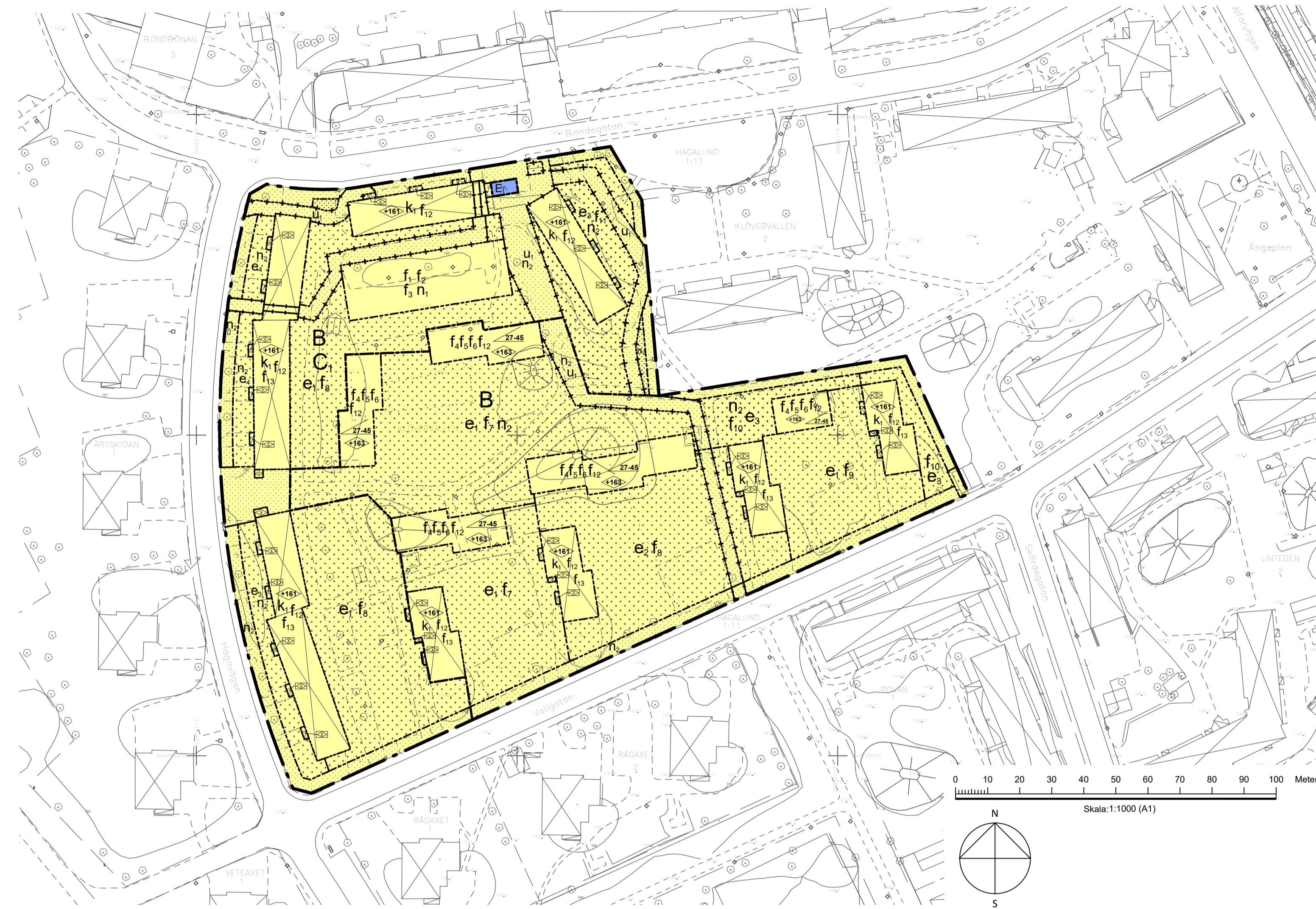


PLANKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Traktgräns	Ägostagsgräns
Gräns mellan park och gata	000.0 Avvägd höjd
Fastighetsgräns	+000.0 Höjd enligt gällande detaljplan
Egenskapsgräns	+ Ruinåtpunkt
Gräns för servitut (Serv), ledningsrätt (Lr), gemensambetsanläggning (Ga) mm	0.00 Fastighetsbeteckning
Byggnad i allmänhet, industri, affär mm	Vattendrag
Bostadshus, garage eller uthus	Dike
Skämtak	Lövskog
Transformator	Lövråd
Trappsymbol	Barrskog
Staket	Barrträd
Häck	Nivåkurvor
Stödmur	Flaggstäng
Stenmur	Belysningsstolpe
Silant	Elledning
Väg	Teleledning

Ldnr 2019/204
 Grundkarta för Klövervallen 1 i Borlänge
 Mätclass II
 Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45
 Höjdsystem: RH 2000
 Bygg- och kartkontoret 2020-12-10
 Annelie Ingesson
 Ingenjör
 Markinventering är utförd inom planområdet samt närmast intilliggande fastigheter.



Illustration
 Illustrationen visar en möjlig utformning av planområdet.
 Illustration av PE Teknik & Arkitektur AB.

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
- Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Kvartersmark.** 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- B Bostäder
 - C Centrum. Centrumverksamhet tillåts endast i bottenplan.
 - E, Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största byggnadsarea är 100 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Största byggnadsarea är 150 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃ Största byggnadsarea är 60 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₄ Största byggnadsarea är 30 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Endast komplementbyggnad, samt balkonger som tillåts kruga ut över marken får placeras. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Parkeringsdäck ska utformas med kanter för att hindra bländljus från fordon till omgivningen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Parkeringsdäck får inrymma högst två parkeringsplan med en högsta plusshöjd i meter på +152 över angivet nollplan, färdig golvhöjd parkeringsdäck. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Parkeringsdäck får ej överbyggas med tak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Fasaderna ska utföras i samma färgschema som befintliga byggnader inom planområdet. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅ Endast sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆ Takkupor får anordnas till högst en tredjedel av takets längd, maximalt 2 meter per takkupa och ska vara lägre än byggnadens nockhöjd. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₇ Maximal markyta som får hårdgöras är 800 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₈ Maximal markyta som får hårdgöras är 1500 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₉ Maximal markyta som får hårdgöras är 900 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁₀ Maximal markyta som får hårdgöras är 100 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁₁ Maximal markyta som får hårdgöras är 750 kvadratmeter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁₂ Om balkong/uteplats ska uppföras ska minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna utföras eller placeras så att bullerriktvärden för denna inte överskrids. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁₃ Takkupor får inte uppföras. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader, inom planområdet, är 3 meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan RH2000. Beräkning av byggnadshöjd ska bortse från takkupor. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Endast markparkering eller parkeringsdäck får anordnas. 4 kap. 10 §
- n₂ Marken får inte användas för parkering, undantaget cykelparkering. 4 kap. 10 §

Varsamhet

- k Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadmateriell, färgsättning, fönstersättning, taklutning och material ska bibehållas. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för åtgärder som minskar andelen grönta inom planområdet. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
 Marklov krävs även för fällning av träd som ingår i en allé eller träd med en diameter större än 15 cm vid stamhöjd 1 meter. Vid fällning av träd ska återplantering ske inom planområdet. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Markreservat

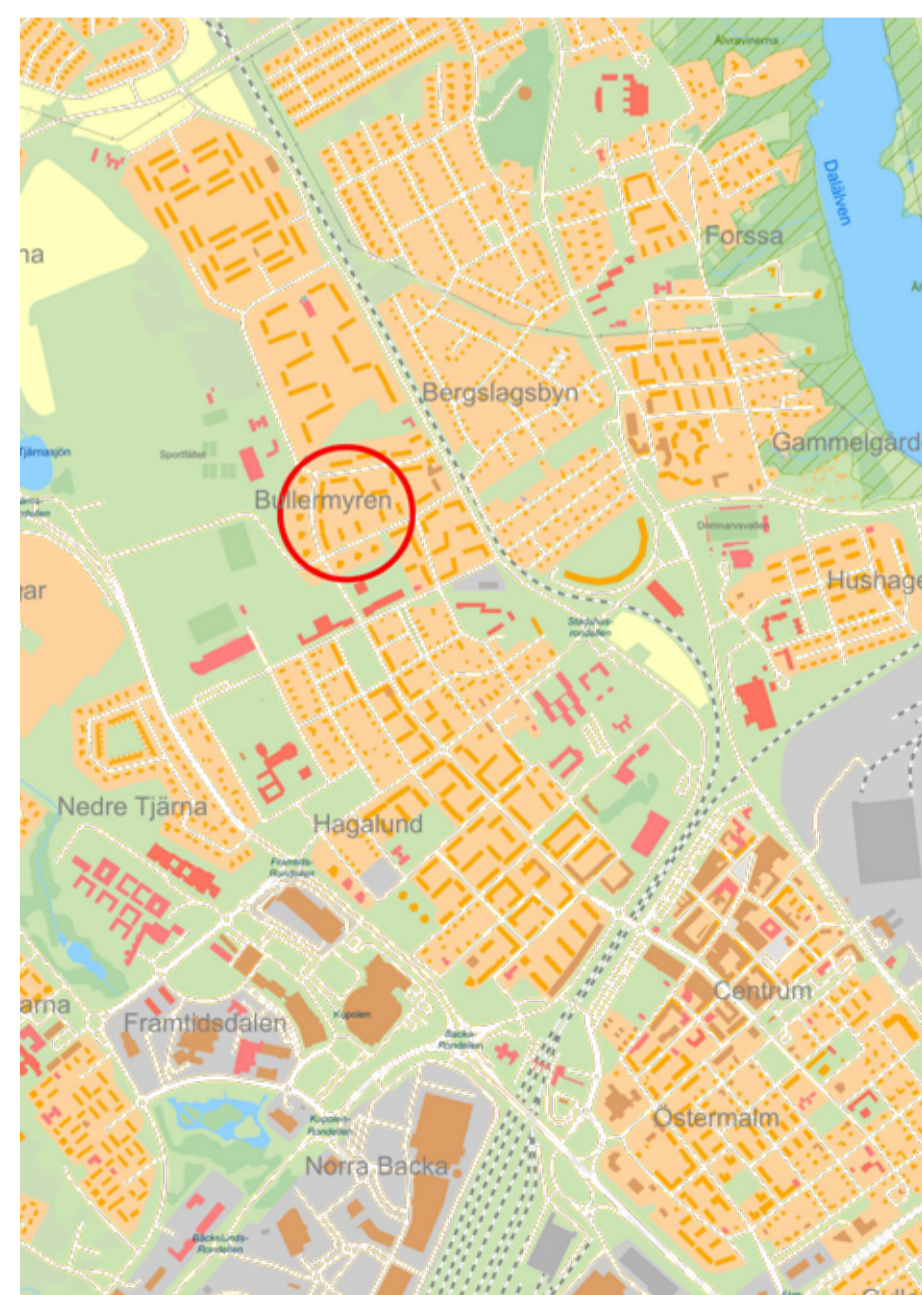
- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

Upplysningar

Alléer omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 § och förordning (1998:152) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Definitionen av en biotopskyddad allé är enligt bilaga 1 till förordningen:

"Lövtärd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden skall till övervägande del utgöras av vuxna träd"

Dispens krävs för avverkning av sådana alléträd samt för övriga åtgärder som kan riskera att skada träden. Ansökan om dispens skickas till Länsstyrelsen.



Översiktskarta

Upprättad januari 2021, reviderad mars 2021

Detaljplan för Klövervallen 1 inom Bullermyren



BORLÄNGE

Borlänge kommun	Dalarnas Län		
Samhällsbyggnadssektorn, plan- och markkontoret		Beslutsdatum	Beslutsinstans
Gabriel Barrio planchef	Sofia Sundén planarkitekt	Planuppdrag 2018-08-28	(delegation) KSau
Till planen hör:	Övriga handlingar:	Godkänd för samråd 2020-08-19	(delegation) SBNau
Plankarta med bestämmelser	Samrådsredogörelse	Antagen 2021-03-31	SBN
Planbeskrivning	Granskningsutlåtande	Vunnit laga kraft 2021-05-03	
Grundkarta	Fastighetsförteckning		
	Utredningar, se planbeskrivning		

Standardförfarande (enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900) Diarienum: 2019/204 Plannr: 623



Detaljplan för
Klövervallen 1
inom Bullermyren
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i januari 2021, reviderad i mars 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, 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, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

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

Planprocessen

Detaljplanen för Klövervallen 1 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. Planbestämmelser i aktuell detaljplan följer Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan och boverkets handbok om planbestämmelser för detaljplan som gällde 1 augusti 2018 - 30 september 2020.



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION	2
Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
PLANHANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA.....	5
Läge	5
Areal.....	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	6
Översiktsplan	6
Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort.....	6
Övriga vägledande planer	7
Detaljplaner	8
Tomtindelning.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Natur.....	9
Miljöförhållanden	12
Risk och säkerhet.....	13
Kulturmiljö och landskap	15
Bebyggelseområden	17
Friytor	20
Gator och trafik.....	21
Teknisk försörjning.....	24
Sociala frågor	25
GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska frågor.....	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	27
Tekniska frågor	28
Ekonomiska frågor	28
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	28
Undersökning	28
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	32
BILAGOR.....	32

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och illustration samt planbeskrivning. Plankartan är upprättad på grundkarta. Övriga handlingar utgörs av samrådsredogörelse, kulturhistorisk värdering, undersökning av betydande miljöpåverkan, bullerutredning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet möjliggöra bostadsbebyggelse, som komplettering till befintligt bostadsområde, med tillhörande ytor för parkering. Befintliga verksamhetslokaler i bottenvåningen säkerställs. Syftet med detaljplanen är även att säkerställa att tillkommande bebyggelse anpassas till områdets kulturmiljövärden, och att befintlig bebyggelse hanteras varsamt vid eventuell ombyggnation. Detaljplanen syftar även till att säkerställa utrymme för allmännyttiga ledningar samt friytor och gröna värden inom området.

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, 8 § (Trafikverket) och 9 § (Försvarsmakten) samt väderradar i Leksand enligt 9 §. Ett påverkansområde är ett område utanför riksintresseområdet inom vilket en planerad åtgärd riskerar att påverka möjligheten att nyttja det som riksintresset avser att skydda. Planen bedöms inte riskera negativ påverkan på den civila flygplatsen eller väderradarn.

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

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i området Bullermyren, ca 1,5 km nordväst om Borlänge centrum.

Planområdet avgränsas i väster av Hagavägen, i norr av Bondegatan och i söder av Vallgatan. I öster avgränsas planområdet av fastighetsgräns mot Klövervallen 2. Området ligger i ett större sammanhang med flerbostadshus, i alla riktningar.

Areal

Planområdet omfattar ca 2,8 hektar mark.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Klövervallen 1, som är i privat ägo.



Figur 1, Planområdesgräns i rött, sammanfaller med fastighetsgräns

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Översiktsplan FalunBorlänge, antagen i juni 2014.

I Översiktsplanen för FalunBorlänge, antagen juni 2014, är området redovisat som *bebyggelse – tätorter och planlagda områden*. Översiktsplanen anger att målsättningen är att prioritera bostadsbyggandet och förtäta i de centrala lägena av staden och nära resecentrum. Det framgår även att tillkommande bebyggelseområden ska lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse, service, infrastruktur och kollektivtrafikhuvudstråk, så att denna stärks.

Översiktsplanen anger också att FalunBorlänge ska ha god planberedskap och tillgång till mark för bostäder och arbetsplatser framförallt inom och i anslutning till städerna. Det framgår också att en variation av upplåtelseformer inom bostadsområden ska eftersträvas.

Planområdet ligger inom stadsdelen Bullermyren där det finns daglig service, utbyggd infrastruktur och närhet till kollektivtrafik.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort (Föp), antagen 2018-05-08, anges att planområdet utgörs av befintlig bebyggelse.

Föp:en anger att när det byggs nytt i Borlänge bör en blandad bebyggelse eftersträvas. Att det finns tillgång till både bostäder, arbetsplatser och service i närområdet skapar en attraktiv stad med liv och rörelse i det offentliga rummet. Det är även viktigt att det finns olika sorters bostäder inom samma bostadsområde, en variation av storlek på boende och byggnad, olika bostadsformer och upplåtelseformer. Nya bostäder ska vara vackra att se på och att bo i. Att bygga med kvalitet och klimatsmarta val är eftersträvansvärt.

Regnvatten från tak och vägar ska tas om hand för att minimera risken för översvämning. Friytor bör vara gröna, då grönska behövs för att vi ska trivas samtidigt som den ger skugga och minskar luftföroreningar.

Bostadsbristen i Borlänge innebär att kommunen behöver bygga 4 000 nya lägenheter under de närmaste 20 åren. För att kunna göra detta behöver kommunen göra välgrundade avvägningar mellan bostadsbyggandet och andra värden i staden. Ett genomförande av detaljplanen innebär t.ex. gröna ytor tas i anspråk för bostadsbebyggelse. I jämförelse med angränsande stadsdelar föreslår den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort (2018) en något lägre förtätningsgrad inom Bullermyren. Detta beror till stor del på att sportfältet ingår i samma område. Förtätningen bedöms därför ligga i linje med den fördjupade översiktsplanen.

Övriga vägledande planer

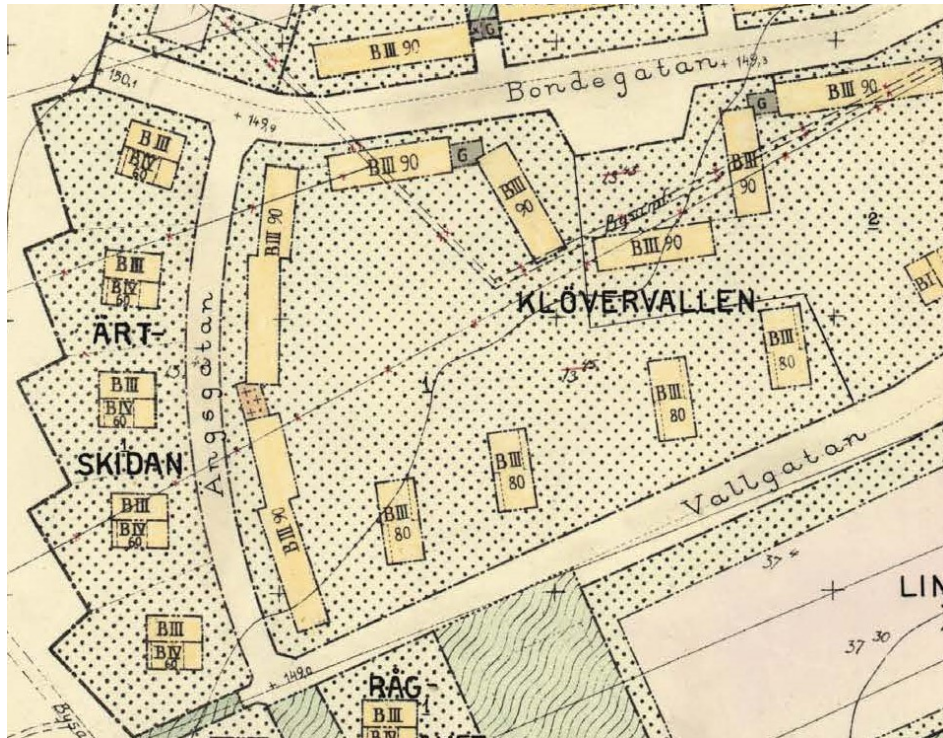
I Borlänge kommun finns en energi- och klimatstrategi, Klimatsmart Borlänge, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-25. Energi- och klimatstrategin gäller för samhällsplanering och byggande.

Klimatsmart Borlänge anger bl.a. att byggande, förvaltning och drift av nya flerfamiljshus ska ske energieffektivt och att hänsyn ska tas till byggnadsmaterialens livscykelperspektiv. Ny bebyggelsestruktur och förtätning av bebyggelseområde ska planeras utifrån att minimera transporter och energianvändning. Förutsättningarna att använda hållbara transportmedel ska förbättras och förenklas. Borlänge ska hushålla med resurser, bygga tätare och vackert, tryggt och säkert med god och nära tillgång på grönområden för rekreation och lek. Befintlig infrastruktur (ledning, gator, fjärrvärme m.m.) nyttjas så att stora nyinvesteringar undviks.

Kommunens träbyggnadsstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-12, lyfter fram trä som ett förstahandsval när det gäller byggnadsmaterial. Borlänge kommun har en lång tradition av träbyggande för främst bostäder. Borlänge växer och som regionalt centrum tillsammans med Falun finns det ett behov av att bygga nya bostäder. Träbyggnadsstrategin syftar till att stimulera ökad användning av trä i byggandet för både kommunen, kommunens bolag samt bygg- och träindustrin i övrigt. Ett verktyg för att genomföra träbyggnadsstrategin är att utforma detaljplaner så att det blir möjligt att bygga i trä.

Detaljplaner

Aktuellt planområde omfattas av gällande plan *Förslag till stadsplan för område benämnt Bullermyren i Borlänge stad* antagen 1951. Inom nu aktuellt planområde anger gällande plan byggrätt för bostadsändamål i tre våningar, i kombination med omkringliggande mark som inte får bebyggas.



Figur 2, Utsnitt ur gällande detaljplan/stadsplan för planområdet

Tomtindelning

Inom planområde gäller bestämmelse om fastighetsindelning, ursprungligen fastställd som tomtindelning, akt nr 2081K-1341. Tomtindelningen upphör att gälla för fastigheten Klövervallen 1 i och med antagande av planförslaget. Se vidare under rubriken Genomförande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Den obebyggda marken inom planområdet består till stora delar av gräsytor bevuxna med träd och buskar, med ett antal kullar inom friytan som omgärdas av bostadsbebyggelsen. Gräsytorna bryts upp av parkeringsytor mellan husen i områdets ytterkanter, och av gång- och cykelvägar inom området. Detaljplanen möjliggör byggrätter för nya flerbostadshus vilket betyder att en del av den parklika miljön delvis kommer att tas i anspråk för bebyggelse.



Figur 3, Bild från grönområde inom planområdet

Tillkommande byggrätter planeras med hänsyn till närmiljön och avsikten är att bevara den centrala delen av grönytan och genom placering en av nya byggnader skapa rumsbildning.

Inom planområdet finns trädrader som omfattas av generellt biotopskydd i form av alléer, 7 kap. 11 § miljöbalken och förordningen om områdesskydd (1998:1252). Dessa återfinns utmed Hagavägen samt på innergården. En allé definieras som lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Inom ett biotopskyddsområde får man inte vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Den som planerar att vidta en åtgärd i ett biotopskyddsområde måste därför först söka dispens från biotopskyddsbestämmelserna hos länsstyrelsen. Krav på dispens gäller för att ta ner träd i en allé även om de är skadade eller utgör fara.

Även träden inom planområdet som inte omfattas av biotopskydd utgör ett värde för området i helhet. Träden bidrar till ett rumsskapande inom den relativt öppna bebyggelsestrukturen. Träden utgör även möjligheter till skugga, vilket är av vikt för gårdens syfte som plats för lek och rekreation.

I planförslaget berörs två träd specifikt av byggrätt för bostäder. Kommunen har begärt länsstyrelsens utlåtande om huruvida dessa träd ingår i allé eller inte. Länsstyrelsen har meddelat kommunen sin bedömning att de två träden inte är biotopskyddade (2020-12-14).



Figur 4, Övre röda markeringen visar de två träd som inte ingår i biotopskyddad allé. Den nedre röda markeringen visar allé som är biotopskyddad och som måste tas hänsyn till vid anläggande av parkeringar.

I planförslaget kan en allé beröras indirekt av tillkommande parkeringsyta, vilket skulle kunna innebära att dispens krävs. Parkeringsytans placering har inte reglerats med planbestämmelser, men åtgärden bör anpassas för att ge så lite skadeverknings som möjligt på träden och dess rotsystem. I den till planen hörande illustrationen har placering av parkeringsytan anpassats så att avståndet till träden är minst 15*stamdiameter i enlighet med länsstyrelsens riktmått för skyddsavstånd för träd. Kommunen har begärt länsstyrelsens utlåtande om huruvida denna placering av parkeringsytan är godtagbar utifrån biotopskyddet och därmed inte kräver dispens. Länsstyrelsen har meddelat kommunen sin bedömning att biotopskyddsdispens inte krävs om åtgärder utförs i enlighet med illustrationen (2021-02-25).



Figur 5, Illustration av planförslaget och skyddsavstånd till träd i sydväst.
Illustration: PE Teknik & Arkitektur

För att stärka skyddet av träden anges en administrativ bestämmelse i plankartan: **Marklov krävs även för fällning av träd som ingår i en allé eller träd med en diameter större än 15 cm vid stamhöjd 1 meter. Vid fällning av träd ska återplantering ske inom planområdet.**

Skäl för att få fälla dem är att de utgör fara för liv och egendom. Alternativ till fällning av träden kan vara kronreducering, högstubbe eller stöttning av stam. Under anläggnings- och byggskedet ska hänsyn tas till alléträden. Kronor och rotsystem ska skyddas från skada på det sätt som anvisas av kommunen under bygglovsskedet.

Utöver de biotopskyddade naturvärdena förekommer troligen insekter i solbelysta kullar mot söder, varför det är önskvärt att återskapa kullarna inom planområdet.

Landskap

Inom friytan som omgärdas av bostadsbebyggelsen finns kullar som sannolikt tillskapats av fyllnadsmassor. Delar av dessa terrängformationer kommer ge plats åt ny bebyggelse. Det kommer fortfarande vara möjligt att bevara eller skapa en variation i landskapet genom kullar, lekytor och växtlighet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består den naturligt avlagrade jorden inom planområdet främst av glacial silt.

Det finns inget som antyder att de geotekniska förhållandena i området skulle göra marken olämpligt för bebyggelse i enlighet med planförslaget. Bullermyren är idag bebyggt med flerbostadshus och avses kompletteras med ytterligare bostadshus av liknande karaktär.

Exploatören svarar för erforderliga geotekniska undersökningar som anpassas till vald bebyggelseutformning.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar. Dalarnas Luftvårdsförbund har under 2005 - 2006 genomfört en heltäckande analys av luftkvaliteten i länets större tätorter. De värden som uppmätts i Borlänges tätort understiger väl miljö kvalitetsnormerna. Planen möjliggör nybyggnation av bostäder, vilket kommer att innebära en ökning av trafik i området. Exploateringen anses dock inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Genomförande av planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för någon vattenförekomst.

Miljö kvalitetsnorm för buller är en slags målsättningsnorm: det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Genomförande av planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för buller. Bullerpåverkan inom planområdet redovisas under rubrik *Buller*.

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att marken inom planområdet är förorenad. Planområdet har nyttjats för bostadsbebyggelse sedan 1950-talet och planförslaget syftar till att komplettera och förtäta befintligt bostadsområde. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar genomförs i samband med byggnation.

Radon

Borlänge klassas generellt som normalradonmark. Detta innebär att byggnader ska utföras radonskyddade. Mätning av radon har inte utförts inom planområdet.

Störningar, buller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges följande riktvärden för buller från spårtrafik och vägar:

Riktvärde	Kommentar	
60 dBA ekv. ljudnivå	Vid fasad	65 dBA om boytan är under 35 kvm
50 dBA ekv. ljudnivå	Vid uteplats	
70 dBA max. ljudnivå	Vid uteplats	

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

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- 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.

En bullerutredning tagits fram för den föreslagna bebyggelsen. Utredningen omfattar en undersökning av ljudnivåerna från trafiken på Bondegatan, Vallgatan och Hagavägen för år 2020 och för prognosåret 2040. Enligt utredningen klaras det ekvivalenta riktvärdet vid fasad, 60 dBA, vid alla fasader.

Eftersom hela planområdet uppfyller riktvärde gällande 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, regleras inte planen med bestämmelse gällande buller i detta avseende.

Eftersom bullernivåerna vid byggrätterna i vissa lägen riskerar att överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, regleras planen med egenskapsbestämmelse om utformning inom kvartersmark. Inom planområdet kan balkonger/uteplatser placeras så att riktvärdena inte överskrids genom att placera dessa på fasad på motsatt sida från respektive väg. På det viset skapar byggnaden sin egen bulleravskärmning för balkongen/uteplatsen.

Planen regleras med följande planbestämmelse:

f₁₂ - Om balkong/uteplats ska uppföras ska minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna utföras eller placeras så att bullerriktvärden för denna inte överskrids.

Om en lägenhet har tillgång till flera balkonger/uteplatser räcker det att en av dessa klarar riktvärdena.

Risk och säkerhet

Utrymning/Räddningstjänst

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. I bygglovsprocessen ska även åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerställas. Brandposter bör finnas tillgängliga inom 75 meter från varje byggnad som överstiger tre våningar.

Skyddsrum

I befintligt flerbostadshus inom planområdet finns skyddsrum i källarplan. Ny bebyggelse är tänkt att uppföras utan skyddsrum.

Riskkällor/Farligt gods

Planområdet ligger ca 500 meter från Tjärnavägen, som är rekommenderad led för farligt gods, och ca 150 meter från närmsta järnvägsspår. Planområdet bedöms inte behöva regleras med riskreducerande åtgärder utifrån dessa riskkällor.

Skyfall

För planförslaget har en skyfallsanalys utförts, se *figur 5* nedan.

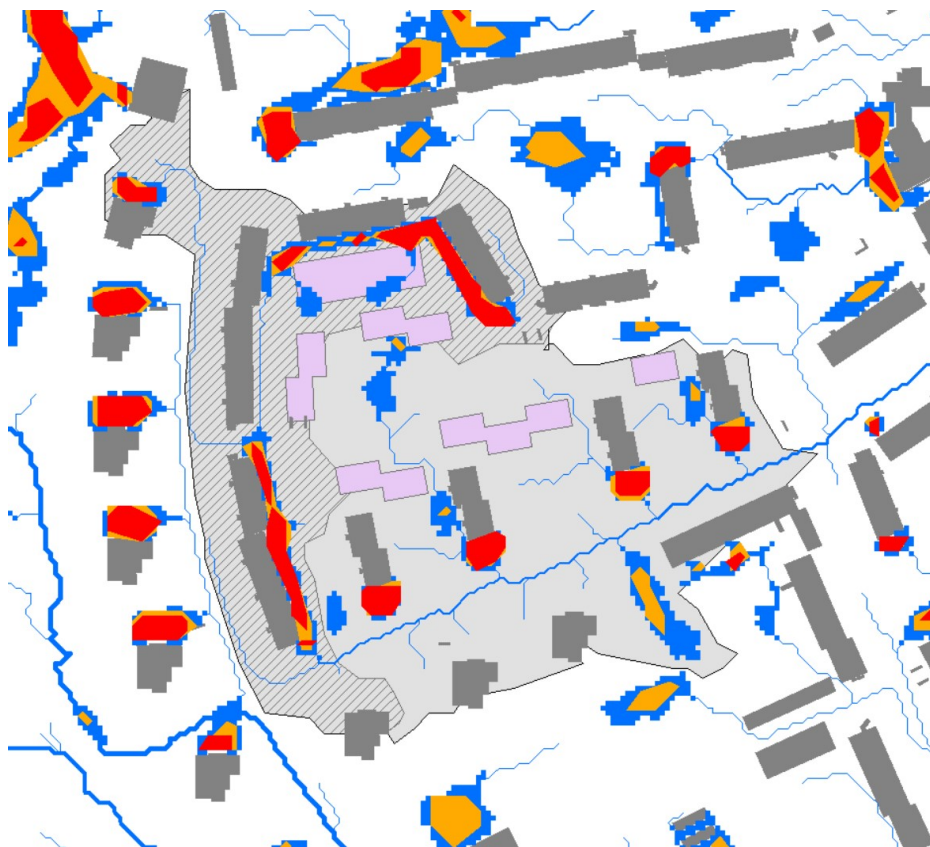
Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Kapaciteten i dagvattennätet bedöms som tillräckligt för tillkommande byggnation i

enlighet med planförslaget. Dagvattnet från planområdet bedöms utifrån Borlänge kommuns dagvattenstrategi inte vara så pass förorenat att reningsåtgärder är motiverade.

För tillkommande byggnader innebär dagvatten vid skyfall, med en återkomsttid på 100 år, inte någon större översvämningsrisk. De nya byggnaderna riskerar inte heller att skapa nya översvämningsproblem för den befintliga bebyggelsen inom planområdet. Däremot indikerar skyfallsanalysen att delar av den befintliga bebyggelsen oavsett planändring är utsatt för översvämningsrisk.

Parkeringsdäcket i planområdets norra delar kan med fördel höjsättas för att buffra en viss översvämning, eftersom risken för översvämning av befintlig bebyggelse då minskar.

Vid ett skyfall kommer mängden dagvatten som uppstår inom planområdet att öka något till följd av utökad mängd hårdgjord yta inom området. Den ökade dagvattenmängden kan förvärra eventuella översvämningsproblem nedströms planområdet. Utifrån skyfallsanalysen bedöms dock ytavrinningen inte att passera några riskområden förrän efter cirka en kilometer, och den ökade mängden dagvatten från planområdet bedöms därför inte kunna ge upphov till annat än ytterst marginell påverkan.



Figur 6, Skyfallsanalys, 100-årsregn

Avrinningsområde, ljusgrå yta. Ytavrinning inom planområdet, blå yta.

Områden som vid ett kraftigt skyfall riskerar större vattendjup än 10 cm, röd yta

Kulturmiljö och landskap

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.

Kulturmiljö

Bebyggelse

Bullermyren är ett av Borlänge's första moderna bostadsområden och blev vid 1989 års inventering av Dalarnas museum värderat som en kulturmiljö av lokalt intresse. Borlänge kommun har tagit fram en kulturmiljöutredning för området, *Kulturmiljö och värdebärare i Bullermyren (2019-09-20)* med syfte att bestämma de kulturhistoriska värdebärarna i området inför en förtätning.

Bergslaget, bolaget som drev Domnarvets jernverk, beslöt på grund av den stora bostadsbristen att uppföra ett flerbostadsområde på den plana jordbruksmarken. Tore och Erik Ahlsén fick i uppdrag att rita området och under åren 1951–55 uppfördes 214 lägenheter i tre etapper.

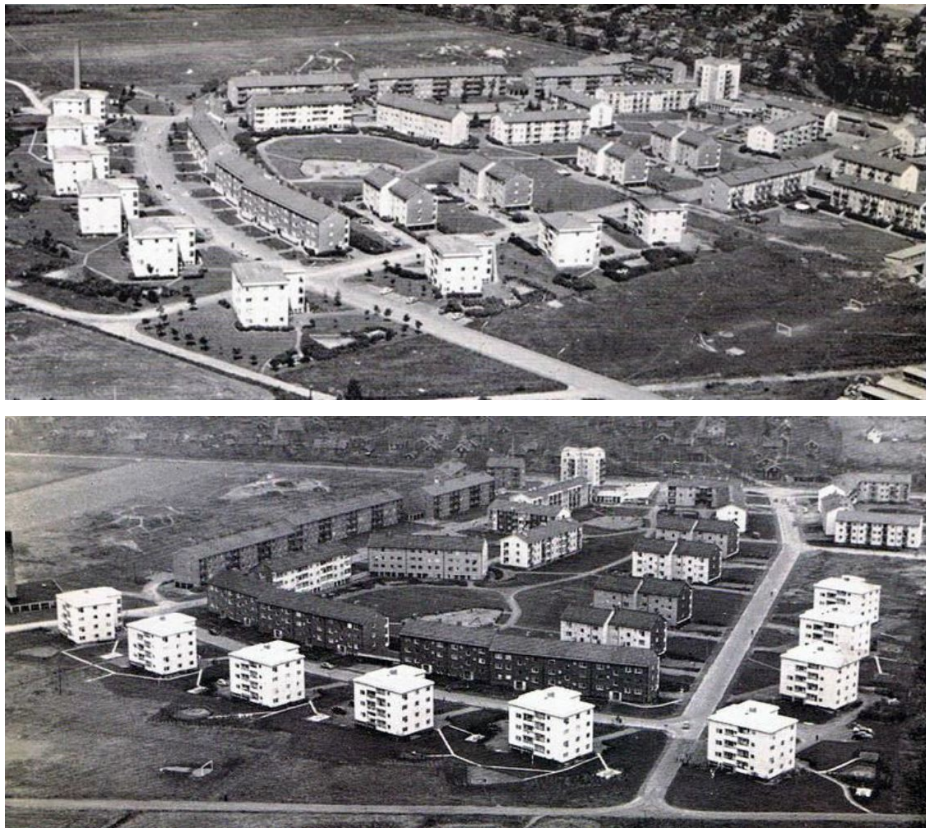
Tore och Erik Ahlsén är några av landets mest betydelsefulla arkitekter i och med deras byggnader och områden som är starkt förankrade i folkhemmet. Ambitionen var att skapa socialt och demokratiskt fungerande platser i de nya stadsdelarna. Stor omsorg har lagts om den arkitektoniska utformningen. Lägenheterna på Bullermyren var övervägande tvårummare utrustade med "badrum, kylskåp och korkmatta", vilket ansågs ytterst bekvämt.

Modernismens centrala gräsmatta var ett viktigt inslag i både villaträdgårdarna och storgårdskvarteren. Murar, perenner, sittplatser och dammar hörde till villaträdgårdarnas utformning medan flerbostadshusen hade större gemensamma gröna ytor. De moderna flerbostadsområdena planerades så att man separerade funktioner, till exempel bilar och barn, för att få mer rationella transportvägar och säkrare, grönare rekreationsytor.

Grönstruktur och friytor

Den befintliga grönstrukturen inom planområdet speglar de ideal som var gällande när området planerades och uppfördes. Modernismens tro på det demokratiska och jämlika samhället genomsyrar landskapets gestaltning.

Sekelskiftets flerbostadslandskap, det slutna kvarteret med privat gård och gårdsbebyggelse blev under modernismen påtagligt förändrat. Istället för slutna kvarter med privat gård placerades funktionalismens långsmala lamellhus omkring stora gemensamma grönytor där frisk vind kunde blåsa och där solsken kunde nå alla hörn. De gemensamma ytorna är utformade efter de folkhemsideal som rådde, med platser för piskställning och rekreation.



Figur 7, Historiska flygfoton över Bullermyren

Värdebärare

Detaljer, byggnadsdelar, byggnader eller bebyggelsestrukturer som är särskilt viktiga för bebyggelsens möjlighet att avspegla historiska skeenden kallas värdebärare.

Hänsyn bör tas till tre huvudsakliga värdebärare:

1. Den organiska kvartersformen som hanterar ljus- och vindförhållanden.
2. Folkhemsarkitekturens struktur och formspråk genom en omsorgsfull och småskalig enkelhet i gestaltningen och samtidigt genomgående gedigna material och välplanerade ytor för att skapa "den goda bostaden".
3. Grönstrukturen med gemensamma ytor och grannskapstanke, såsom de allmänna gårdarna, samt terränganpassning och husgruppering kring grönskande innergårdar, där ursprunglig växtlighet bevaras.

Förutsättningar

Tillkommande bebyggelse bör anpassas till kulturmiljön genom placering och reglering av byggnationens omfattning. Tillkommande byggnader bör samspela med befintliga volymer, men inte göra pastisch på den äldre bebyggelsen, utan tillföra en ny årsring till området.

En förtätning av ett område innebär att de gemensamma ytorna får fler användare, samtidigt som ytornas omfattning ofta minskar till följd av förtätningen. Det blir därför viktigt att lyfta kvaliteterna i de gemensamma ytorna, utifrån de funktioner de ska fylla. Genom placeringen av nya byggnader kan man separera parkeringsytor från grönytor och skapa en rumslighet som bidrar till att stärka områdets karaktär.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom Bullermyren består i huvudsak av flerbostadshus, i form av lamellhus och punkthus.

Inom planområdet utgörs befintlig bebyggelse av sammanlänkade lamellhus placerade runt en öppen friyta. Husen är uppförda i tre bostadsvåningar, med förhöjd källarvåning som delvis innehåller garage, men större delen utgör lokaler, som idag har en måttlig beläggning. Taken är utformade som sadeltak.

Byggnaderna mot Vallgatan är tvärställda mot gatan med parkeringsytor och gräsmatta mellan husen, med inblick mot den större gemensamma grönytan.

Befintlig bebyggelse har i huvudsak sin ursprungliga gestaltning bibehållen och den putsklädda fasaden finns kvar. Byggnaderna har en färgsättning med röda och gulvita fasader. Entréerna är ombyggda under senare år.

För att säkerställa att befintlig bebyggelse inte förändras på ett sätt som förvanskar dess kulturmiljövärden regleras byggnaderna genom varsamhetsbestämmelse i plankartan (**k₁ – Byggnadernas karaktärsdrag vad gäller fasadmaterial, färgsättning, fönstersättning, taklutning och material ska bibehållas**). I detaljplanen säkerställs befintliga entréer samt två mindre tillbyggnader mot Hagavägen genom byggrätt, men den övergripande intentionen är att ursprungligt formspråk och materialval som hör därtill, ska eftersträvas i området, i enlighet med det som identifierats som värdebärare för området.



Figur 8, Befintlig bebyggelse längs med Vallgatan



Figur 9, Befintlig bebyggelse och innergård

Tillkommande bebyggelse

Detaljplanen möjliggör att ytterligare bostäder kan uppföras inom planområdet genom förtätning. Användningsbestämmelse för bostäder (**B**) gäller inom hela planområdet. Inom planområdet möjliggörs även centrum användning i bottenplan av befintliga byggnader (**C₁**).

Tillkommande byggrätter möjliggör nya hus i vinkel mot befintliga i de södra delarna av planområdet. På så sätt ramas dessa ytor mellan husen in som mindre innergårdar. Kvarteret förstärks mot Vallgatan samtidigt som de nya byggnaderna avgränsar den centrala grönytan från parkeringsytorna.

Ett genomförande av detaljplanen innebär ca 8900m² tillkommande BTA.



Figur 10, Illustration av planförslaget. Illustration: PE Teknik & Arkitektur

Placeringen av tillkommande byggnader ska bidra till läsbarheten av tidslager inom området, och definierar och värnar den gröna innergården genom kvarteret, som sträcker sig från Hagavägen i väst till centrumbebyggelsen i öst.

En analys av utblickar från befintliga byggnader i förhållande till tillkommande byggnaders placering har gjorts. Placeringen av tillkommande byggrätter har anpassats utifrån analysen.

Insyn i bostäder mellan befintliga och tillkommande byggnader bedöms godtagbar utifrån placering och avstånd mellan byggrätter.



Figur 11, Illustration med analys av utblickar och markering av friyta med illustration av en 5-manna-fotbollsplan (20x40 meter) för att ge förståelse av ytans omfattning.

Tillkommande byggrätter regleras vidare genom bestämmelse om **högsta byggnadshöjd**, angiven som plushöjd över angivet nollplan, där höjdsystemet är RH2000. Byggnadshöjden, i kombination med bestämmelse om **takvinkel** möjliggör fyra våningar plus inredd vindsvåning. För att möjliggöra nyttjande av vindsvåning som bostad kompletteras bestämmelsen om högsta byggnadshöjd med att **beräkning av byggnadshöjd ska bortse från takkupor**. Takkuporna begränsas till att de får anordnas till högst en tredjedel av takets längd, maximalt 2 meter per takkupa och de ska vara lägre än byggnadens nockhöjd (f_6). Takkupor möjliggörs endast inom tillkommande byggrätter. Befintliga byggnader regleras med bestämmelse om att takkupor inte får uppföras (f_{13}).

Tillkommande byggnader regleras genom **takvinkel** och krav på sadeltak (f_5), för att skapa en enhetlighet med befintlig bebyggelse. Den tillkommande byggelsens fasader ska utföras i samma färgschema som befintliga byggnader inom planområdet (f_4).

En övervägande andel av marken inom planområdet begränsas för byggnation genom korsmark, där **endast komplementbyggnad, samt balkonger som tillåts kraga ut över marken, får placeras**. Exploateringsgrad ($e_{1, 2, 3, 4}$) begränsas inom de olika delområdena och inom hela planområdet gäller att **högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter**. Befintliga entréer säkerställs med byggrätt och bestämmelse om **högsta byggnadshöjd i meter**.

För att inte byggnader ska placeras i direkt anslutning till fastighetsgräns är ett område på fyra, respektive tre meter reglerat som prickmark, där **marken inte får förses med byggnad**.

Parkeringsplatsen i områdets norra del behövs för att tillgodose parkeringsbehovet i området.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns endast några enstaka arbetsplatser, i de lokaler som inryms i källarvåningarna i befintlig bebyggelse. Planområdet är beläget i Borlänge tätort vilket gör att det finns ett stort antal arbetsplatser inom relativt korta avstånd.

Planförslaget syftar inte till att tillskapa nya arbetsplatser i någon större omfattning. Inom planen möjliggörs dock för centrumverksamhet i befintliga byggnaders bottenplan, för att säkerställa möjligheterna för befintliga verksamheter och en viss komplettering av dessa.

Offentlig service

Planområdets läge i Borlänge tätort gör att det finns god tillgång till offentlig service inom korta avstånd. Det finns dock ett behov av fler platser i förskola och skola inom Bullermyren.

Kommersiell service

Planområdet ligger ca 1,5 km från Borlänge centrum och köpcentrumet Kupolen. I direkt närhet till planområdet finns ett mindre utbud av kommersiell service.

Friytor

Park, lek och rekreation

En vidare exploatering av ett område kommer att innebära en minskning av grönytorna. Planförslaget tar hänsyn till den öppna friytan, både som värdebärare i en kulturmiljö, och som värdefull i dagens samhälle.

Den stora friytan med lekplats och kulle inbjuder till lek. Befintlig lekplats inom området kommer behöva tas bort vid planens genomförande, med det finns stora möjligheter att placera en ny lekplats inom den kvarvarande friytan.

Planbestämmelser inom kvartersmarken säkerställer friyta genom att begränsa byggrätten genom korsmark vilket innebär att endast komplementbyggnad, samt balkonger som tillåts kraga ut över marken, får placeras. Omfattningen av komplementbyggnaderna begränsas genom bestämmelse om största byggnadsarea i kvadratmeter ($e_{1, 2, 3, 4}$).

För att säkerställa friytans värden för området begränsas även hur stor yta som får hårdgöras (f_7 - f_{11}) samt vilka ytor som får nyttjas för parkering (n_1 , n_2).

Komplementbyggnad i plansammanhang är en byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden inom användningen, exempelvis förråd, cykelgarage eller miljöhus. Komplementbyggnaderna kan i de södra delarna av planområdet fungera som en avskärmning mellan parkeringsytor och gröna innergårdar.

Planen anger också att **marklov krävs även för åtgärder som minskar andelen grönyta inom planområdet**. Syftet med planbestämmelsen är att skydda grönytorna genom att kräva en avvägning mellan behovet av åtgärd som minskar andelen grönyta mot de miljö- och kulturmiljömässiga värdena i området. Marklov krävs då även vid t. ex. anläggande av lekplats, asfaltering eller plattläggning, byggnation av trädäck etc.

Gator och trafik

Vägnät och trafikflöden

Planområdet omfattar ingen gatumark, men avgränsas i söder av Vallgatan, i norr av Bondegatan och i väster av Hagavägen.

Trafikflödena kan förväntas öka kring området då ett större antal bostäder genererar fler trafikrörelser.



Figur 12, Omkringliggande gatunät och busshållplats

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Tillgängligheten i området till fots och med cykel är god. Inom planområdet finns gångstråk genom området. Dessa gångstråk är inte under kommunalt huvudmannskap och regleras ej i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Planområdet ingår i stadsbussnätet och närmaste busshållplats ligger utmed Allfarvägen, ca 250 meter öster om planområdet.

Parkering och utfarter

Parkering ska ske inom fastigheten och ska följa *Parkeringstal för Borlänge* (kommunfullmäktige 2017-02-14). De angivna parkeringstalen ska ses som minimiantal när det gäller cykel och ett maxtal när det gäller bil.

Enligt parkeringsnormen ligger planområdet inom zon 3. Parkeringsbehovet beräknas i planläggningen utifrån planlagd bruttoarea eftersom att osäkerheten om antal lägenheter fortfarande är stor. I bygglovsskedet beräknas parkeringsbehovet för bostäder istället utifrån antalet lägenheter.

Cykel		
Användning	per 1000 m2 BTA	per bostad
Flerbostadshus	30 (28 boende + 2 besök)	2 st (1,8 boende+ 0,2 besök)
Smålägenhet	60 (40 boende + 20 besök)	1,5 (1 boende + 0,5 besök)
Bil		
Användning	per 1000 m2 BTA	per bostad
Flerbostadshus	13 (12 boende + 1 besök)	0,9 (0,8 boende+ 0,1 besök)
Smålägenhet	7 (6 boende + 1 besök)	0,16 (0,15 boende + 0,1 besök)

Figur 13, Tabell över parkeringstal inom zon 3, enligt parkeringsnorm

Det befintliga lägenhetsbeståndet inom planområdet uppgår till 144 lägenheter, vilket motsvarar ett behov av 130 parkeringsplatser. I området finns idag 122 parkeringsplatser.

Beräkning av parkeringsbehovet för bil utifrån BTA för tillkommande bostäder innebär att ytterligare 116 parkeringsplatser behöver kunna tillskapas.

När man i bygglovsskedet beräknar parkeringsbehovet utifrån antal bostäder istället för utifrån antalet lägenheter, kan det ge ett annat utfall, och blir då gällande när man söker bygglov för genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör utökning av befintliga parkeringsytor för bil inom fastigheten och ombyggnation av befintlig bilparkering i norr, till att bli ett parkeringsdäck i två plan (n_1) vilket sparar andra ytor i området. Parkeringsdäcket avses utföras delvis nedsänkt, vilket gör att byggnadshöjden regleras till maximalt +152 m (RH2000) och parkeringsdäcket begränsas till två plan (f_2). Parkeringsdäcket får inte överbyggas med tak (f_3). Eftersom parkeringsdäckets placering är inramat av bostäder reglerar planbestämmelser även att parkeringsdäcket ska utformas med avskärmande kanter för att hindra bländljus från fordon till omgivningen (f_1).

Cykelparkering för boende och besökande ska finnas inom fastigheten. Cykelparkeringen ska vara lättillgänglig och trygg. Minst 50% av cykelparkeringarna bör vara förlagda inomhus.

Utfarterna från områdets parkeringar avses inte öka i antal, men antalet trafikrörelser ökar något med ökat antal bostäder i området.

Gröna parkeringsköp

Parkeringsberäkningen ger ett behov av 130+116=246 platser. Illustrationen visar ett förslag med 218 platser. Det innebär ett visst underskott i förhållande till parkeringsnormen. Bilaanvändningen i området idag bedöms dock relativt låg, det finns inte efterfrågan på parkeringsplatser för bil i den utsträckning som normen anger.

Utgångspunkten är att en detaljplan ska möjliggöra tillskapande av parkering i den utsträckning som normen anger, men det finns i Parkeringsstrategi för Borlänge kommun, antagen 2016-10-04, en flexibilitet att tillskapa mobilitet med andra medel. 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. Så kallat grönt parkeringsköp.

I föreliggande detaljplan har intentionen att värna de gröna värdena i området vägts mot det beräknade parkeringsbehovet enligt norm, och den lägre efterfrågan på bilparkering. Planförslaget har anpassats genom att en del av det tillkommande parkeringsbehovet kan ersättas med gröna parkeringsköp. Potentialen att utveckla hållbart resande om efterfrågan på transporter ökar i området bedöms hög.

Fysiska åtgärder är i regel mer bestående över tid än beteendepåverkande åtgärder och bör därför värderas högre. Åtgärderna ska vara långsiktiga.

Exempel på åtgärd	Mål-grupp	Effekt
Informationsinsatser i tidigt skede som belyser vilka hållbara resealternativ som finns tillgängliga	B/F	Liten
Marknadsföring av bilfri livsstil	B	Liten
Lätt tillgängliga cykelparkeringar med särskilt goda fastlåsningsmöjligheter och väderskydd	B/F	Liten
Inrättande av lånecykelsystem	F	Liten
Prova-på-kort för kollektivtrafiken till nyinflyttade eller nyanställda	B/F	Medel
Tillgång till "cykelverkstad" med verktyg, ladduttag för elcykel, tvättmöjligheter mm.	B/F	Medel
Cykelpool med olika typer av cyklar t ex lastcykel, vikbar resecykel, barncykelkärra och elcyklar	B/F	Medel
Kylskåp i entréplan för mottagande av varor med hemkörning	B	Medel
Stadigvarande subvention av månadskort för kollektivtrafik	B/F	Hög
Ekonomiskt bidrag till den som cyklar eller åker kollektivt till arbetsplatsen	F	Hög
Hög månadsavgift för bilparkeringsplatser	B/F	Hög
Bilpool	B/F	Hög

Figur 14, Exempel på åtgärder som kan leda till reduktion av parkeringstal. Vissa åtgärder ger effekt för alla brukare medan andra riktar sig antingen mot boende eller mot företag. Tabellen visar exempel på åtgärder, vilken målgrupp de riktar sig mot (B=boende och F=företag) samt hur stor effekt åtgärden får.

Åtgärder med liten effekt bedöms kunna minska bilparkeringsbehovet med upp till ca 5 procent förutsatt att flera "enkla" åtgärder samordnas i ett paket. Åtgärder med medelstor effekt bedöms kunna minimera bilparkeringsbehovet med ca 5–10 procent.

Åtgärder med hög effekt bedöms kunna minimera bilparkeringsbehovet med ca 10–20 procent. Det är generellt lättare att påverka anställdas resor varför 10 procent i regel gäller åtgärder för boende och 20 procent gäller åtgärder

för anställda. Liksom övriga effektnivåer ger ett paket av flera ”avancerade” åtgärder incitament för större reduktion än en enstaka åtgärd. Bilpooler bedöms ha särskilt hög effekt och kan vända sig till både boende och företag. En bilpoolsplats ersätter i genomsnitt 4–6 privata bilar.

I detta område är en kombination av åtgärder mest rimligt. Det finns goda förutsättningar att skapa attraktiv cykelparkering. Avståndet till hållplats är 250m, vilket ger goda förutsättningar att uppmuntra kollektivtrafikanvändning. Bilpool bedöms ha särskilt god effekt.

Teknisk försörjning

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.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten från planområdet kommer att ledas via befintliga ledningar till recipienten Dalälven. VA-huvudmannen Borlänge Energi har bedömt att kapaciteten i dagvattennätet är tillräcklig för att ta omhand det dagvattnet som uppstår inom planområdet. I Borlänge kommuns dagvattenvattenstrategi styrs vilka typer av dagvatten som ska renas innan de släpps till recipient. Den typ av bebyggelse som planförslaget möjliggör ger enligt dagvattenstrategin inte upphov till reningsbehov. Ytor för fördröjning eller rening avsätts därför inte.

El

Området är anslutet till kommunens elnät.

Inom planområdet finns en transformatorstation. Transformatorstationen regleras i plankartan med användningsbeteckningen (**E₁**).

Planförslaget ger byggrätt över mark där befintliga ledningar finns idag. För att möjliggöra genomförandet av planen behöver ledningarna flyttas till ett nytt läge.

I samråd med AB Borlänge Energi har ett nytt läge för ledningarna säkrats i plankartan genom markreservat (**u₁**).

Tele

Skanova har ledningar för tele inom området. Genomförande av planen kräver undanflyttningssåtgärder.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns nedlagda längs med Hagavägen samt genom fastigheten. Det finns kapacitet att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärme.

Planförslaget innebär att vissa servisleddningar behöver flyttas för att medge plats åt ny bebyggelse. Överföringsledningar som går genom området har säkrats i plankartan genom markreservat (u_1).

Stadsnät

AB Borlänge Energi tillhandahåller stadsnät för internet, telefoni och tv genom fibernät. Ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till stadsnätet, på initiativ av fastighetsägaren.

I samråd med AB Borlänge Energi har ledningar för stadsnät säkrats i plankartan genom markreservat (u_1).

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens *Föreskrifter om avfallshantering för Borlänge kommun* (2019-05-21). Samtliga ny- och ombyggda fastigheter ska förberedas för källsortering. Särskild hänsyn ska tas till framkomligheten för transportfordon för avfallshämtning.

Avfallshanteringen slutliga utformning behandlas i bygglovsskedet i dialog med AB Borlänge Energi, så att kravet på tillgänglighet och arbetsmiljö tillgodoses.

Sociala frågor

Planförslaget möjliggör förtätning av befintlig bebyggelsestruktur. Lägenhetsstorlekar kan varieras för att få en blandad hushållsammansättning. Planområdet och omgivande områden utgörs främst av flerbostadshus.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska förläggas nära entré till bostad. Bebyggelsens utformning ska säkerställa god tillgänglighet till entréerna.

Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

Barnperspektiv

Planområdet innefattar friytor för lek och rekreation även vid genomförande av förtätning med bostäder enligt planförslaget. Närhet till offentlig service inom Borlänge tätort gör att område bedöms vara lämpligt för förtätning även ur ett barnperspektiv.

Trygghet

Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på tryggheten i området. Förtätningen av området bedöms innebära en förskjutning mot mer halvprivat utemiljö i ett område som tidigare betraktades som offentligt. På halvprivata platser anses uppstå en gemenskap i framförallt mindre kvarter. Gemenskap och tryggheten den medför, gör att invånarna ser efter varandra mer än tidigare.

Entréer och passager för gående bör utformas på ett sätt som medger god uppsikt med god genomströmning, och med välplanerad belysning.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för samråd under september-oktober 2020. Granskning planeras till första februari 2021 och detaljplanen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2021.

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

Fastighetsägaren bekostar planarbetet enligt planavtal. Fastighetsägaren ansvarar för kvartersmarken och genomförandet för detaljplanens syfte gällande bostadsbyggnation.

Eventuella lantmåteriförrättningar inom kvartersmark söks och bekostas av respektive fastighetsägare alternativt ledningsägare.

Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen har huvudansvaret för att planläggningen sker enligt plan- och bygglagen och att den sker av kommunen eller av en annan aktör på kommunens uppdrag. Det är också bara kommunen som har befogenhet att anta planer och bestämma om detaljpaneläggning ska ske.

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

Eventuell biotopskyddsdispens söks av fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar ingen allmän plats.

Avtal

Ett exploateringsavtal mellan exploatören och Borlänge kommun har upprättas och kommunen ska besluta att underteckna avtalet innan detaljplanen antas. Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra parternas roller och ansvar i genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande bedöms medföra behov av flytt av för allmänna underjordiska ledningar. Kostnadsfördelningen för detta, mellan exploatör och ledningsägare ska regleras i exploateringsavtalet.

I övrigt medför inte detaljplanens genomförande behov av utbyggnad, ombyggnad eller marklösen för allmänna anläggningar. Exploatören ombesörjer och bekostar utbyggnad inom kvartersmark.

AB Borlänge energi tillämpar en renhållningsordning. Det åligger exploatören att respektera dessa föreskrifter vid utformning av utrymme där hämtning av avfall ska ske. Anslutning till samtliga ledningsnät bekostas av exploatören.

Exploateringsavtalet reglerar att beslutade parkeringstal upprätthålls för bebyggelse inom planområdet. Om antalet parkeringsplatser för bil i enlighet med gällande parkeringstal inte kan tillskapas inom planområdet, så ska det antal bilplatser som saknas kompenseras genom gröna parkeringsköp utifrån kommunens parkeringsstrategi. Avtalet reglerar även att utrymme för upplag och arbetsbodar under områdets uppbyggnad ska överenskommas med respektive markägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för fastighetsreglering men avsikten är inte att förändra fastighetsindelningen genom att överföra mark till eller från fastigheten Klövervallen 1. Vid eventuell fastighetsreglering ska exploatören ansöka om och stå för fastighetsbildningen.

Fastighetsregleringarna kan prövas enligt fastighetsbildningslagen, och anläggningslagen.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt, servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning inlämnas till Lantmäteriet och bekostas av sökande.

Ledningsrätt och servitut

I fastighetsförteckningen redovisas vilka ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet.

Det finns två avtals servitut inom fastigheten, 20-IM1-54/1473 och 20-IM1-54/1474, som avser gemensam värme- och vattenanläggning som ligger på en annan fastighet (tidigare Bondbönan 1), men som är kopplad till byggnader på Klövervallen, där fastighetsägare för Klövervallen 1 är skyldig att underlätta tillsyn till de delar som finns i dessa byggnader.

Allmänna befintliga ledningar inom planområdet som inte redan har ledningsrätt kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt inom område för markreservat för allmänna underjordiska ledningar (**u₁**). Inrättande av ledningsrätt söks av ledningsägaren.

Tomtindelningsbeslut

Planområdet omfattas av tomtindelningsbeslut (akt: 2081K-1341). Tomtindelningen upphör att gälla för fastigheten Klövervallen 1 i och med antagande av planförslaget. Tomtindelningen kommer fortsatt gälla för Klövervallen 2 vilket innebär att det inte kommer att vara möjligt att ändra/justera fastighetsgränsen mellan Klövervallen 1 och 2 så länge tomtindelningen finns kvar.

Tekniska frågor

Planområdet är försörjt med infrastruktur i form av gator, fjärrvärme-, el-, stadsnäts-, vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Befintliga ledningars kapacitet beräknas kunna täcka det behov som ett genomförande av detaljplanen innebär. Anslutningar till teknisk infrastruktur hanteras mellan exploatör och ledningsägaren.

Ekonomiska frågor

Exploatören ansvarar för kostnaden för framtagandet av detaljplanen. Ett exploateringsavtal mellan exploatören och Borlänge kommun ska upprättas. Avtalet reglerar frågor om ansvar och ekonomi för det praktiska genomförandet av detaljplanen.

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 24 §. 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 §.

Undersökning av betydande miljöpåverkan (2021-03-09) biläggs planhandlingarna. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planen har anpassats för att minimera den negativa påverkan.

Nollalternativ

Nollalternativet beskriver vad som händer inom planområdet om detaljplanen inte vinner laga kraft. Ett nollalternativ för aktuellt planområde innebär att byggrätten inom Klövervallen 1 förblir oförändrad och därmed inte medger en komplettering av byggnationen i området.

Planens konsekvenser

Översiktsplan

Borlänge har en strategi att utveckla tätortsstrukturen och bostadsbyggandet genom förtätning. Planområdet är i det sammanhanget en resurs som bidrar till ökat antal bostäder, ökat serviceunderlag som i förlängningen bidrar till stärkt kollektivtrafik.

Detaljplanen möjliggör en förtätning inom Borlänge tätort. Tillgång till offentlig och kommersiell service finns, samt utbyggd infrastruktur. Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

Bostadsbristen i Borlänge innebär att kommunen behöver bygga 4 000 nya lägenheter under de närmaste 20 åren. För att kunna göra detta behöver kommunen göra välgrundade avvägningar mellan bostadsbyggandet och andra värden i staden. Ett genomförande av detaljplanen innebär t.ex. gröna ytor tas i anspråk för bostadsbebyggelse. I jämförelse med angränsande stadsdelar föreslår den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort (2018) en något lägre förtätningsgrad inom Bullermyren. Detta beror till stor del på att sportfältet ingår i samma område. Förtätningen bedöms därför ligga i linje med den fördjupade översiktsplanen.

Övriga vägledande planer

Nytt detaljplaneförslag bedöms överensstämma med Klimatsmart Borlänge.

Genom reglering i nytt planförslag möjliggör byggnadshöjden i nya byggnader fyra våningar med träbjälklag.

Kulturmiljövärden

Planens genomförande innebär att stadsbilden och kulturmiljövärden påverkas av de tillkommande byggrätterna då en förtätning ger en mer sluten kvartersstruktur i planområdets södra delar och en ny inre ring av bebyggelse inom planområdet i helhet.

Byggnationen har anpassats till de tre värdebärarna som identifierats i den kulturhistoriska värderingen:

- 1. Den organiska kvartersformen som hanterar ljus- och vindförhållanden.*
- 2. Folkhemsarkitekturens struktur och formspråk genom en omsorgsfull och småskalig enkelhet i gestaltningen och samtidigt genomgående gedigna material och välplanerade ytor för att skapa "den goda bostaden".*

3. Grönstrukturen med gemensamma ytor och grannskapstanke, såsom de allmänna gårdarna, samt terränganpassning och husgruppering kring grönskande innergårdar, där ursprunglig växtlighet bevaras.

Planförslaget innebär att områdets karaktär förändras genom en högre bebyggelsestäthet. För att anpassa den nya bebyggelsen till områdets befintliga bebyggelse införs bestämmelser gällande utformning, byggnadshöjd, minsta respektive högsta takvinkel och placering.

Placeringen av tillkommande byggnader ska bidra till läsbarheten av tidslager inom området, och definierar den gröna innergården genom kvarteret, som sträcker sig från Hagavägen i väst till centrumbebyggelsen i öst. Placeringen av tillkommande byggnader skapar även mindre innergårdar i de södra delarna av planområdet.

Naturmiljö

I genomförandet av planen krävs att enstaka träd tas ned, men områdets gröna spridningsvägar och gröna infrastruktur bedöms inte påverkas i stort. Förslaget har anpassats för att inte påverka befintliga alléer inom området. Detaljplanen bedöms därför inte medföra någon betydande negativ påverkan på naturmiljön.

Skuggstudie

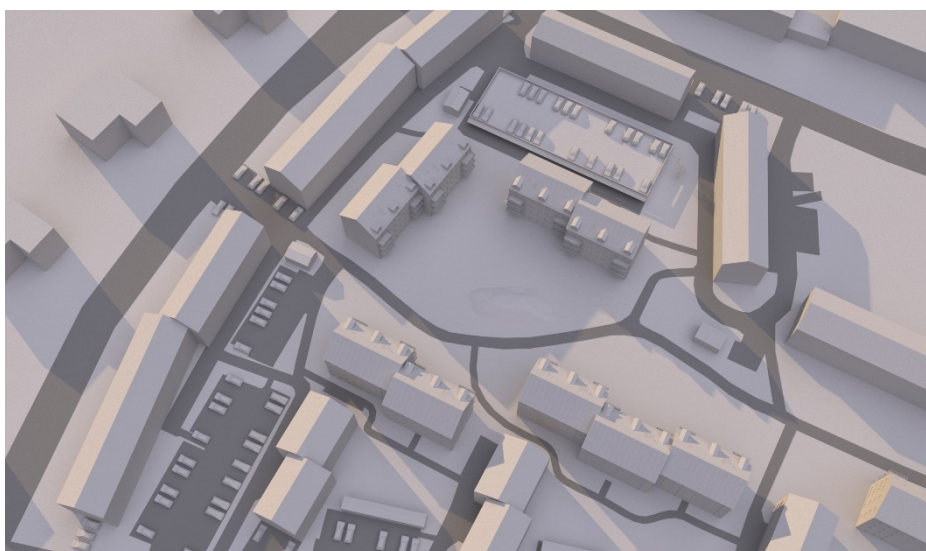
Med den föreslagna förtätningen kan området i helhet förväntas befolkas mer. Förtätning med ytterligare bostadsbebyggelse inom planområdet minskar den faktiska tillgången på friytor, som också får fler användare, och grönytan skuggas delvis av nya byggnader. Skuggstudier har tagits fram för förslaget och avvägning har gjorts mellan olika alternativa placeringar i området. Placeringen av tillkommande byggrätter har anpassats för att minska den negativa påverkan från skuggning av befintliga bostäder och grönytor, samtidigt som en avvägning mot andra värden, såsom utblickar och insyn mellan byggnaderna har gjorts. Nedan ses utdrag ur skuggstudien.



Figur 15, Skuggstudier över planförslaget, sommar kl. 09.00



Figur 16, Skuggstudier över planförslaget, sommar kl. 15.00



Figur 17, Skuggstudier över planförslaget, sommar kl. 18.00

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 inte direkt av 3 kap 2 §-10 § (MB) eller något riksintresse enligt 4 kap MB. Indirekt berörs området genom att ingå i påverkansområde för civil flygplats och väderradar i Leksand. Planen bedöms inte riskera negativ påverkan på den civila flygplatsen eller väderradarn.

Planförslaget anses inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

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

Utifrån det som redovisas i bilagd undersökning av betydande miljöpåverkan samt 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. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun genom Ulrika Åberg, planeringsarkitekt och Lovisa Sandström, miljökonsult på Structor miljöteknik AB, samt Andreas Asp, VAP, i samarbete med plan- och markkontoret.

Medverkande tjänstemän är Sofia Sundén, planarkitekt, Sanna Byström, planarkitekt, Pernilla Wåhlin-Norén, arkitekt, Karin Torsell, bygglovshandläggare, Maria Jakobsson, bygglovshandläggare och Fredrik Wiberg, mark- och exploateringsingenjör.

BILAGOR

1. Kulturhistorisk värdering (2019-09-20)
2. Undersökning om betydande miljöpåverkan (2020-06-05)
3. Bullerutredning (2021-01-12)

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och markkontoret

Mars 2021

Gabriel Barrioz

Planchef

Sofia Sundén

Planarkitekt