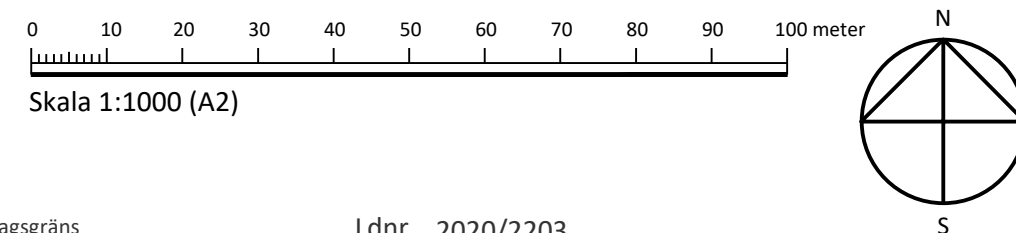
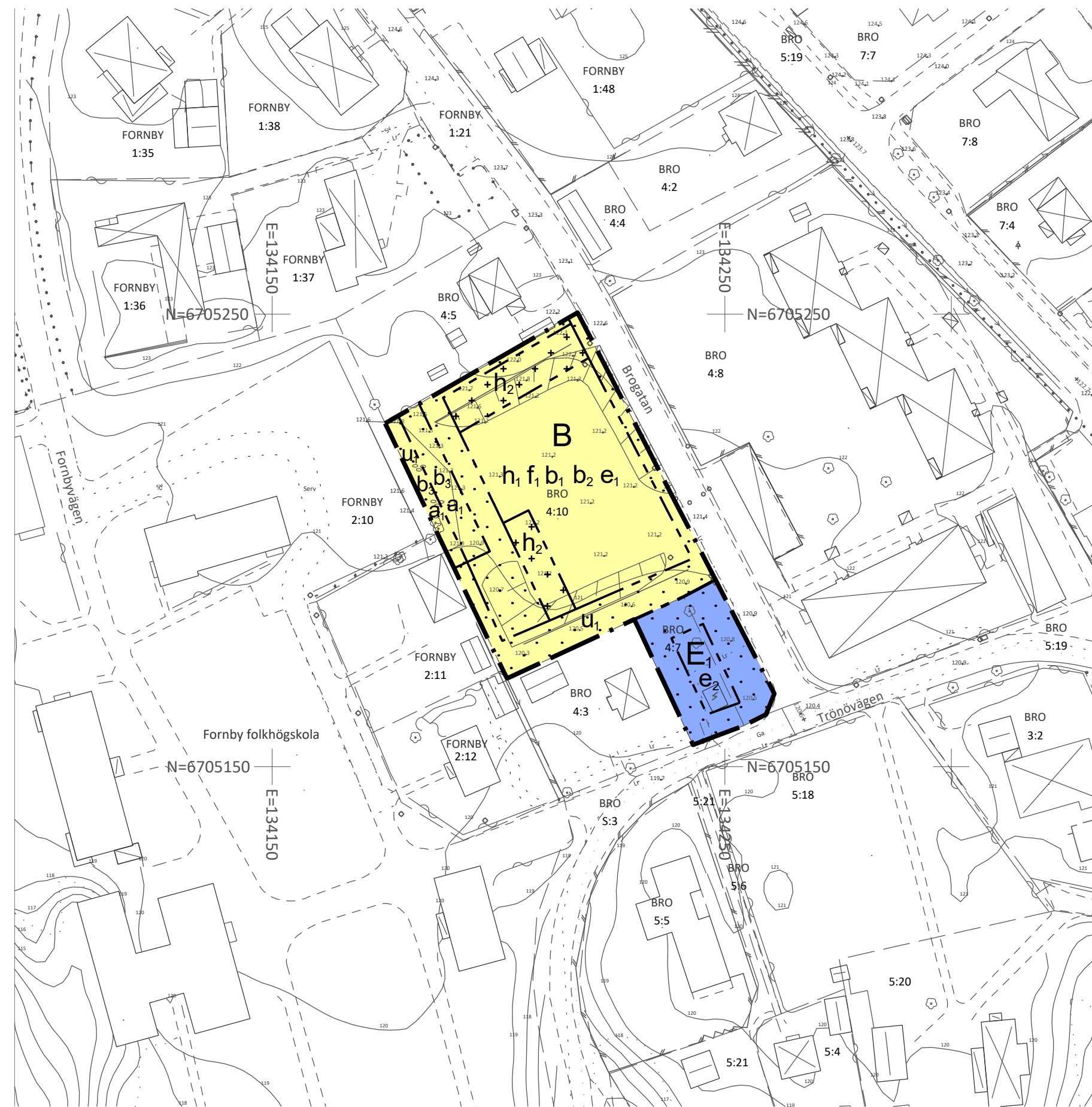


PLANKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

Ldnr 2020/2203
 Grundkarta för
 Bro 4:10 m. fl.
 i Borlänge

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

Bygg- och kartkontoret 2022-03-28

Markinventering är utförd inom planområdet samt närmast intilliggande fastigheter.

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

■ B	Bostäder
■ E ₁	Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

□ · · · · ·	Marken får inte förses med byggnadsverk
□ + + + +	Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta byggnadshöjd är 4,2 m
h ₂	Högsta byggnadshöjd är 3,5 m

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
----------------	--

Utformning

f ₁	Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak
----------------	--

Utförande

b ₁	Källare får inte finnas
b ₂	Lägsta schaktningnivå är 117 meter över nollplanet
b ₃	Marken ska vara genomsläpplig

Utnyttjandegrad

e ₁	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet
e ₂	Största byggnadsarea är 50 m ²

Ändrad lovplikt

a ₁	Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet
----------------	---

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



Översiktskarta

dec. 2021, rev. mars 2022

Detaljplan för Bro 4:10 m.fl. inom Bro



BORLÄNGE

Borlänge kommun	Dalarnas Län	
Samhällsbyggnadssektorn, plan- och markkontoret	Beslutsdatum	Beslutsinstans
Louise Magnusson Nordström Plan- och markchef	Planuppdrag 2021-02-24	(delegation) SBN
Till planen hör: Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning	Övriga handlingar: Granskningsutlåtande Samrådsredogörelse Grundkarta Fastighetsförteckning Geoteknisk utredning Dagvattenutredning	Godkänd för samråd 2021-08-18 Antagen 2022-05-04 Laga kraft 2022-05-27
		SBNAU SBN

Standardförfarande (enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900)

Diarienummer: 2020/2203 Plannr: 641

Dnr:
2020/2203

Plannr:
641

Antagande
Laga kraft

2022-05-04
2022-05-27

SBN



Detaljplan för
Bro 4:10 m.fl.
inom Bro
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i december 2021, rev. mars 2022

Planbeskrivning

INTRODUKTION

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden och hur exploatering får ske när det gäller bland annat volym, placering och gestaltning. I framtagandet av en detaljplan prövar kommunen om ett område är lämpligt för tilltänkt markanvändning t.ex. bostäder, verksamheter och infrastruktur. Förutsättningar och konsekvenser beskrivs och bedöms. Detaljplanen redovisar allmänna platser, kvartermark och vattenområden och gränserna för dessa. I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta om att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

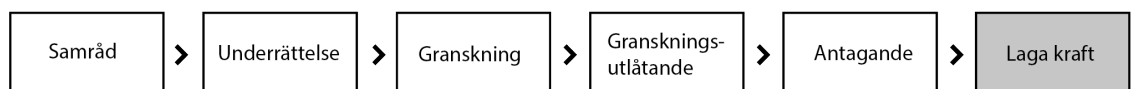
Detaljplanens omfattning, markanvändning och bestämmelser som styr exploateringen redovisas på en detaljplanekarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning (denna handling), som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

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

Detaljplaneprocessen och allmänna råd

Detaljplanen för Bro 4:10 m.fl. handläggs med standardförfarande (enligt PBL (2010:900, enligt planprocessen efter 1 januari 2015, 5 kap). Planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan. Samtliga planbestämmelser i aktuell detaljplan är enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan och följer boverkets handbok om planbestämmelser för detaljplan, 2020-10-01 – 2021-10-13.

Standardförfarande



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

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen innebär att bostadsbebyggelse möjliggörs inom fastigheten Bro 4:10 och att befintlig transformatorstation säkerställs inom Bro 4:7 och del av Bro 4:10. Aktuellt projekt som planeras är en gruppbostad med särskild service för vuxna enligt LSS (lagen om särskild service för vissa funktionshindrade).

Vid kommande bygglovsprövning ska markavriiningen och att bebyggelsens gestaltning tar hänsyn till kulturmiljöintresset särskilt beaktas.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION.....	2
Vad är en detaljplan?	2
Detaljplaneprocessen och allmänna råd	2
Sammanfattning av detaljplanen	2
PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN	4
PLANDATA.....	4
Läge	4
Areal	4
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	6
Skydd	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur och vatten	7
Miljöförhållanden	8
Risk och säkerhet.....	10
Kulturmiljö och landskap	11
Bebyggelseområden	12
Friytor	13
Gator och trafik.....	13
Teknisk försörjning	15
Sociala frågor	16
GENOMFÖRANDE.....	17
Organisatoriska frågor.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor	20
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	20
Undersökning	20

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser samt planbeskrivning. Övriga handlingar utgörs av utlåtande, samrådsredogörelse, grundkarta, fastighetsförteckning, geoteknisk utredning och dagvattenutredning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse inom Bro 4:10. Bebyggelsen ska anpassas till kulturmiljön, angränsande bebyggelse och vegetation. Befintliga och framtida grundvattentäcker ska skyddas. Befintlig transformatorstation inom Bro 4:7 och del av Bro 4:10 samt ledningar inom planområdet ska säkerställas.

Aktuellt projekt innebär att ett gruppboende med sex stycken lägenheter med särskild service för vuxna enligt LSS planeras att uppföras. Gruppboendet är till för personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. I dagsläget finns det få gruppboenden i södra Borlänge och ingen i stadsdelen Bro.

FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

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

Planområdet berörs av MB 3 kap 2-10 §§ avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation enligt 8 § och av Försvarsmakten som riksintresse för totalförsvaret enligt 9 §. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 9 §. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha påverkan på riksintressena.

Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

Ett genomförande av detaljplanen anses inte påverka möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB, se avsnittet "Miljö kvalitetsnormer".

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger inom stadsdelen Bro i södra Borlänge. Planområdet avgränsas av Brogatan i öster, Trönövägen och villabebyggelse i söder, Fornby folkhögskola och villabebyggelse i väster och av villabebyggelse i norr.

Detaljplanen omfattar fastigheterna Bro 4:10 och Bro 4:7.

Areal

Planområdet är ca 0,4 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bro 4:10 är i kommunal ägo och Bro 4:7 ägs av Borlänge Energi AB.



Ortofoto som visar planområdet, angränsande fastigheter samt gatunät.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Översiktsplan FalunBorlänge

I Översiktsplan Falun Borlänge, antagen i juni 2014, är området redovisat som bebyggelse-tätorter och planlagda områden. Översiktsplanen anger att fler bostäder behöver skapas, framförallt genom förtätning av tätorten. Det ska finnas en mångfald i bostadsutbudet, olika upplåtelseformer och för olika behov. Att placera ny bebyggelse där det redan finns infrastruktur och service innebär bland annat att kommunen kan dra nytta av redan gjorda investeringar. Översiktsplanen anger även att det ska finnas trygga och säkra miljöer för lek, idrott och rekreation nära bostaden.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens markanvändningskarta.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

Den fördjupade översiktsplanen för tätorten anger ingen markanvändning för aktuellt planområde. Området är inte utpekad som parkmark.

Även den fördjupade översiktsplanen anger att det ska finnas trygga utemiljöer för lek och rekreation i närområdet inom rimligt avstånd. Det anges att det är svårt att finna mark för

nya bostäder, förutom enstaka tomter, i de södra stadsdelarna. Den fördjupade översiktsplanen pekar inte ut förslag på var nya grupp- och servicebostäder ska förläggas utan dessa ingår i kategorin nya bostadsområden. Samlokaliseringmöjligheter ska beaktas vid planering av bostäder med särskild service för att hitta synergieffekter i de kommunala verksamheterna.

Boendeplan

Boendeplanen (2021-09-14) anger att under åren 2021- 2030 så behövs en utökning av antalet grupp- och servicebostäder med 64 platser. Detta planeras att ske genom tio grupp- och två servicebostäder. Aktuell detaljplan möjliggör en av de tio planerade grupp- och servicebostäderna.

Grönplan

Kommunens Grönplan (beslut 2005-02-15) utgör ett underlag när kommunen ska ta beslut i markanvändnings- och skötselåtgärder. Grönplanen anger inga rekommendationer gällande aktuellt planområde. Ytan är inte markerad som vare sig stadsdelspark, park, grannskaps- eller rekreativområde. Detta innebär att ytan inte är utpekad som viktig sett ur ett grönt- eller rekreativperspektiv.

Aktuell plan är därmed inte motstridig Grönplanen.

Detaljplaner

Planområdet är i dagsläget inte detaljplanlagt. Angränsande lokalgata Brogatan (inom Fornby 1:21) är detaljplanlagt. Gällande detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för delar av Åselby m.fl. byar inom Stora Tuna*, antagen 1965-12-20 anger för Brogatan markanvändningen Allmän plats: väg och torg.

Skydd

Planområdet ligger inom påverkansområdet för riksintresse avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation och av Försvarsmakten som riksintresse för totalförsvaret. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret.

Inom påverkansområdet för flygplatsen finns ett särskilt behov av hindersfrihet. Enligt Försvarsmakten gäller att byggnadsverk som är upp till 45 meter höga inom sammanhållen bebyggelse, inte påverkar den militära luftfarten. Planförslaget innebär inte någon högre byggnad än så. Den väderradarstation som pekats ut som riksintresse av Försvarsmakten påverkas inte heller av planförslaget. Riksintresset för totalförsvaret påverkas därmed inte av planförslaget.

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Badelundaåsen som omfattas av miljö- kvalitetsnormer. Grundvattenförekomsten sträcker sig från Leksands tätort – via Insjön, Gagnef och Djura – genom centrala delar av Borlänge till Västerås. Den delen av Badelundaåsen som omfattar planområdet är, enligt 3 kap vattenförvaltningsförordningen, skyddat område med avseende på dricksvattenförekomst grundvatten samt utpekad som vattenförsörjningsintresse (klass 1) enligt den regionala vattenförsörjningsplanen.

Planområdet är beläget ovan en del av grundvattenförekomsten som på sikt skulle kunna ingå i ett skyddsområde för en framtida grundvattentäkt. Planområdet ingår inte i befintligt vattenskyddsområde och ligger inte heller inom något nuvarande vattenskydds-

områdes tillrinningsområde. För att undanröja risken att ett genomförande av detaljplanen skulle förorena en eventuell framtida grundvattentäkt har dock ändå särskilda försiktighetsmått vidtagits. Försiktighetsmåten innebär planbestämmelser som anger att *Källare får inte finnas* (b_1) och *Lägsta schaktningsnivå är 117 meter över nollplanet* (b_2). Dessa bestämmelser ger en buffert mellan lägsta schaktningsnivå och grundvattennivån på minst 2 m. Övriga restriktioner som ska följas är att spillvatten och andra avloppsledningar ska förläggas täta, att dräneringar och dagvattenutlopp ska utformas så att erosionsrisk inte uppstår vid mycket höga flöden och att gräv- och markarbeten ska utföras på så vis att eventuellt läckage av bränsle eller andra vätskor hindras från att trängas ned i marken. Dessa restriktioner säkerställs i genomförandeaftalet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och vatten

Smäcken naturreservat ligger ca 150 m väster om planområdet och Frostbrunnsdalens naturreservat ligger ca 300 m söder om planområdet. Tunaån och dess tillflöden ligger som närmast ca 160 m väster och söder om planområdet.

Mark och vegetation

Marken består idag av en gräsyta som är iordningsställd som fotbollsplan. I södra delen finns två björkar och i fastighetsgränsen till Fornby 2:10 finns yngre och äldre lönnar samt yngre hägg. Trädridån i fastighetsgränsen till Fornby 2:10 är värd att bevara, särskilt de äldre lönnarna. Vid behov bör gallring ske. Förutom trädens gröna värden så fungerar de idag som en barriär mellan befintlig parkeringsyta och Bro 4:10. De har även en rumsbildande funktion. För att kunna skydda trädens rötter och kronor så möjliggörs ingen byggrätt närmare än 13 m från träden. Detta regleras genom planbestämmelsen *Marken får inte förses med byggnadsverk* (prickmark). Inom en yta av åtta meter från träden säkerställs markens genomsläpplighet genom planbestämmelsen *Marken ska vara genomsläpplig* (b_3) och *Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet* (a_1). Diskussion om försiktighetsåtgärder för att skydda trädens kronor och rotsystem under anläggnings- och byggskedet ska föras tidigt i bygglovsprocessen samt följas upp i det tekniska samrådet. Detta säkerställs i genomförandeaftalet.

Landskap

Planområdet angränsar till Tunaåns flacka landskap.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är framtagen av AFRY (2021-10-21). Den anger att jorden generellt består av ett tunt ytlager av humus och att underliggande jord är heterogen silt. Viktsondering utfördes till 10 m djup utan att stopp erhöles. Enligt SGU:s jordartskarta underlagras silten av isälvs sediment och enligt SGU:s jorddjupskarta ligger bergnivån mellan 20-30 m under markytan. Det bedöms inte föreligga några stabilitetsproblem inom planområdet.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. För aktuellt planområde är det miljökvalitetsnormerna för buller och utomhusluft som behöver utredas.

Buller

I städer med under 100 000 invånare följs miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Läs mer om bullersituationen under rubriken störningar.

Luftmiljö

Dalarnas Luftvårdsförbund har under 2005 – 2006 genomfört en heltäckande analys av luftkvaliteten i länets större tätorter. De värden som uppmätts i anslutning till planområdet ligger under miljökvalitetsnormerna. Aktuell detaljplan möjliggör bostadsbebyggelse. Den ökade trafiken som ett genomförande av detaljplanen medför anses inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Vattenförekomster

Miljökvalitetsnormer finns för olika vattenförekomster. Dessa kan påverkas negativt av bland annat fysiska ingrepp eller utsläpp. I aktuell detaljplan bedöms påverkan komma från dagvatten som tillförs ytvattenförekomster. Planområdet är dessutom beläget ovan en grundvattenförekomst.

Dagvattnet från planområdet leds till ytvattenförekomsten Tunaån, som idag inte klarar kvalitetskraven för vare sig god kemisk ytvattenstatus eller god ekologisk status. Orsaken till att kraven för kemisk status inte klaras är atmosfärisk deposition från utsläppskällor utanför Sverige, vilket är ett generellt problem för alla svenska sjöar och vattendrag. För ekologisk status består problemen främst av fysisk påverkan i form av vandringshinder för fisk, men även av en förhöjd uranhalt.

Den aktuella planen möjliggör bostadsbebyggelse på cirka 3 000 m² mark, det vill säga en yta som motsvarar cirka tre villatomter. Planen bedöms leda till att den dagvattenmängd som avleds till Tunaån ökar något. Men då planområdet utgör mindre än 0,02 % av den totala yta tätort som avvattnas till den aktuella vattenförekomsten så anses ökningen vara försumbar. Den status som vattenförekomsten idag har visar att endast två ämnen (utöver de ämnen som utgör nationella problem till följd av atmosfärisk deposition från utsläppskällor utanför Sverige) har uppmätts i halter som överskrider miljökvalitetsnormernas krav, nämligen uran och PFOS. Det förefaller osannolikt att den planerade typen av markanvändning skulle innebära att dessa ämnen tillförs dagvattnet. Utifrån detaljplanens storlek och den planerade markanvändningen så bedöms ett genomförande av detaljplanen inte äventyra efterlevnaden av miljökvalitetsnormen.

Planområdet är beläget ovan grundvattenförekomsten Badelundaåsen Leksand–Borlänge som bland annat sträcker sig genom hela Borlänge tätort.

En förändrad markanvändning bedöms sakna betydelse för den grundvattenbildning som är nödvändig för att bibehålla grundvattenförekomstens kvantitativa status. Planområdet är enligt SGU:s jordartskarta samt utförd geoteknisk utredning överlagrat av en tät jordart, vilket innebär låg genomsläpplighet och att området inte bidrar med grundvattenbildning. Dessutom ligger planområdet förmodligen inom vad som är att betrakta som grundvattenmagasinets utströmningsområde, vilket även det talar emot att området idag bidrar med

grundvattenbildning. Även om ytan som planläggs mot förmodan skulle bidra med grundvattenbildning så är ytan av försumbar storlek i förhållande till grundvattenförekomstens totala tillrinningsområde.

Planområdet är dock beläget ovan en del av grundvattenförekomsten som i framtiden kan komma att utgöra vattenskyddsområde. För att säkerställa den skyddande barriär som de täta jordlagren utgör har därför särskilda försiktighetsmått vidtagits, vilka finns beskrivna i avsnittet "Skydd". De särskilda försiktighetsmåten bidrar även till att bibehålla grundvattenförekomstens kvalitativa status.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

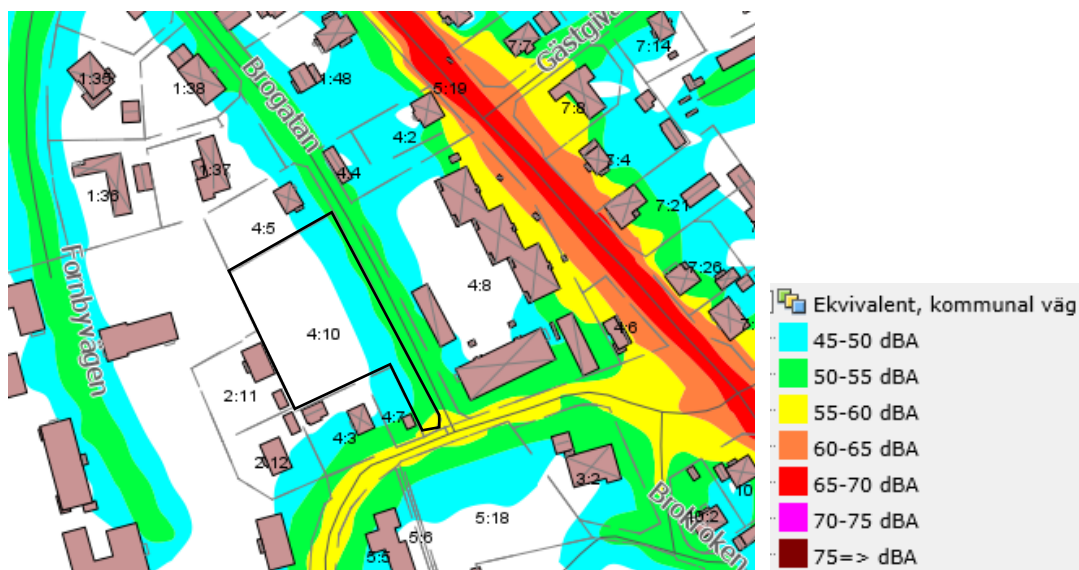
Mätning av radon har inte utförts inom planområdet. Borlänge klassas generellt som normalradonmark. Enligt Boverkets byggregler ska radonhalten i det färdigställda huset vara under gränsvärdet 200 Bq/m³. Byggherren är ansvarig för att reglerna följs.

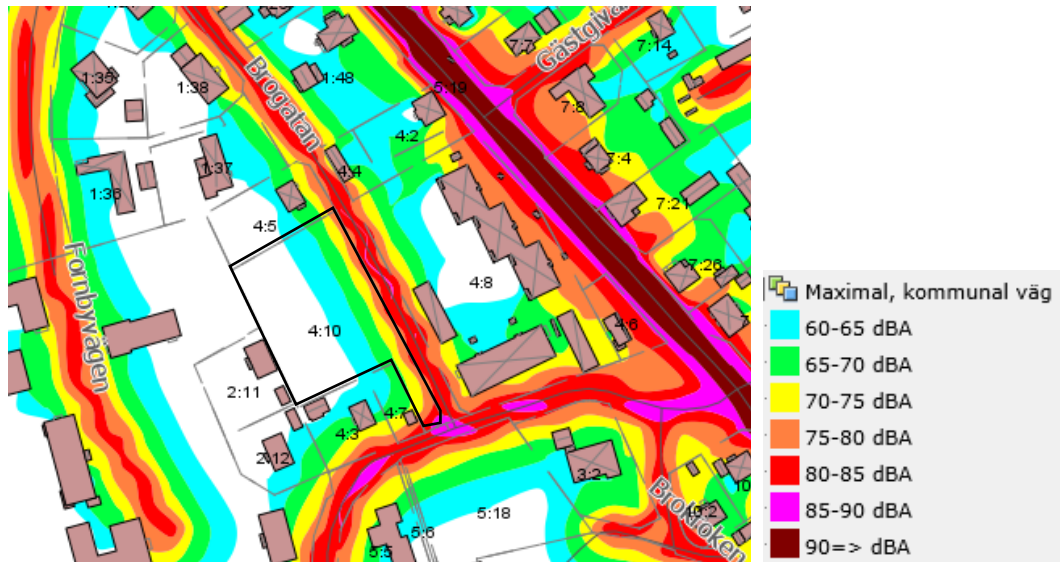
Buller

Enligt förordning (2015:216 med tillägg enligt SFS 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör följande riktvärden inte överskridas gällande buller från vägar:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planområdet ligger vid Brogatan, trafikmätningar utförda i maj 2021 visar ett ÅDT på 268 bilar. Mängden trafik ger upphov till en ekvivalent ljudnivå på under 55 dBA inom fastigheten Bro 4:10. Maximal ljudnivå ligger som högst på 80 dBA närmast vägen, majoriteten av fastigheten har en maximal ljudnivå under 70 dBA. Då Brogatan är en lokalgata som endast matar fastigheterna längs gatan så förväntas inte trafikmängderna öka nämnvärt till år 2040. Förordningens riktvärden kommer att klaras för bostadsbyggnationen inom fastigheten Bro 4:10. Om uteplats anordnas mot Brogatan och 70 dBA maximal ljudnivå överstigs så ska en gemensam uteplats anordnas där riktvärdet klaras.



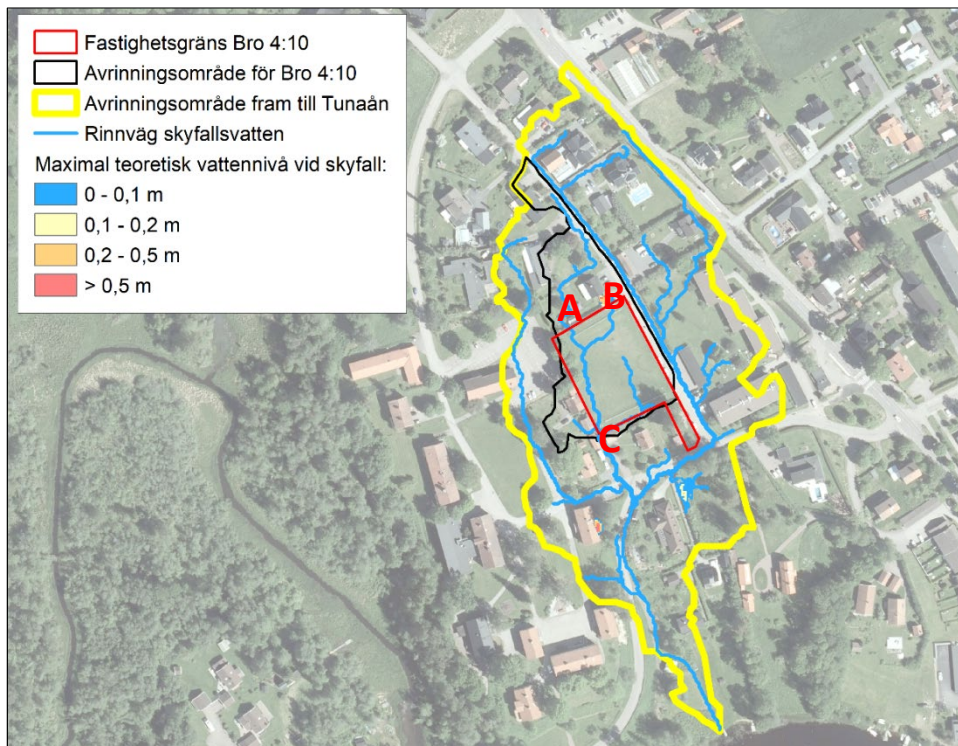


Bullerartering som visar maximala bullernivåer vid planområdet.

Risk och säkerhet

Skyfall

Planområdet ligger högt i terrängen, vilket gör att mängden vatten som kan tillföras området vid ett skyfall är begränsat. En simulering av ett regn som med god marginal överskrider ett 100-årsregn redovisas i figuren nedan. Av simuleringen så framgår det att ett visst ytvattenflöde kan ske genom planområdet. Vid projektering av bebyggelsen behöver det säkerställas att detta vatten kan passera runt eller genom planerad bebyggelse. Vid punkterna A och B finns viss risk att en förändrad höjdsättning inom planområdet leder till vattenansamling på grannfastigheter vid skyfall.



Modellering av ytvavrinning vid skyfall för befintlig bebyggelse. Modelleringen utgår från ett mycket kort och intensivt regn på 100 mm där inget regn infiltrerar, fördröjs/avleds trögt eller tas omhand av dagvattensystemet. Bokstäverna A, B och C visar potentiella problempunkter.

Den planerade markanvändningen innebär att ytor kommer att hårdgöras, vilket medför att dagvattenmängder och avrinning i samband med skyfall ökar. Det skyfallsvatten som inte tas omhand av dagvattensystemet passerar en bebyggd grannfastighet (punkt C) innan det via vägar och grönytor söker sig vidare till Tunaån. Vid höjdsättning och hårdgörning av planområdet behöver hänsyn tas till eventuell översvämningsrisk på grannfastigheten. Utifrån modelleringen riskerar skyfallsvattnet i övrigt inte att orsaka skadliga översvämningsnedströms planområdet. En dagvattenutredning som belyser hur skyfallsvatten/dagvatten kan tas omhand har tagits fram, se vidare under rubriken *Dagvatten* på sid 15.

Transformatorstation

Inom fastigheten Bro 4:7 finns en transformatorstation. Transformatorstationen är utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis och utifrån avståndet till bostad inom Bro 4:3. Då aktuell detaljplan inte möjliggör en bostadsbebyggelse på kortare avstånd än befintlig bebyggelse så behöver inga ytterligare säkerhetsåtgärder vidtas. Fastigheten Bro 4:7 planläggs med markanvändningen *Transformatorstation* (E₁). Den del av fastigheten Bro 4:10 som ligger mellan Brogatan och fastigheten Bro 4:7, korsas av ledningar på flertalet ställen. Därför planläggs även denna yta med markanvändningen transformatorstation. Hela ytan som omfattas av markanvändningen transformatorstation ges en byggrätt på *Största byggnadsarea är 50 m²(e₂)*. Prickmark styr var det inte är möjligt att förse marken med byggnadsverk.

Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70, ca 2 km norr om planområdet. Insattiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för fordon 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.

Hur byggnaderna ska utrymmas samt åtkomlighet och uppställningsplats för fordon säkerställs i bygglovsskedet.

Kulturmiljö och landskap

Planområdet ligger inom kommunintresseområde gällande kulturmiljön- Fornby (intresse B). Bro var tidigt en viktig och strategisk del av Tunabygdens senmedeltida vägnät samt en plats för lastning och lossning av varor.

Fornby folkhögskolas huvudbyggnad började uppföras år 1877 och mejeriet år 1898. Ett antal gårdsbildningar härstammar från 1800-talet. Mellan 1930 – 1980-talet har bostadsbebyggelse i form av friliggande större villor, radhus och flerbostadshus tillkommit.

Kommunintresseområdets värdebärare är den historiska vägstrukturen och vissa bebyggelsemiljöer: Vidare gård med nationalromantisk arkitektur från 1930 talet, större villor från 1960-talet och flerbostadshuset Brohem från 1960-talet.

Planområdet ligger längs Brogatan, byggnaderna längs gatan är uppförda under olika årtionden och utgörs av en- och flerbostadshus. De har blandad karaktär gällande placering, volym och materialval. De friliggande villorna är i en till en och en halv våning medan flerbostadshuset Brohem är i två våningar. Planområdet angränsar till en villa i norr, i väster till en parkeringsplats och en villa, i söder till två villor och i öster på

motstående sida av Brogatan ligger Brohem. Samtliga angränsande villor har stående rödfärgad träpanel och sadeltak, Brohem har vit putsad fasad och sadeltak.

Bebyggelsen inom planområdet kommer att ta hänsyn till omgivande bebyggelsemiljöer bland annat genom planbestämmelser som styr placering, volym och takutformning.

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka den befintliga vägstrukturen.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret. Angränsande till planområdet finns ett fornminne i form av "bytomt/gårdstomt".

Tidigt samråd har skett med Länsstyrelsen, de anser inte att det krävs några arkeologiska utredningar i samband med planläggning av aktuellt område.

Om man vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Ett genomförande av aktuell detaljplan innebär att befintligt bostadsområde förtätas med ytterligare bostäder. Detaljplanen möjliggör markanvändningen *Bostäder* (B). Aktuellt projekt är ett gruppboende med sex stycken lägenheter med särskild service för vuxna enligt LSS, men detaljplanen möjliggör även annat slags boende.

Detaljplanens bestämmelser har tagits fram utifrån att bebyggelsen ska ta hänsyn till befintlig bebyggelse samtidigt som marken ska nyttjas effektivt. Planbestämmelserna *Marken får inte förses med byggnadsverk* (prickmark) och *Marken får endast förses med komplementbyggnad* (plusmark) styr var byggnader får placeras. Medan planbestäm- melsen *Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet* (e₁) styr omfattningen av den totala byggrättens markyta.

Byggnadernas höjd styrs med planbestämmelserna *Högsta byggnadshöjd är 4,2 m* (h₁), vilket motsvarar 1- 1 ½ våning, och *Högsta byggnadshöjd är 3,5 m* (h₂). Takutformningen styrs genom planbestämmelsen *Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak* (f₁).

Hållbarhet

Kommunens Miljöstrategi 2021-2030 antogs av kommunfullmäktige 2021-09-14. Den anger bland annat att byggande, förvaltning och drift av nya lokaler och anläggningar ska ske energieffektivt och att hänsyn ska tas till materials livscykelperspektiv. Befintlig infrastruktur bör nyttjas så att stora nyinvesteringar undviks.

Arbetsplatser och service

I Bro finns bland annat blomaffär och restaurang, närmaste matbutik ligger vid riksväg 70 ca 900 m öster om planområdet.

Brogårdens förskola finns ca 200 m öster om planområdet, ytterligare förskolor finns i Åselby och Gylle. Gylle skola, ca 1 km norr om planområdet, har årskurs F-9. Fornby folkhögskola angränsar till planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

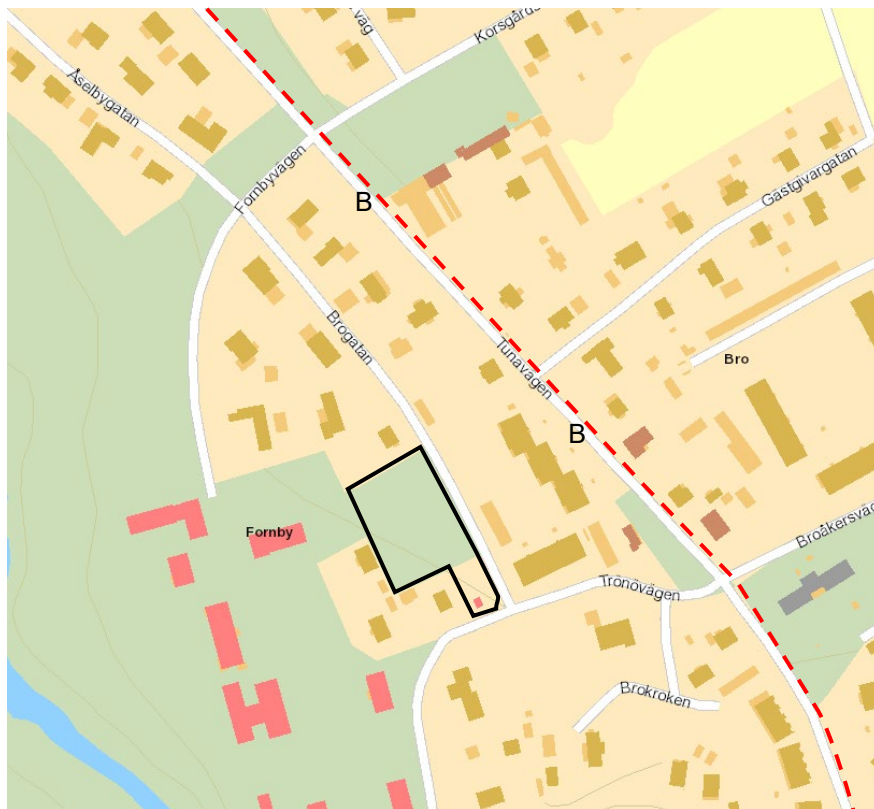
Gräsytan inom planområdet används för fotbollsspel samt lek. Närmaste bollplan och lekplats finns vid Biskop Ottos väg, ca 500 m fågelvägen från planområdet och vid Idrottsvägen, ca 700 m fågelvägen. Till naturområdet Smäcken är det ca 150 m och till Frostbrunnsdalen ca 300 m. Planområdets gräsyta kommer att försvinna vid ett genomförande av detaljplanen.

Inom planområdet finns det möjlighet att anordna uteplats åt de boende.

Gator och trafik

Gatunät, fordons-, gång-, cykel- och mopedtrafik

Fastigheten Bro 4:10 matas från lokalgatan Brogatan. Den större huvudgatan Tunavägen nås via Fornbyvägen eller Trönövägen. En trafikmätning genomfördes på Brogatan våren 2021. Den visade att trafikmängden och medelhastigheten är inom rimliga gränser för en villagata. Den trafikökning som detaljplanen medför anses inte innebära att trafikallsträng- en nämnvärt ökar.



Karta som visar gatustrukturen, busshållplatser (B) samt gc-vägnät (röd streckad linje).

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar Tunavägen, närmaste hållplats är Bro samt Fornbyvägen som trafikerar av linjerna 1, 71, 212 och 214. Turtätheten är god.

Parkering

Gällande "Parkeringsstrategi för Borlänge kommun" (2016-10-04) och "Parkeringstal för Borlänge kommun" (2017-02-14) ska följas. Parkeringsstrategin anger vilket avstånd mellan bilparkering och bostad som accepteras. Mellan bostad och parkering tillåts ett avstånd på upp till 400 meter och mellan arbetsplats och parkering tillåts ett avstånd på upp till 600 meter. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom varje fastighet.

Planområdet ligger inom zon 3 där följande parkeringstal gäller:

Cykel	Parkering per 1000 m ² BTA	
Användning	Zon 3	
Flerbostadshus	30 st (28 boende, 2 besök)	
Boende (< 35 m ²)	60 st (40 boende, 20 besök)	
Bil	Parkering per 1000 m ² BTA	
Användning	Zon 3	
Flerbostadshus	13 st (12 boende, 1 besök)	
Boende (< 35 m ²)	7 st (6 boende, 1 besök)	
Småhus	11 st (10 boende, 1 besök)	
Cykel och Bil	Parkering per bostad	
Användning	Zon 3	
Flerbostadshus	Boende	Besök
Cykel	1,8	0,2
Bil	0,8	0,1
Boende (< 35 m ²)	Boende	Besök
Cykel	1	0,5
Bil	0,15	0,1
Småhus	Boende	Besök
Bil (inom egen tomt)	1	1
Bil (på gemensam anläggning)	1,1	0,1

Parkeringstalen för cykel ska tolkas som ett minimalt och parkeringstalen för bil ska tolkas som ett maximalt. Parkeringstalen är flexibla, det är dock kommunen som beslutar när avvikelser från parkeringstalen är lämpliga och i vilken grad.

Av de cykelplatser som anläggs för bostäder bör minst 50 % vara inomhus.

Aktuellt projekt innebär att sex stycken lägenheter anordnas i ett gruppboende. Parkeringsbehovet ska beräknas utifrån antalet lägenheter samt antalet personal och besökare. Utifrån ovanstående behov och parkeringstal möjliggör detaljplanen att fem bilplatser och femton cykelplatser (åtta under tak) kan anordnas. Gällande bilparkeringen så är det i första hand boende som ska ha tillgång till dem, i andra hand besökare och i tredje hand personal. Ett flertal av platserna bör vara parkering för rörelsehindrade.

Slutgiltig parkeringslösning prövas samt beslutas i bygglovsprövningen.

Grönt parkeringsköp

Om fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som stimulerar ett mer hållbart resande och därmed bidrar till ett minskat bilparkeringsbehov, kan denne få anlägga färre bilplatser än vad kommunens parkeringstal anger. Valet av åtgärder ska utgå från platsens förutsättningar till ett hållbart resande. En bedömning av reduktionstalet görs från fall till fall.

Varumottagning, utfarter

Till aktuellt gruppboende planeras få leveranser av varor. Livsmedel handlas av de boende själva och ett par gånger per år levereras sanitetsvaror. Leverans planeras att ske via parkeringsplatsen och den vanliga entrén.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar som passerar genom kvartersmark för bostäder är reserverade genom planbestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁)* och *Marken får inte förses med byggnadsverk* (prickmark).

Befintliga el-, fjärrvärme-, stadsnät-, vatten-, spillvatten- och dagvattenledningsnät har kapacitet för planerad bostadsbebyggelse. Anslutningsmöjligheter finns vid fastighetsgräns.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Kapaciteten i Borlänge avloppsreningsverk bedöms som tillräcklig för såväl de hushåll som idag är anslutna som de hushåll som förväntas bli anslutna de närmaste 10–20 åren.

Befintliga vatten- och spilledningar finns förlagda i Brogatan, anslutning kan ske längs den östra fastighetsgränsen.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Befintlig dagvattenledning finns förlagd i Brogatan, anslutning kan ske längs den östra fastighetsgränsen. Dagvattnet kommer att ledas till Tunaån. Dagvatten ska hanteras utifrån Borlänge kommuns dagvattenstrategi. Strategin innehåller bland annat följande riktlinjer för planläggning:

Vattenflöden från omkringliggande mark ska kunna passera ny bebyggelse.

Höjdsättning av mark och byggnader ska ta hänsyn till skyfallsrisker (100-årsregn).

Ny bebyggelse ska inte öka risken för skyfallsskador nedströms. Vid risk för skyfallsskador nedströms avsätts platser för kontrollerad översvämning.

Dagvatten från ytor som kan anses vara kraftigt förorenade (t.ex. större vägar, större parkeringar och områden med miljöfarlig verksamhet) ska omhändertas på ett sådant sätt att föroreningsinnehållet begränsas.

Förutsättningarna att hantera vatten från omkringliggande mark och att ta hänsyn till skyfallsrisker vid höjdsättning bedöms som goda (se även avsnittet Skyfall). Den nya bebyggelsen bedöms inte innebära risk för skyfallsskador nedströms eller föranleda något behov av fördröjning. I dagsläget är höjderna inom fastigheten lägre i bakkant av fastigheten. En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco (2021-10-29) för att belysa hur skyfallsvatten/dagvatten kan tas omhand. Utredningen visar att det finns flertalet genomförbara lösningar på hur en kontrollerad väg för dagvattnet kan anordnas så att angränsande bostadsfastigheter och transformatorstation kan skyddas från översvämning. Valet av lösning behöver fastställas i samband med projektering av bebyggelsen och utformningen av utemiljön. Hänsyn ska tas till angränsande bebyggelse, befintlig vegetation och befintliga ledningar.

Den planerade markanvändningen ger inte upphov till den typ av förorenat dagvatten som enligt kommunens dagvattenstrategi ska renas.

El

Befintlig elledning är förlagd i Brogatan, anslutning kan ske längs den östra fastighetsgränsen.

Fiber

Skanova har en fiberledning förlagd i Bro 4:10 västra fastighetsgräns samt en fiberledning längs Bro 4:4 västra fastighetsgräns. Stadsnät har en fiberledning förlagd i Brogatan, anslutning kan ske längs Bro 4:10 östra fastighetsgräns. I södra delen av Bro 4:10 finns en serviceledning förberedd för fastigheten Fornby 2:1.

Värme

Befintlig fjärrvärme finns förlagd i Brogatan, därifrån kan anslutning ske till fastigheten Bro 4:10.

Avfall

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

Anläggning för hämtning av hushållsavfall anordnas inom kvartersmarken. Avfallskärl bör dock inte placeras i transformatorstationens närhet (Bro 4:7), detta för att förhindra spridning vid en eventuell brand i avfallskärnen. Avfallshanteringens slutgiltiga utformning behandlas i bygglovsskedet i dialog med Borlänge energi, så att kravet på tillgänglighet och arbetsmiljö tillgodoses.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska förläggas nära entré. Gångbanor ska planeras med hög tillgänglighet och markbeläggningen ska vara handikappvänlig.

Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

Barnperspektiv

Att planlägga för bostäder möjliggör att ytterligare bostäder tillförs Borlänge kommun där bostadsbrist råder. Aktuellt gruppboende planeras för vuxna men om behoven skiftar så är det möjligt att bygga om planerat gruppboende så att funktionerna uppfyller barn och ungas behov.

Om vanliga bostäder uppförs och blir bostad åt barn så möjliggör de korta avstånden till förskola (200 m) och grundskola F-9 (1 km) att lämning och hämtning kan ske utan bil och att äldre barn själva kan ta sig till och från skolan.

Till närmaste grannskapsparker är det 500 – 700 m fågelvägen. Detta uppfyller inte kommunens mål som innebär att det högst ska vara 300 m mellan bostad och grannskaps-park. Naturområdena Smäcken (150 m) och Frostbrunnsdalen (300 m) som också kan nyttjas till lek och rekreation ligger dock på kortare avstånd.

Konsekvenserna av att gräsplanen tas i anspråk för bostadsbebyggelse beskrivs under rubriken ”Konsekvenser av planens genomförande”.

Hushållssammansättning

Om en gruppbofastad med särskild service för vuxna enligt LSS uppförs inom planområdet så kommer hushållssammansättningen att vara likartad och bestå av vuxna personer som har ett omfattande behov av tillsyn och omsorg.

Om vanliga bostäder uppförs så kan det bli en spridning i hushållssammansättningen.

Trygghet

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

Belysning bör finnas vid entréer, parkerings- och gårdsytor så att oskyddade trafikanter dels har god synlighet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv och dels att dessa platser även upplevs trygga under dygnets mörka timmar.

Om en gruppbofastad med särskild service för vuxna enligt LSS uppförs så ska särskild hänsyn tas till att utemiljön utformas med hög tillgänglighet och att det föreligger låg risk för fall. En gemensam uteplats bör anordnas på gårdssidan. Cykel och bilparkering bör anordnas nära entrén.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning har som uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Detaljplaneförslaget var ute på samråd under augusti- september 2021. Granskning pågick under december 2021- januari 2022 och detaljplanen beräknas kunna antas i maj 2022. Genomförandet av detaljplanen får påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket tidigast kan ske tre veckor efter att detaljplanen är antagen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är av stor allmän vikt eller av nya förhållanden av stor vikt som inte kunde förutses vid planläggning (se PBL kap 4 § 39).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut

fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade. (se PBL kap 14 § 9.)

Ansvarsfördelning

Kommunens ansvar

Om ett gruppboende uppförs innebär det kommunala kostnader för byggnation, drift och underhåll. Kostnad tillkommer för nedmontering av befintligt stängsel samt belysningsarmaturer.

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

Exploatörens ansvar

Genomförandeavtalet säkerställer att:

- Exploatören ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark.
- Exploatören ansvarar för att utföra erforderliga geotekniska utredningar och utformning av skyfallsvägar.
- Exploatören ansvarar för att fastigheten avvattnas på så vis att angränsande bebyggelse inte tar skada.
- Exploatören ska följa gällande parkeringsnorm och gällande föreskrifter för avfallshantering.
- Exploatören ansvarar för ansökan om ledningsanslutning.
- Exploatören ansvarar för att spill- och andra avloppsledningar ska förläggas täta, att dräneringar och dagvattenutlopp ska utformas så att erosionsrisk inte uppstår vid mycket höga flöden och att gräv- och markarbeten ska utföras på så vis att eventuellt läckage av bränsle eller andra vätskor hindras från att trängas ned i marken.
- Exploatören ansvarar för att försiktighetsåtgärder vidtas för att skydda träden i västra delen av fastigheten under anläggnings- och byggskedet.

Ledningsägare

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

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet. Den angränsande gatan är en gemensamhetsanläggning. Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom gemensamhetsanläggningen är Borlänge Energi huvudman för.

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan kommunfastigheter Borlänge kommun och plan- och markkontoret Borlänge kommun för att reglera kostnaderna för upprättandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsgränser

Fastighetsgränserna till Bro 4:3, fastighet för bostadsändamål, saknade inmätta gränspunkter när detaljplanen var ute på granskning. Inför antagandet var gränsbestämning klar och alla berörda parter informerades samt godkände den justering av plangränsens läge som gränsbestämningen innebar (0-11 cm).

Fastighetsbildning

Ett genomförande av detaljplanen kräver inga fastighetsregleringar. Ytan inom Bro 4:10 som är planlagd som transformatorstation kan antingen överföras till Bro 4:7 eller så kan ledningarna säkerställas med ledningsrätt. Detaljplanen möjliggör att fastigheten Bro 4:10 kan delas i flera fastigheter om behov finns. Eventuella fastighetsregleringar kan prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Ledningsrätt, servitut och gemensamhetsanläggning

Fastighetsförteckningen redovisar vilka ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet. Längs med Brogatans västra sida och inom ytan för transformatorstation finns en ledningsrätt för en 10 kV kraftledning.

Allmänna befintliga ledningar inom planområdet som inte redan har ledningsrätt kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt. De i detaljplanen planlagda u-områdena underlättar bildandet av ledningsrätt. Inrättande av ledningsrätt söks av ledningsägaren.

Det finns inga servitut inom planområdet.

Hela planområdet ligger inom båtadsområdet för gemensamhetsanläggningen Åselby ga:1 som är en gemensamhetsanläggning för gatemarken. Gemensamhetsanläggningen innebär att fastigheterna i området ska bekosta förvaltning, anläggande, drift och underhåll för gatan. I dagsläget är gemensamhetsanläggningen vilande och kommunen sköter gatan. Om kommunen frånsäger sig skötseln av gatan så kan det innebära ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna. Gemensamhetsanläggningens existens och vem som står för driften idag är inte avhängig aktuell detaljplan.

Den markyta inom Bro 4:10 som planläggs med markanvändningen transformatorstation var en del av gatemarken när gemensamhetsanläggningen bildades. Denna del av gemensamhetsanläggningen kommer att upphävas som en del av genomförandet av detaljplanen.

En omprövning av gemensamhetsanläggningen kan komma att krävas för att trygga formell rätt till väg för exploateringsområdet. Då det finns en befintlig gata som kommunen sköter och där risken för konflikter bedöms som liten bör en omprövning kunna skjutas upp tills ett uppenbart behov av en ordnad gemensamhetsanläggning eventuellt uppstår. Om en omprövning sker så kommer då befintliga fastigheter som inte tidigare har varit upptagna i gemensamhetsanläggningen att anslutas till den. Detta kan innebära en ekonomisk konsekvens för fastigheterna.

Tekniska frågor

Planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät gällande vatten-, spill-, dagvatten-, el-, stadsnät- och fjärrvärmeledningar. Anslutningar till teknisk infrastruktur hanteras enligt praxis mellan exploatör och ledningsägare.

Befintligt gatunät kan nyttjas.

Tekniska utredningar

Under planprocessen har skyfalls- och en dagvattenutredningar tagits fram. Dessa har påvisat att skyfallsvattnet behöver avledas från fastigheten Bro 4:10 så att inte angränsande bebyggelse tar skada. Då detta kan ske på flertalet vis så får valet av alternativ fastställas i bygglovsskedet.

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram. Denna anger att planerad byggnation kan grundläggas med platta på mark, behovet av eventuell lastkompensation får utredas vidare när byggnadslaster m.m. är kända.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens framtagande bekostas av kommunfastigheter, Borlänge kommun.

Anslutning till ledningsnät bekostas av exploatören.

Samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken bekostas av exploatören.

Exploatören kan tillskrivas viss kostnad för åtgärder utom kvartersmarken när exploateringen är orsaken till åtgärderna.

Ledningsägare står för kostnaderna gällande eventuell utbyggnad samt förstärkning av ledningsnätet.

Förrättningskostnaden för en omprövning av gemensamhetsanläggningen Åselby ga:1 bekostas av exploatören avseende exploateringsområdet.

Om ytan inom Bro 4:10, som är planlagd som transformatorstation, överförs till Bro 4:7 så köper Borlänge Energi AB marken från kommunen samt står för förrättningskostnaderna.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Undersökning

När kommunen tar fram en ny eller ändrar en befintlig detaljplan ska planen genomgå en undersökning för att ta reda på om ett genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras enligt PBL 4 kap 34 §. Om planen däremot inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska ställningstagandet och skälen för bedömningen redovisas i planbeskrivningen enligt PBL 4 kap 33 b §. Undersökningen består av att nollalternativ och planens konsekvenser beskrivs och att ställningstagande samt skäl redovisas.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att gräsplanen kvarstår.

Om en gruppbofastad med särskild service för vuxna enligt LSS inte kan uppföras så innebär det att Borlänge kommun inte kan leva upp till sin skyldighet att tillhandahålla bostäder till särskilda grupper.

Planens konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att den befintliga gräsplanen försvinner. Gräsytan är i dagsläget inte planlagd och den är inte upptagen i Grönplanen. I närområdet finns Smäcken och Frostbrunnsdalen så sett ur ett generellt grönstrukturperspektiv för ekosystemtjänster så fyller inte ytan någon viktig funktion. Ytan är inte markerad som vare sig stadsdelspark, park, grannskapspark eller rekreationsområde. Detta innebär att ytan inte är utpekad som viktig sett ur rekreativperspektiv. Samtidigt så anger både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för tätorten att det ska finnas trygga och säkra miljöer för lek, idrott och rekreation nära bostaden. Bro är ett bristområde när det gäller lek inom allmän platsmark. I dagsläget är gräsplanen den lek- och idrottsyta som finns att tillgå i Bro. Det finns inga befintliga beslutade planer på att nyskapa någon yta för lek eller idrott.

Den ökade mängd trafik som ett genomförande av detaljplanen kan innebära anses inte bidra till att bullerförordningens riktvärden överstigs för bebyggelsen längs Brogatan.

I dagsläget sker ytavrinning av vatten söderut mellan befintlig bostadsbebyggelse. Vid en exploatering av fastigheten så ska avvattningsvägar anläggas på så vis att angränsande bebyggelse inte tar skada.

Byggrätten har utformats utifrån att minska påverkan på angränsande grannar.

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att negativt påverka kulturmiljön, planbestämmelser säkerställer att bebyggelsen tar hänsyn till angränsande bebyggelse.

Ställningstagande samt skäl

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

Planområdet berörs av 3 kap 2§-10§ (MB) då det ligger inom påverkansområdet för riksintresse, kommunikation och totalförsvaret (Romme flygplats samt väderradarstation) enligt 3 kap 8- 9 § MB. Riksintressena bedöms dock inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen och genomförandeavtalet säkerställer att bebyggelsens grundläggning sker på så vis att det inte föreligger någon risk för en kvalitativ påverkan på en eventuell framtida grundvattentäkt. Planbestämmelserna bidrar även till att bibehålla den befintliga grundvattenförekomstens kvalitativa status.

En förändrad markanvändning bedöms sakna betydelse för den grundvattenbildning som är nödvändig för att bibehålla den befintliga grundvattenförekomstens kvantitativa status.

Utifrån detaljplanens storlek och den planerade markanvändningen så bedöms ett genomförande av detaljplanen inte äventyra efterlevnaden av miljökvalitetsnormen för vatten.

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 4 kap MB. Exploateringen anses inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen, med Fördjupningen av översiktsplanen för tätorten samt med Grönplanen.

Kommunen bedömer att behovet av en gruppbostad/bostäder väger tyngre än det befintliga behovet av en gräsplan. Bebyggelsen i Bro består till största del av villa-bebyggelse med egna tomter. Den angränsande flerbostadsbebyggelsen har god tillgång till friyta och naturområdet Smäcken och Frostbrunnsdalen erbjuder grönytor och rekreationsmöjligheter.

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

Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och markkontoret

Mars 2022

Louise Magnusson Nordström

Plan- och markchef