

## PLANKARTA

### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Traktgräns		Väg
	Användningsgräns sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns		Ägaslagsgräns
	Användningsgräns ej sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns		Avvägd höjd
	Gräns mellan park och allmän plats		Höjd enligt gällande detaljplan
	Fastighetsgräns		Rutnätspunkt
	Egenskapsgräns		Fastighetsbeteckning
	Gräns för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning mm		Vattendrag
	Byggnad i allmänhet, industri, affär mm		Dike
	Bostadshus, garage eller uthus		Lövskog
	Skärmtak		Lövträd
	Transformator		Barrskog
	Trappsymbol		Barrträd
	Staket		Nivåkurvor
	Häck		Flaggstång
	Stödmur		Belysningsstolpe
	Stenmur		Elledning
	Slänt		Teleledning

## Ldnr 520 Grundkarta för LÄROVERKET 1 i Borlänge

Mätklass II  
Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45  
Höjdsystem: Borlänge 1981

Stadsbyggnadskontoret 2010-05-21

Lisbeth Grannas  
ingenjör

Markinventering är utförd inom planområdet  
samt närmast intilliggande fastigheter.

Godkänd från sekretesspunkt för spridning.  
Lantmäteriverket 2010-03-10  
Diarienummer 601-2010/721

## PLANHANDLINGAR BESTÅR AV:

- Plankarta med bestämmelser ändrad aug 2022
- Planbeskrivning ändrad aug 2022
- Genomförandebeskrivning ändrad aug 2022

## ÖVRIGA HANDLINGAR BESTÅR AV:

- Fastighetsförteckning 2022-08-16
- Grundkarta 2010-05-21
- Grundkarta 2022-06-29
- Samrådsredogörelse aug 2022
- Granskningsutlåtande sep 2022

## BESLUTSDATUM

Godkänd av Miljö- och byggnadsnämnden	2012-05-25
Antagen av kommunfullmäktige	2012-10-16
Laga kraft	2013-04-02
Planuppdrag planändring, SBN	2019-03-27
Planändring godkänd för samråd, SBN	2022-02-02
Planändring antagen, SBN	2022-10-05
Planändring laga kraft	2022-11-03

## DETALJPLAN FÖR KVARTERET LÄROVERKET 1

I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN

DALARK ARKITEKTER I MAJ 2010

Arkitekt:  
Lars-Olof Holmqvist

Arkitekt:  
Emmy Brännström

ÄNDRAD: BORLÄNGE KOMMUN I AUGUSTI 2022

Planchef:  
Henrik Modigh

Planarkitekt:  
Sofia Sundén

Standardförfarande (PBL 2010:900, SFS 2014:900) Dnr 2019/91 Plan nr 520

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar.  
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

### GRÄNSBETECKNINGAR

	Linje på kartan ritad 3m utanför planområdets gräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns*
	Utgående gränser*

### ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

	Bostad och idrott
	Bostäder

### UTFÖRANDE

b<sub>1</sub> Byggnad får endast uppföras på plintar.\*

### UTNYTTJANDEGRAD

e<sub>1</sub> Husets utbredning på tomten får ej överstiga 25% av tomtens markyta.

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får ej bebyggas
	Marken får endast bebyggas med förrådsbyggnader, cykelförråd, och sophus och carport.*

### MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

Lek	Anlagd lekplats
Parkerings	Markparkering
Plantering	Nya buskar-ska planteras mellan Parkerings och Böttplan*
n <sub>2</sub>	Värdefulla träd. Marklov krävs för trädfallning.

Utfart

### UTFORMNING, UTSEENDE

Utförning

	Högsta byggnadshöjd i meter*
	Minsta respektive största taklutning i grader*
Entréer	Entréer placeras mot innergård
II	Högsta antal våningar

Utseende (nya byggnader)

f <sub>1</sub>	Fasadmaterial skall vara av stående röd träpanel. Taktäckning skall vara av lertegel. Fönster skall vara tvådelade.
f <sub>2</sub>	Fasad ska utföras i trä.*

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k	Byggnadens exteriör får ej förvanskas. Uppfattningar av nya öppningar eller igensättning av gamla öppningar får endast göras så att byggnadens karaktär ej förloras.
---	--

Värdefulla byggnader  
Skyddsbestämmelser

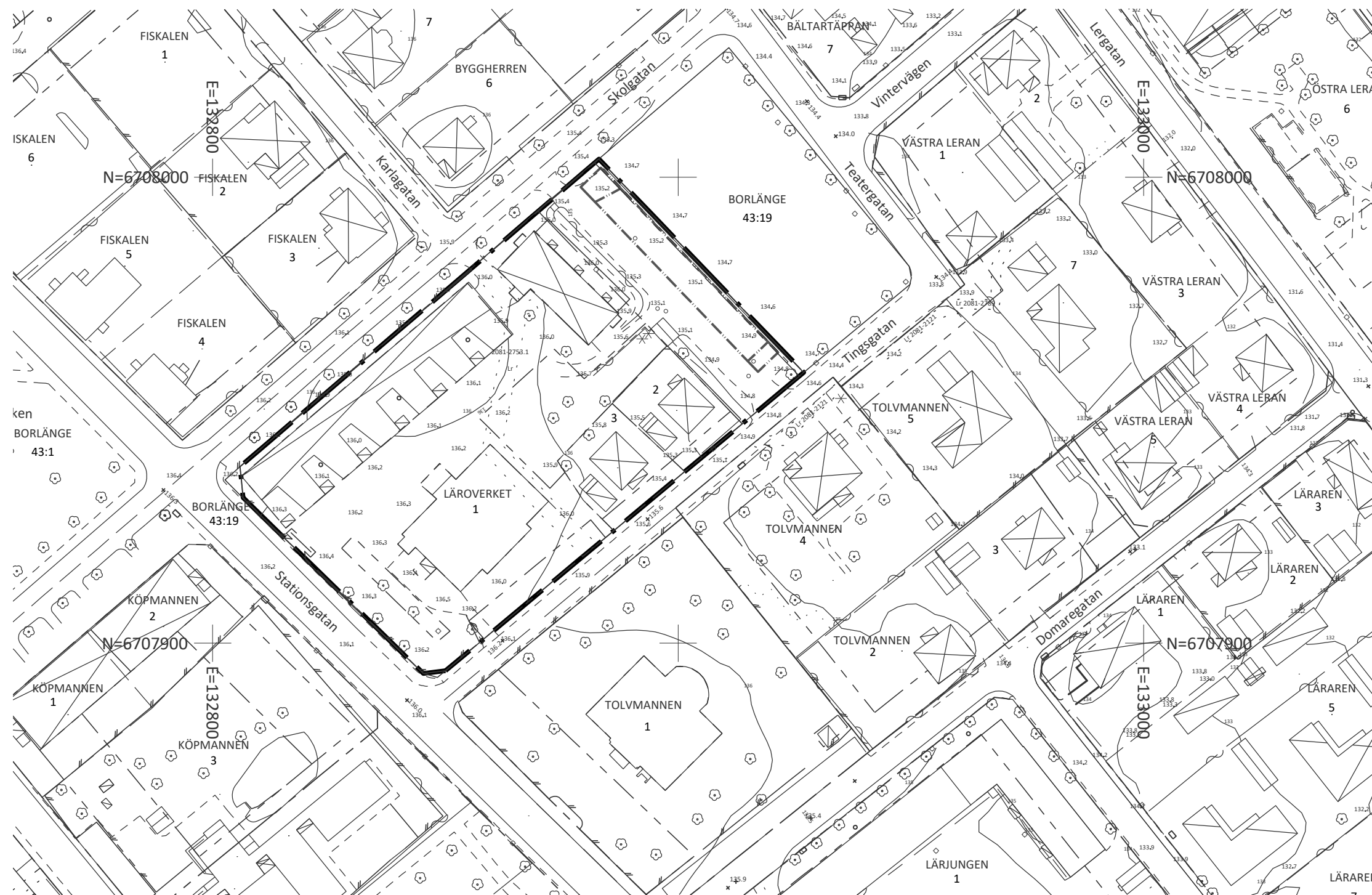
q <sub>1</sub>	Byggnaden får ej rivas. Byggnaden omfattas av bestämmelser i 3 kap 10§ samt 12§ i Plan- och bygglagen: 10§ Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. 12§ Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas.
q <sub>2</sub>	

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 5 år efter den dag då planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden för planändringen slutar 5 år efter den dag då ändringen vunnit laga kraft. \* avser tillägg genom planändring.





**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

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

# GRUNDKARTA

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR  
**KVARTERET LÄROVERKET 1**  
 I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN

BORLÄNGE KOMMUN | AUGUSTI 2022

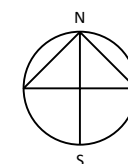
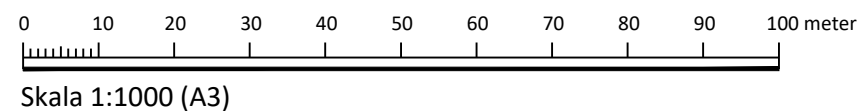
Planchef:  
 Henrik Modigh

Planarkitekt:  
 Sofia Sundén

Dnr 2019/91 Plan nr 520

## DETALJPLANENS GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns, planändringens avgränsning



Ldnr 2019/91  
 Grundkarta för  
**Läröverket 1**  
 i Borlänge

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

Bygg- och kartkontoret 2022-06-29

Markinventering är utförd inom planområdet  
 samt närmast intilliggande fastigheter.

Normalt planförfarande  
(planändringen har handlagts med standardförfarande)

Detaljplan för

## **KVARTERET LÄROVERKET 1** **Borlänge kommun, Dalarnas län**

Upprättad i maj 2010  
Reviderad 2012-05-02  
Antagen 2012-10-16 KF  
Laga kraft 2013-04-02  
Ändrad augusti 2022  
Ändring antagen 2022-10-05  
Ändring laga kraft 2022-11-03

### **P L A N B E S K R I V N I N G**

#### HANDLINGAR

##### Planhandlingar

Till planhandlingarna hör  
Plankarta i skala ~~1:500~~ med bestämmelser, ändrad  
augusti 2022  
~~Illustrationsplan~~  
Planbeskrivning, ändrad augusti 2022  
Genomförandebeskrivning, ändrad augusti 2022

##### Övriga handlingar

Övriga handlingar består av  
Utdrag ur grundkartan 2010-05-21, se plankarta  
Ny grundkarta 2022-06-29  
Fastighetsförteckning 2022-08-16  
~~Utlåtande tillkommer efter utställning~~  
Samrådsredogörelse för planändringen  
Granskningsutlåtande för planändringen

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att inom kvarteret Läroverket 1 ändra  
markanvändningen från allmänt ändamål till  
bostadsändamål.

#### HANDLÄGGNING

Planläggningen hanteras enligt reglerna för normalt  
planförfarande. Efter samrådsskedet sammanställs  
inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse.

<i>Tillägg</i>	Planändringen hanteras med standardförfarande. Samrådsredogörelse och granskningsutlåtande för planändringen ingår i Övriga handlingar hörande till detaljplanen.
FÖRENLIGT MED 3,4 OCH KAP 5. MILJÖBALKEN	De förändringar som planen medger bedöms vara förenligt med 3,4 och kap 5 Miljöbalken.  Ombyggnaden av bebyggelsen inom planområdet utformas på ett sådant sätt som tar hänsyn till de kulturhistoriska och arkitektoniska kvaliteterna samt anpassas till bebyggelsemönstret i angränsande kvarter.  Allmänhetens tillgång till idrottsverksamhet säkerställs genom planen. Markanvändningen i form av bostäder medför inte att gällande miljökonsekvensnormer enligt 5 kap Miljöbalken överträds.
<i>Tillägg</i>	Även planändringen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet Miljöbalken.
PLANDATA	
Lägesbestämning	Planområdet är beläget inom Borlänge centrum och angränsar i väster till Stationsgatan, söder mot Tingsgatan, norr om Skolgatan samt i öster mot bollplan vid Teatergatan.
Areal	Planområdet omfattar en areal av ca 0,7 ha.
Markägoförhållanden	Marken, Läroverket 1 ägs av Borlänge kommun men det finns köpekontrakt om försäljning till HMB Construction.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Riksintressen	Inom planområdet finns inga riksintressen redovisade.
Översiktliga planer	I kommunens översiktsplan från 1990 redovisas området som idrottsanläggning, skola, sjukhus, stadshus och dyl.

Detaljplaner	För området gäller stadsplan nummer 5 för Domnarvets kommun, delområdet söder om Borlänge centrum, fastställd 1938-09-02. Området redovisas i planen som kvartersmark för allmänna byggnader.
Program för planområdet	Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram för Kv. Läroverket 1. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2009-12-07, § 422 att godkänna planprogrammet.
Miljökonsekvenser	Den planerade exploateringen överensstämmer med översiktsplanen. Gällande stadsplan för planområdet anger kvartersmark med allmänt ändamål. Genom att ändra planens syfte kan byggnaderna återanvändas för bostadsändamål.  Den föreslagna markanvändningen innefattar inga nya verksamheter som innebär påverkan av miljön eller allmänna intressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken. Behovet av särskild MKB föreligger därför inte.
<i>Tillägg</i>	Utifrån planändringen har en undersökning om betydande miljöpåverkan upprättats. Slutsatsen är att ändringen inte föranleder betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Undersökningen bifogas planbeskrivningen.
Kulturmiljöprogram	Planområdet ingår i kommunens kulturmiljöprogram, med målsättningen att bevara områdets tidstypiska miljöer, arkitektoniska kvalitéer, parker och trädplanteringar.
<i>Tillägg</i>	Det är viktigt för området att småskaligheten bevaras, att tillägg anpassas till den äldre bebyggelsen, detta gäller även uthus och trädgårdar. Stora uthus utgör ett karaktäristiskt inslag i området. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> I kommunens kulturmiljöinventering från 1998 (rapport 4 i kulturmiljöunderlaget) presenteras riktlinjer för området Östermalm.

Beslut om  
bevarandeplan

Med anledning av en inkommen motion, 1991-04-28, som föreslog att kommunen skulle upprätta en detaljplan med syfte att bevara stadsdelen Östermalm med hänsyn till de stora kulturhistoriska värdena, beslutade KF 1991-11-28 att låta plansektionen upprätta förslag till en bevarandeariktad ändring eller komplettering av detaljplanen inom området avgränsat av Brunnsgatan, Stationsgatan, Skolgatan och Lergatan samt för f d Epidemisjukhuset. Kvarteret Läroverket ligger i områdets norra del.

Den nu föreslagna ändringen inom kvarteret Läroverket 1 har därför beaktat de rådande kulturvärdena och bevarandebeståndet som finns i området.

Kulturhistorisk  
byggnadsinventering  
av Östermalm

Dalarnas museum utförde 1987 på uppdrag av Borlänge kommun en kulturhistorisk byggnadsinventering av Östermalm. Inventering som kartlägger den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ska fungera som underlag för kommunens fortsatta planering. Utredningen har beaktats i planarbetet med kvarteret Läroverket 1.

#### FÖRUTSÄTTNINGAR FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Kvarteret är lummigt med flera stora träd som ramar in kvarteret och bidrar till en trevlig gård. I huvudsak är det lövträd som dominerar. Den allékaraktär som återfinns utmed vägarna ska bevaras samt den gröna karaktären inom fastigheten.

Inom planområdet finns två alléer. Till en allé räknas rader (enkla eller dubbla) bestående av minst fem planterade, vuxna lövträd. Träd i alléer är skyddade genom biotopskydd, Miljöbalken 7 kap § 11.

## Tillägg

För ett genomförande av föreslagen planändring krävs en dispens från biotopskydd för allé, eftersom tillkommande byggrätt föreslås inom trädens skyddszon, vid Skolgatan respektive Tingsgatan. Avsikten är att bevara träden. En ansökan om dispens från biotopskydd lämnades av bostadsrättsföreningen till Länsstyrelsen i Dalarna den 2022-01-06, med komplettering 2022-02-01 och 2022-05-11. Den 2022-06-03 lämnade Länsstyrelsen sitt utlåtande. Genomförd trädbesiktning visar på möjlighet att genomföra åtgärden utan att skada allén. Länsstyrelsen bedömer, vid en proportionalitetsavvägning av det enskilda intresset ställt mot biotopskyddets naturvärde och risk för skada, att dispensen kan lämnas, under följande villkor:

- Inom alléträdens biotopskydd ska carporten uppföras med plintar.
- Inom alléträdens dropplinje plus tre meter, ska plintarna grävas ned genom handgrävning, jordsugning eller annan likvärdig skonsam metod som inte ger skador på rötterna.
- Om grova rötter upptäcks (över 3 cm i diameter) vid grävningen, ska plintens läge justeras så att rötterna undviks.
- Alla rötter som är grövre än 1 cm klipps av med skärande verktyg eller sågas av så att rent snitt utan söndertrasade delar finns kvar.
- Om trädrötter är fritt exponerade i mer än en timme, ska rötterna täckas med presenning eller liknande för att hålla fukten. Om arbetet utförs i starkt solljus, vind eller minusgrader ska täckning av exponerade rötter utföras redan inom femton minuter.
- Genomförandet ska dokumenteras. Foton ska tas av grävda hål och eventuella kapade rötters snittytor. Dokumentation av genomförandet ska lämnas in till [dalarna@lanstyrelsen.se](mailto:dalarna@lanstyrelsen.se) senast en månad efter att anläggandet genomförts. Detta besluts diarienummer (521-197-2022) ska då anges.
- Dispensen gäller under två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Tillägg	<p>Planändringen innebär att inom den del av den tillkommande byggrätten som sammanfaller med biotopens skyddszon gäller att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• byggnad endast får uppföras på plintar (b<sub>1</sub>)</li> </ul>
Geotekniska förhållanden	Någon geoteknikundersökning är inte gjord. Den görs vid behov i samband med bygglovsprövningen.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.
Bostäder	<p>En beskrivning av den befintliga bebyggelsen är hämtad ur Dalarnas museums kulturhistoriska byggnadsinventering av Östermalm, 1987.</p> <p>Mjälbgaskolan är ursprungligen ritad av byggmästare Holmgren i Gustafs och invigd 1914. Den 2½ våningar höga skolbyggnaden innehöll lärosalar i två våningar med två lärarbostäder på vinden. Senare fick arkitekten John Åkerlund uppdraget att skissa på om- och tillbyggnad efter en inspektion som konstaterade att de gamla lokalerna var för små i förhållande till antalet elever. Bostadsvåningen byggdes om till lärosalar och takkonstruktionen ändrades från brutet till flackt sadeltak. Skolan återinvigdes 1932. Byggnaden har sedan inte förändrats på något avgörande sätt.</p> <p>Elevantalen ökade hela tiden och man behövde fler lokaler. Baracklängan tillkom 1949 som en tillfällig lösning men står fortfarande kvar som ett vittne om sin tid.</p> <p>På fastigheten finns också en vaktmästarbostad som ritades av John Åkerlund och byggdes om i samband med läroverkets ombyggnad 1930-32. Vaktmästaren bodde tidigare bredvid gymnastiksalen. En enkel liten röd stuga klädd med locklistpanel. Inspirationen till förstukvistens utformning kommer från Hälsingland. Stugan anses vara mycket välbevarad.</p> <p>Skol- och gymnastiksalen på fastighetens norra del ritades av byggmästare Holmgren i Gustafs i samband med skolbyggnadens uppförande.</p>



I den kulturhistoriska byggnadsinventeringen av Östermalm återfinns också en beskrivning av områdets framväxt. Under 1930-talet blev området stadsplanlagt och lummiga trädgårdar och stora gräsytor med fruktträd var vanligt. Utförandet var ofta träfasad med locklistpanel i ljusa färger och sadeltak- eller mansardtak.

Byggnaderna inom Östermalm är klassificerade kvartersvis, rangordnade i kulturhistoriskt värde från Ia, Ib, II och slutligen III. Kvarteret Läroverket är klassificerad som II, "Byggnader av stort kulturhistoriskt värde av såväl allmänt som lokalt intresse. Med den restriktivitet som gäller i fråga om byggnadsminnen kan de emellertid inte registreras som sådana. Deras bevarande kan anses som väsentligt."

Den äldre skolbyggnaden föreslås byggas om till cirka 12 lägenheter. Balkonger i tidsenlig stil avses uppföras på skolbyggnaden. Den låga bebyggelsen mot Skolgatan bör också renoveras för att sedan inrymma ca 6 bostäder med radhuskaraktär.

Vid den befintliga vaktmästarevillan kan ytterligare en villatomt tillskapas sydväst om denna. Den nya byggnaden avses uppföras av HMB.

Gården anpassas till bostadsbebyggelsen med tillägg av cykelskjul, förråd och sophantering samt plats för lek för att bidra till en levande gård. Bollplanen i områdets norra del utgör också ett viktigt inslag i den omkringliggande miljön.

### *Tillägg*

Uppförande av förrådsbyggnad, cykelförråd, sophus och carport möjliggörs längs den nordöstra fastighetsgränsen. Beräkningsgrundande sida för högsta byggnadshöjd för denna byggrätt är den nordöstra fastighetsgränsen. Byggnadens fasad ska utföras i trä (f<sub>2</sub>). Om majoriteten av byggrätten nyttjas till en sammanhängande byggnadsvolym så är det viktigt att gestaltningen i fasaden varierar i längsled för att minska den upplevda längden av byggnaden. På så sätt knyts gestaltningen an till områdets småskalighet. Färgsättningen bör anpassas till området.

Övrig bebyggelse	Inom planområdet ligger en gymnastiksal som utnyttjas frekvent av omkringliggande skolor. Verksamheten förväntas fortskrida tills behovet inte längre finns, för att därefter förvandlas till ca 4 bostäder.
Offentlig service	Tre barnstugor finns inom 300 meter från planområdet. Vårdcentraler finns i Jakobsgårdarna och vid Borlänge sjukhus, cirka två kilometer väster och norr om planområdet.
Kommersiell service	Planområdet är beläget cirka 500 meter söder om Borlänge centrum. Kupolens köpcentrum samt Järnvägsstationen ligger 100 meter respektive 700 meter nordväst om planområdet.
Tillgänglighet	Tillgängligheten för funktionshundra personer beaktas vid detaljprojekteringen och genomförandet. De normer som finns för tillgänglighetsanpassning vid projekteringen gäller.
Lek och rekreation	Yta för lek inom planområdet reserveras i detaljplanen. Bollplanen norr om planområdet bevaras och kan avskärmas från <del>bebyggelsen</del> Läroverket 1 genom <del>buskar eller stängsel</del> komplementbyggnad.
<i>Tillägg</i>	
Gatunät, gång- och cykeltrafik	Stationsgatan är mest trafikerad då den leder genom Borlänge centrum. Tingsgatan och Skolgatan är kvartersgator.  Befintligt gång- och cykelvägnät finns norr ut på Stationsgatan.
Gator och trafik	I framtiden kan området komma att inrymma 24 lägenheter. Trafiken bedöms i huvudsak ske via Stationsgatan. En trafikalstring av ca 6 trafikrörelser per lägenhet kan alstra ett trafikflöde om ca 150f/d. Trafikflödet beräknas då inte överstiga 2000f/d på Stationsgatan vilket är väsentligt lägre än vad som ur bullersynpunkt accepteras för Stationsgatans norra förlängning, Hagavägen.
Kollektivtrafik	Kollektivtrafik finns 700 meter norr om planområdet utmed Stationsgatan. Här passerar flera av Dalatrafiks linjer.

Parkering, utfarer	Parkering sker inom fastigheten och antalet platser beräknas utifrån Borlänge kommuns parkeringsnorm 2000. <del>Markparkering är endast tillåten.</del>
<i>Tillägg</i>	Parkering kan anordnas med carport närmast utmed den nordöstra fastighetsgränsen, samt markparkering tvärställt Tingsgatan framför läroverksbyggnaden.  Utfartsförbud gäller mot Stationsgatan. Utfart från fastigheten sker mot Skolgatan och Tingsgatan.
Vatten och avlopp	VA-ledningar finns i de angränsande gatorna Stationsgatan, Skolgatan och Tingsgatan samt inom planområdet vid Mjälhgaskolan och längan vid Skolgatan.
<i>Tillägg</i>	Takavvattning för tillkommande förrådsbyggnader, cykelförråd, sophus eller carport i nordöstra delen av fastigheten Läroverket 1 kan anslutas till kommunens dagvattennät via befintlig servis i Tingsgatan.
<i>Tillägg</i>	Inom Läroverket 1 finns en spillvattenledning som leds mot nordost tvärs parkeringen och bollplanen. Spillvattenledningen ägs av fastighetsägaren fram till fastighetsgräns. Vid uppförande av en komplementbyggnad på parkeringsytan är det lämpligt att ta hänsyn till åtkomst till ledningen, och placera fundament minst tre meter ifrån ledningen.
Värme	Anslutning till befintligt fjärrvärmenät förordas.
Avfall	För planområdet gäller kommunal sophämtning och källsorteringen som anordnas anpassas efter kommunens normer.
Genomförandetid	Genomförandetiden är fem (5) år räknat från den dagen planen vinner laga kraft.
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	Planbeskrivningen är upprättad av Dalark Arkitekter AB, samråd har skett med Stadsbyggnadskontoret i Borlänge.

DALARK arkitekter ab  
Lars-Olof Holmqvist

Emmy Brännström

## REVIDERING

Planändringen syftar till att möjliggöra förrådsbyggnader, cykelförråd, sophus och carport utmed den nordöstra fastighetsgränsen, byggnadens/byggnadernas utformning styrs med planbestämmelser. Kravet på plantering utmed den nordöstra fastighetsgränsen tas bort.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN PLANÄNDRING

I planändringen har följande tjänstepersoner medverkat: Henrik Modigh, planchef, Gabriel Barrioz, tidigare planchef, Sofia Sundén, planarkitekt, Marie Arkebäck, planarkitekt, Pernilla Wåhlin-Norén, arkitekt, Matilda Aspersand, landskapsarkitekt, Eric Holmgren, bygglovshandläggare, Emma Haglind, bygglovshandläggare, Fredrik Wiberg, mark- och exploateringsingenjör, Alva Hällberg, trädvårdsansvarig, Sarah Nilsson VA-ingenjör, Daniel Larson, vattenstrateg, Victoria Bengtsson, trafikhandläggare, Annelie Ingesson, kartingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn  
Plan- och markkontoret

Augusti 2022

Henrik Modigh  
Planchef

Sofia Sundén  
Planarkitekt

## BILAGOR

Bilaga 1: Undersökning, planändring



**BORLÄNGE**

## BILAGA 1 (Planbeskrivning)

### Planändring av Detaljplan för kvarteret Läroverket 1 i Borlänge kommun, Dalarnas län

## 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 §. Denna undersökning utgör del i de ändrade planhandlingarna för Detaljplan för kvarteret Läroverket 1.

## Nollalternativ

Nollalternativet beskriver vad som händer inom planområdet om detaljplanen inte vinner laga kraft. Ett nollalternativ för planområdet innebär att detaljplan för Kvarteret Läroverket 1 fortsätter gälla, utan föreslagen planändring. Det innebär att det inte är möjligt att uppföra carport inom ytan avsatt för parkering, angränsande till bollplanen, utan parkering sker fortsättningsvis som markparkering med en häck som gräns mot bollplanen. Idag finns även ett stängsel som troligen då blir kvar.

## Planändringens konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att komplementbyggnad får uppföras inom del av parkeringsytan och att kravet på plantering tas bort.

För ett genomförande av föreslagen planändring krävs en dispens från biotopskydd för allé, eftersom tillkommande byggrätt föreslås inom trädens skyddszon, vid Skolgatan respektive Tingsgatan. Avsikten är att bevara träden. En ansökan om dispens från biotopskydd lämnades av bostadsrättsföreningen till Länsstyrelsen i Dalarna i januari 2022. Den 2022-06-03 meddelade Länsstyrelsen bostadsrättsföreningen sitt beslut att bevilja dispens från biotopskyddet, med villkor. Enligt länsstyrelsen visar genomförd trädbesiktning på möjlighet att genomföra åtgärden utan att skada allén, förutsatt vissa villkor. Villkoren har återgivits i den ändrade planbeskrivningen och planbestämmelser har förts in i den ändrade plankartan. Fastighetsägaren ansvarar för att följa de villkor som följer Länsstyrelsens beslut om biotopskyddsdispens

Planändringen avser uppförande av komplementbyggnad på befintlig parkering. Parkering för fastigheten har genomförts utifrån gällande detaljplan, där antalet platser beräknats utifrån Borlänge kommuns



parkeringsnorm 2000. Det saknas lagstöd för att minska antalet parkeringsplatser utifrån senare antagen norm, däremot minskas antalet p-platser något vid ett genomförande, av utrymmesskäl.

Ett uppförande av en carport över den befintliga parkeringen medför ingen betydande förändring av mängden dagvatten som avleds från planområdet till recipienten Dalälven. Ett tak över parkeringen kan dock innebära en viss minskning av föroreningsmängden i dagvattnet.

I samband med planändringen har skyfallsriskerna för planområdet bedömts som ringa.

Vid uppförande av en carport på parkeringsytan är det lämpligt att ta hänsyn till åtkomst till befintlig spillvattenledningen, och placera fundament minst tre meter ifrån ledningen.

Området ingår i av kommunen utpekade område av kulturmiljövärde, Östermalm. Det är viktigt för området att småskaligheten bevaras, att tillägg anpassas till den äldre bebyggelsen, detta gäller även uthus och trädgårdar. Stora uthus utgör ett karaktäristiskt inslag i området. Uppförande av carport möjliggörs närmast utmed den nordöstra fastighetsgränsen. Komplementbyggnadens fasad ska utföras i trä. Om majoriteten av byggrätten nyttjas till en sammanhängande byggnadsvolym så är det viktigt att gestaltningen i fasaden varierar i längsled för att minska den upplevda längden av byggnaden. På så sätt knyts gestaltningen an till områdets småskalighet. Färgsättningen bör anpassas till området.

## Ställningstagande samt skäl

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

Planområdet berörs av MB 3 kap 9§ avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Försvarmakten som riksintresse för totalförsvaret. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret. Riksintressena bedöms dock inte påverkas av ett genomförande av planändringen. Övriga riksintressen under MB 3 kap berörs inte. Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 4 kap MB.

Ett genomförande av planändringen anses inte påverka möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB.

Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

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

Undersökningen har gjorts till föremål för samråd med Länsstyrelsen samtidigt som samråd om planändringen. Länsstyrelsen meddelade den 2022-03-14 att man delar kommunens bedömning att ändringen av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan.

### SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTORN

Plan- och markkontoret  
Augusti 2022

Henrik Modigh  
Planchef

Sofia Sundén  
Planarkitekt

Normalt planförfarande  
(planändringen har handlagts med standardförfarande)

Detaljplan för

## **KVARTERET LÄROVERKET 1** **Borlänge kommun, Dalarnas län**

Upprättad i maj 2010  
Reviderad 2012-05-02  
Antagen 2012-10-16 KF  
Laga kraft 2013-04-02  
Ändrad augusti 2022  
Ändring antagen 2022-10-05  
Ändring laga kraft 2022-11-03

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

#### HANDLINGAR

##### Planhandlingar

Till planhandlingarna hör  
Plankarta i ~~skala 1:500~~ med bestämmelser ändrad  
augusti 2022  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning ändrad augusti 2022  
Genomförandebeskrivning ändrad augusti 2022

##### Övriga handlingar

Övriga handlingar består av  
Utdrag ur grundkartan 2010-05-21, se plankarta  
Ny grundkarta 2022-06-29  
Fastighetsförteckning 2022-08-16  
~~Utlåtande tillkommer efter utställning~~  
Samrådsredogörelse för planändringen  
Granskningsutlåtande för planändringen

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning	Detaljplanen <del>avses hanteras</del> har hanterats med normalt planförfarande.
<i>Tillägg</i>	Planändringen har hanterats med standardförfarande.
Tidplan	Detaljplanen <del>kan tidigast antagas</del> antogs av Kommunfullmäktige i <del>juni</del> oktober 2012.
<i>Tillägg</i>	Planändringen har varit på samråd 7 februari-14 mars 2022 och granskning 23 augusti-6 september 2022. Detaljplanen beräknas antas i oktober 2022.
Genomförandetid	Genomförandetiden är fem (5) år räknat från den dagen planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden kan inte planen ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilket inte kunnat förutses vid planläggningen.
<i>Tillägg</i>	Genomförandetiden för planändringen är 5 år.
Ansvarsfördelning	HMB svarar för kostnaderna för <del>ändringen</del> upprättande av detaljplan genom avtal. <del>Plantering av häck inom kvartersmark bekostas av HMB.</del>
<i>Tillägg</i>	Exploatören ansvarar för och bekostar de åtgärder som planändringen medför.
<i>Tillägg</i>	Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om biotopskyddsdispens hos Länsstyrelsen, och att bekosta denna. Fastighetsägaren ansvarar för att följa de villkor som följer Länsstyrelsens beslut om biotopskyddsdispens.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Kompletterande avtal om markköp behöver upprättas.  Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras hos lantmäterimyndigheten av fastighetsägaren.
Ledningsrätt	Inom planområdet finns ett flertal underjordiska ledningar. Dessa bör säkerställas i kompletterande köpeavtal om markköp.

Grundkarta Grundkarta (2010-05-21) redovisas i plankartan.

*Tillägg* En ny grundkarta (2022-06-29) som underlag till planändringen redovisas separat.

## TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar Ytterligare utredningar som erfordras för tilltänkt bebyggelse kommer att utföras i samband med bygglovsansökan och bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN Planbeskrivningen är upprättad av Dalark Arkitekter AB, samråd har skett med Stadsbyggnadskontoret i Borlänge.

DALARK arkitekter  
Lars-Olof Holmqvist Emmy Brännström

REVIDERING Planändringen syftar till att möjliggöra förrådsbyggnader, cykelförråd, sophus och carport utmed den nordöstra fastighetsgränsen, byggnadens/byggnadernas utformning samt utförande styrs med planbestämmelser. Kravet på plantering utmed den nordöstra fastighetsgränsen tas bort.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN PLANÄNDRING I planändringen har följande tjänstepersoner medverkat: Henrik Modigh, planchef, Gabriel Barrioz, tidigare planchef, Sofia Sundén, planarkitekt, Marie Arkebäck, planarkitekt, Pernilla Wåhlin-Norén, arkitekt, Matilda Aspersion, landskapsarkitekt, Eric Holmgren, bygglovshandläggare, Emma Haglind, bygglovshandläggare, Fredrik Wiberg, mark- och exploateringsingenjör, Alva Hällberg, trädvårdsansvarig, Sarah Nilsson VA-ingenjör, Daniel Larson, vattenstrateg, Victoria Bengtsson, trafikhandläggare, Annelie Ingesson, kartingenjör.

ÄNDRING

Samhällsbyggnadssektorn  
Plan- och markkontoret

Augusti 2022

Henrik Modigh  
Planchef

Sofia Sundén  
Planarkitekt