

### Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

#### GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Kvartermark

- B** Bostäder
- BC** Bostäder, Samlingssal, Tillfällig övernattning
- BKC** Bostäder, Kontor, Samlingssal
- BHKS** Bostäder, Handel, Kontor, Samlingssal
- BCHK** Bostäder, Samlingssal, Handel, Kontor
- BCHKs** Bostäder, Samlingssal, Tillfällig övernattning, Handel, Kontor, Skola
- KHSC** Kontor, Handel, Skola, Samlingssal
- GHU** Fordonsservice, försäljning av drivmedel ej tillåten, handel, lager
- GHKU** Fordonsservice, försäljning av drivmedel ej tillåten, handel, kontor, lager

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark där byggnader ej får uppföras
- Mark där endast uthus och garage får uppföras
- Mark där uthus och dyl undantagsvis får uppföras
- gf** Marken ska vara tillgänglig för gemensam förbindelseled
- x** Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

#### MARKENS ANORDNANDE

- n** Mark och vegetation
- n** Utomhusupplag får ej anordnas
- Körbar utfart får ej ordnas

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I - III** Högsta antal våningar
- v<sub>1</sub>** Endast uppförande av trädäck, altan med skärmtakt tillåten  
Byggnadens gestaltning skall anpassas till den omgivande miljön, se Byggnadskultur och Gestaltning i Planbeskrivning.

#### HÖJD PÅ BYGGNADER

- 0,0** Högsta byggnadshöjd i meter

#### SKYDDSBESTÄMMELSER

- q<sub>1</sub>** Särskild miljöhänsyn: byggnad får ej rivas och exteriör ska bevaras
- Miljöanpassning **Q<sub>2</sub>** gäller generellt för fastigheter och byggnader inom planområdet: byggnad ska underhållas respektive uppföras med miljöanpassning.

#### STÖRNINGSSKYDD

- m** Vid användning för bostad ska bullerdämpning i fasad anordnas så att bullernivån ej överskrider 30 dB(A) inomhus. Uteplats ska avskärmas så att bullernivån där inte överskrider 55 dB(A)

#### UTNYTTJANDEGRAD

- e, 0,0** Största tillåtna byggnadsarea i m<sup>2</sup>

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft.
- a<sub>1</sub>** Strandskyddet är upphävt

#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

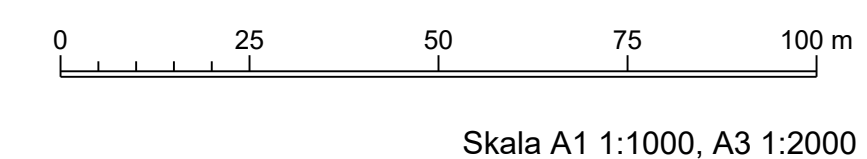
- Traktgräns
- Användningsgräns sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns
- Användningsgräns ej sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns
- Gräns mellan park och allmän plats
- Fastighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning mm
- Byggnad i allmänhet, industri, affär mm
- Bostadshus, garage eller uthus
- Skärmtak
- Transformator
- Troppsymbol
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- Slätt
- Väg
- Ägostogsgräns
- 000,0** Avvägd höjd
- +000,0** Höjd enligt gällande detaljplan
- +** Rutlöspunkt
- 0:00** Fastighetsbeteckning
- Vattendrag
- Dike
- Lövskog
- Lövträd
- Barrskog
- Barrträd
- Nivåkurvor
- Flaggstäng
- Belysningsstolpe
- Elledning
- Teleledning

Ldnr 2015/1262  
Grundkarta för  
Domnarvet 50:97 m.fl.  
i Borlänge

Måttklass II  
Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45  
Höjdsystem: RH 2000  
Bygg- och arkitektöret 2016-05-25

Annelie Ingesson  
Ingenjör  
Markinventering är utförd inom planområdet samt närmast intilliggande fastigheter.

### PLANKARTA



Till planen hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Illustrationskarta  
Granskningsutlåtande  
Underrättelse om granskning 1  
Underrättelse om granskning 2

Detaljplan för Domnarvet 50:97 m.fl.

	Beslutsdatum	Instans
	Antagande	
	2022-10-05	SBN
Laga kraft		
2022-11-03		

Borlänge kommun

Upprättad i juni 2016, reviderad i augusti 2022

Anders Örnäs  
Coast arkitektkontor

PBL 2010:900

566



Antagen 2022-10-05 SBN  
Laga kraft 2022-11-03



## Detaljplan för Domnarvet 50:97 m.fl. inom Domnarvet

Borlänge kommun, Dalarnas län  
upprättad i juni 2016, reviderad i augusti 2022

Planbeskrivning

## HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och planbeskrivning med genomförandedel.

Övriga handlingar utgörs av fastighetsförteckning, illustrationsplaner, inledande riskanalys, underrättelse om granskning 1 och underrättelse om granskning 2 samt granskningsutlåtande.

Plankartans granskningshandling är upprättad på utdrag ur kommunens grundkarta.

## SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ansökningar om tre planändringar har kommit in till kommunen.

Detaljplanen syftar till att på fastigheten Domnarvet 50:97 säkerställa bostadsändamål i en av byggnaderna. Tillfälligt bygglov har tidigare beviljats för bostadsändamål i aktuell byggnad med ändamål samlingssal, skola, kontor och handel. För att möjliggöra en mer flexibel användning av byggnaden och för att verksamheten skall kunna legaliseras och ett permanent bygglov ska kunna beviljas behöver tillägget bostäder (B) i markanvändningen göras.

Detaljplanen syftar till att på fastigheten Domnarvet 50:31 säkerställa kontorsändamål i en av byggnaderna. Tillfälligt bygglov har tidigare beviljats för kontorsändamål i aktuell byggnad med ändamål bostäder och samlingssal. För att möjliggöra en mer flexibel användning av byggnaden och för att verksamheten skall kunna legaliseras och ett permanent bygglov ska kunna beviljas behöver tillägget kontor (K) i markanvändningen göras.

Detaljplanen syftar till att på fastigheten Domnarvet 50:29 pröva markanvändningarna fordonsservice utan försäljning av drivmedel (G), kontor (K), handel (H) och lager (U) samt att utöka byggrätten.

## HANDLÄGGNING

Detaljplanen handlägges med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900)

## RIKSINTRESSE

Föreligger ej inom planområdet.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

De åtgärder som planändringen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

## PLANDATA

### Läge

Området är beläget i Domnarvet, norr om gamla Faluvägen och öster om Dalälven. Planområdet gränsar med branta slänter i sydväst och nordväst till Dalälven med tillhörande ravin.



Planområdet inrymmer fastigheterna  
Domnarvet 50:97, Erlandsforsgatan 9  
Domnarvet 50:31, Sågverksgatan 1  
Domnarvet 50:29, Tolvmilavägen 1  
Domnarvet 50:33, Erlandsforsgatan 3  
Domnarvet 50:94, Erlandsforsgatan 6  
Domnarvet 50:98, Erlandsforsgatan 5  
Domnarvet 50:99, Erlandsforsgatan 7

### Areal

Arealen är ca 3,2 ha.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i enskild ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan

Översiktsplan FalunBorlänge antogs i juni 2014.  
I kap 2.4 ”Bebyggelsestrategi för städerna” står bl.a. om förtätning inom tätort och blandning av verksamheter:

”Ny bebyggelse bör därför i första hand tillkomma genom omvandling och ny användning av redan bebyggda fastigheter.”

Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.

## Detaljplaner

Denna plan ersätter till del gällande detaljplan 285: ”Stadsplan för SSAB Domnarvet med omgivningar delplan 5, Sågverksområdet” med laga kraft 1986-07-04 som anger markanvändning bensinstation (Gt) för Domnarvet 50:29, bostäder (B) och samlingslokal (C) för Domnarvet 50:31 resp. samlingslokal (C) för Domnarvet 50:97.

Denna plan ersätter till fullo gällande tillägg till detaljplan 426 ”Ändring av detaljplan för fastigheten Domnarvet 50:97 m.fl. inom Sågverksområdet” med laga kraft 2000-07-18 som anger markanvändning kontor (K), handel (H), skola (S) och bostäder (B) för Domnarvet 50:97.

Bostäder (B) gäller endast för en av byggnaderna.

## Förordnanden, strandskydd

Utmed Dalälven gäller strandskyddsförordnande inom 100 m från strandlinjen. Strandskyddsförordnandet upphävs inom kvartersmarken.

## Planuppdrag

Kommunstyrelsens näringslivs- och planutskott beslutade september 2014 att ge plan- och markkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Domnarvet 50:97 m.fl.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inom fastigheten Domnarvet 50:97 bedrivs verksamhet med kurser, behandling och boende. 2014 har ett boende tillskapats i byggnad som i dag har ändamålet samlingssal, skola, kontor och handel och givits tillfälligt bygglov för detta boende. Gällande detaljplan medger bostadsändamål för annan byggnad på fastigheten. Gällande användning för bostadsändamål (B) utökas för att omfatta även aktuell byggnad. Vidare skapas bygggrätt för uppförande av trädäck och altan med skärmtak.

Inom fastigheten Domnarvet 50:31 finns i dag byggnader för bostadsändamål. Tillfälligt bygglov har tidigare beviljats för kontorsändamål i aktuell byggnad. Gällande detaljplan medger ändamål bostäder och samlingssal. Gällande användning utökas med markanvändningen kontor (K).

Inom fastigheten Domnarvet 50:29 finns i dag byggnad för fordonservice. Gällande användning föreslås utökas med markanvändningen kontor (K), handel (H), Lager (U) och fordonservice utan försäljning av drivmedel (G). Vidare föreslås att bygggrätten ökas till två våningar samt att andelen prickmark (mark där byggnader inte får uppföras) minskas på fastigheten. Den del av fastigheten som består av en grässlånt mot Stenhålgatan kan komma att få höjd marknivå för att tillgodose tillgänglig parkering.

## Kulturmiljö

Ny byggnad ska anpassas till befintlig byggnadsmiljö, både vad gäller skala och kulörer av typen jordfärger. Beteckningen q1 innebär att byggnaden inte får rivras och att exteriören ska bevaras. Beteckningen q2 innebär att befintliga och nya byggnader skall underhållas respektive uppföras med miljöanpassning.

## Naturmiljö

För allmänheten innebär planförslaget och upphävandet av strandskyddet en oförändrad tillgång till strandområden samt oförändrade livsvillkor för djur- och växtlivet.

## Fornlämningar

Då man vid markarbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända föreligger anmälningsplikt enl. kulturmiljölagen 1988:950 2 kap om fornlämningar.

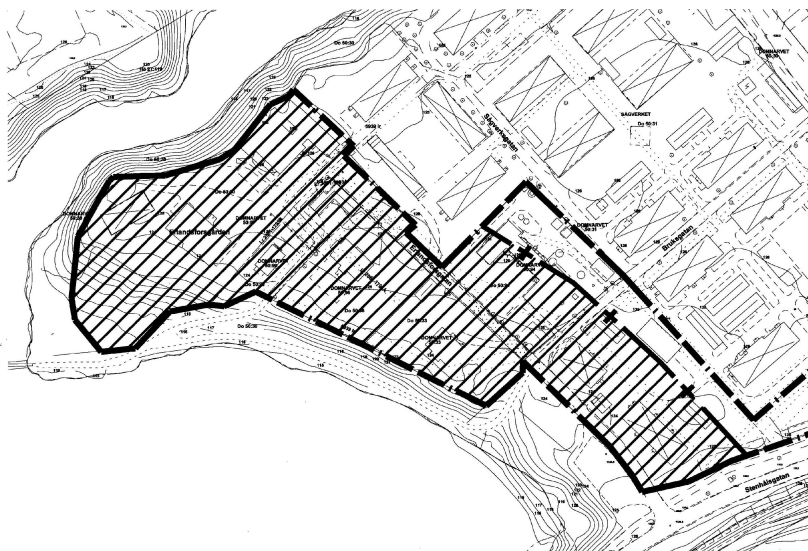
## Upphävande av strandskydd

Utmed Dalälven gäller strandskyddsförordnande upp till 100 m från strandlinjen. Det ska upphävas i del av planområdet. Strandskydd regleras enligt miljöbalken 7 kap **18 §**.

Med planändringen ges nya bostadsmöjligheter på en fastighet som till del redan medger bostadsmöjligheter.

För att upphäva strandskydd krävs att något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kap **18c §** uppfylls. De särskilda skäl som åberopas är första skälet ”området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Slänten ned mot Dalälven och promenadstråket ingår inte i planområdet. För allmänheten innebär planförslaget och upphävandet av strandskyddet en oförändrad tillgång till strandområden samt oförändrade livsvillkor för djur- och växtlivet.



Skrafferat område där strandskydd upphävs.

## Gator och trafik

Infart till fastigheten Domnarvet 50:29 föreslås ej få ske från Tolvmilavägen p.g.a. närhet till trafikrondell och passage av gång- och cykelväg. Däremot får utfart ske till Tolvmilavägen. På Domnarvet 50:97 och 50:99 finns mark som skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik (X) och mellan Domnarvet 50:97 och Stenhålgatan finns mark som skall vara tillgänglig för gemensam förbindelseled (gf).

## Risker

### Störningsskydd

En inledande riskanalys är framtagen för fastigheten Domnarvet 50:29 av Brandskyddslaget i Falun AB, daterad 2015-02-23. Riskanalysen är föranledd av närheten till farligt godsled (järnväg) och industriverksamhet (SSAB). Riskanalysen gör den sammanfattande bedömningen att risknivån inom planområdet för 50:29 är mycket låg. För användningen K (kontor) föreslås restriktioner enligt plankarta. Bebyggelse avsedd för kontor skall ha skyddsavstånd 70 meter från närmaste spår p.g.a. de risker som tågtransporter med farligt gods innebär.

### Reglering höga vattenflöden

Vid driftsproblem i Domnarvets kraftverk kan vattennivån stiga snabbt. Föreslaget bostadsändamål på Domnarvet 50:97 ligger högre och längre från riskområde än redan befintliga bostäder.

## Övriga störningar

### Förorenad mark

Utförd markundersökning 2012 för fastigheten Domnarvet 50:29 medger föreslagna ändamål.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Nybyggnad skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Miljöstörande verksamhet typ biltvätt skall ha egen rening.

## Behovsbedömning

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken ska kommunen göra en *behovsbedömning* för att avgöra om planens genomförande kan antas medföra *betydande miljöpåverkan*.

Behovsbedömningen utgår från de kriterier som finns i bilaga 2 och 4, MKB-förordningen. Kriterierna i bilagorna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för miljön samt påverkans storlek och fysiska omfattning. Om planen antas medföra betydande miljöpåverkan ska kommunen göra en *miljöbedömning i form av en miljökonsekvensbeskrivning*. Som ett led i miljöbedömningen ingår avgränsningen av innehållet i miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att leda till någon betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900)

#### Fastighetsrättsliga frågor

##### Servitut

En gångförbindelse över fastigheten Domnarvet 50:97 och 50:99 som ansluter befintligt stråk längs älvstranden föreslås kunna nyttjas för allmän gångtrafik. Området som är betecknat med x på plankartan bör säkerställas med servitut.

#### Tidplan

Antagande

4:e kvartalet 2022

Laga kraft

4:e kvartalet 2022

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år räknat från datum för planens lagakraftvinnande. Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag från detta är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid planläggningen. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider.

### TEKNISKA FRÅGOR

Eventuell flytt eller erforderliga skyddsåtgärder för befintliga ledningar inom kvartersmark för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av exploatören. Flytt av ledning ska säkerställas genom ledningsrätt.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för kostnaderna för upprättandet av detaljplaneändringen genom avtal.

Anders Örnäs  
Coast Arkitektkontor



## REVIDERING

Revideringen bedöms inte innebära någon väsentlig ändring av detaljplanen och påverkar inte heller planens syfte eller innehåll. Den berör inte någon av länsstyrelsens överprövningsgrunder och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av påtaglig betydelse för sakägare och andra som är berörda inom området. Justeringarna som gjorts efter granskningen förlänger planens aktualitet och användbarhet och besparar kommunen onödigt framtida planarbete.

Detaljplanen har efter granskningen reviderats genom ett tillägg i markanvändningen för två av byggnaderna på fastigheten Domnarvet 50:97. Revideringen innebär att tillfällig övernattning möjliggörs för dessa byggnader. Då det bedrivs kursverksamhet inom den aktuella fastigheten finns ett intresse att i första hand erbjuda kursdeltagare ett korttidsboende, typ vandrarhem, 2-3 nätter per vistelse.

Därutöver har en justering gjorts som innebär att befintlig carport och förrådsbyggnader på fastigheten Domnarvet 50:94 säkerställs med sk korsad mark (mark där endast uthus och garage får uppföras).

Samhällsbyggnadssektorn  
Plan- och markkontoret

Henrik Modigh  
Planchef

Christina Eriksson  
Planingenjör