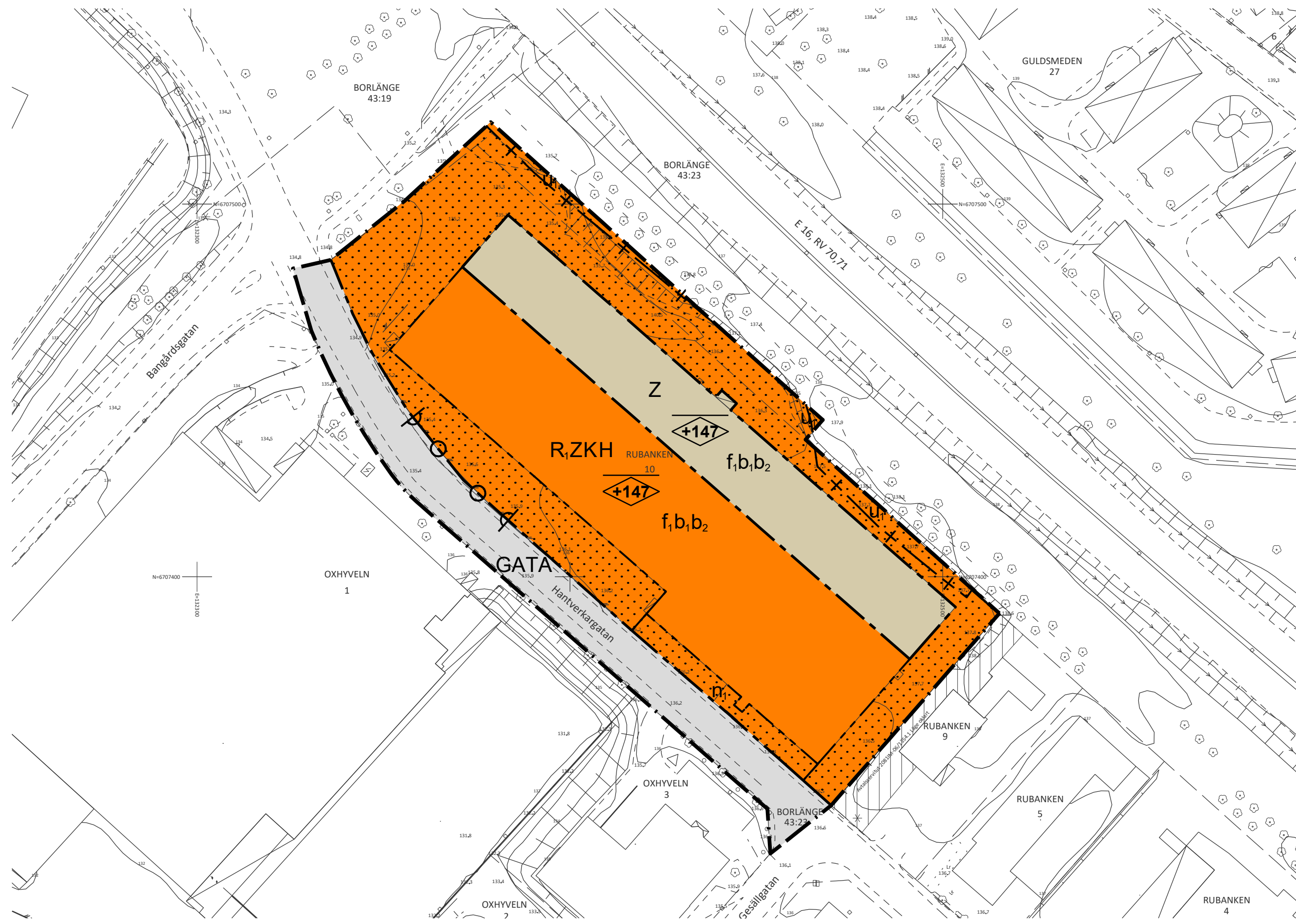


PLANKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

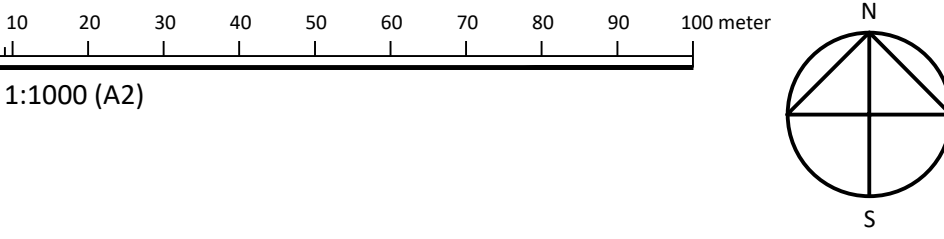
—	Traktgräns	-----	Ägoslagsgräns
—	Fastighetsgräns	000,0	Avvägd höjd
-----	Gräns för servitut (Serv), ledningsrätt (Lr), gemensamhetsanläggning (Ga) mm	+	Rutnätspunkt
□	Byggnad i allmänhet, industri, affär mm	0:00	Fastighetsbeteckning
⊠	Bostadshus, garage eller uthus	~	Vattendrag
⊞	Skärmtak	—	Dike
⊞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

Ldnr 2019/225
 Grundkarta för
 Rubanken 10
 i Borlänge

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

Bygg- och kartkontoret 2021-12-14

Markinventering är utförd inom planområdet samt närmast intilliggande fastigheter.



Översiktskarta

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

—	Planområdesgräns
---	Användningsgräns
---	Egenskapsgräns
- + - + -	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA Gata

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

H Detaljhandel

K Kontor

R_i Besöksanläggning utan möjlighet till övernattnig

Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

..... Marken får inte förses med byggnad förutom skärmtak, anordningar för utrymning samt anordningar för cykelparkering

+147 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Utformning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_i Skyltar på tak medges ej

Utförande, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₁ Utrymningsväg som leder bort från riksvägen ska finnas

b₂ Fasad mot riksvägen ska utföras i obrännbart material

Markens anordnande och vegetation, 4 kap. 10 §

n₁ Marken får inte användas för parkering, undantaget cykelparkering och bilparkering för rörelsehindrade

Stängsel och utfart, 4 kap. 9 §

⊗ ⊙ ⊙ ⊕ Körbar förbindelse får inte anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år

Markreservat, 4 kap. 6 §

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

ANTAGANDEHANDLING

feb. 2022, rev. april 2022

Detaljplan för Rubanken 10 m.fl. inom Södra Backa



Borlänge kommun	Dalarnas Län		
Samhällsbyggnadssektorn, plan- och markkontoret		Beslutsdatum	Beslutsinstans
Louise Nordström Plan- och markchef	Sanna Byström Planarkitekt	Planuppdrag 2016-10-25	(delegation) KSAU
Till planen hör: Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning	Övriga handlingar: Utlåtande Samrådsredogörelse Grundkarta Fastighetsförteckning	Godkänd för samråd 2021-06-09	SBNAU
		Antagen 2022-05-04	SBN
		Laga kraft 2022-05-27	

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

Diarienum: 2019/225 Plannr: 599



Detaljplan för
Rubanken 10 m.fl.
inom Södra Backa
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i februari 2022 rev. april 2022

Planbeskrivning

INTRODUKTION

Vad är en detaljplan?

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

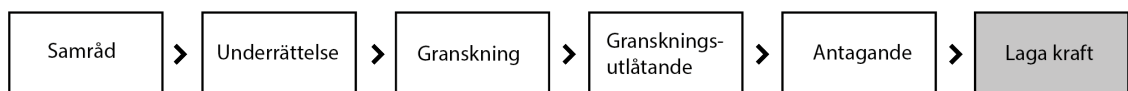
Detaljplanens omfattning, markanvändning och bestämmelser som styr exploateringen redovisas på en detaljplanekarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning (denna handling), som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en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

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

Detaljplaneprocessen och allmänna råd

Detaljplanen för Rubanken 10 m.fl. handläggs med standardförfarande (enligt PBL (2010:900, enligt planprocessen efter 1 januari 2015, 5 kap). Anspråkstagandet av parkmark som möjliggörs i och med planen påverkar inte användningen av stråk och grönytor. Det bedöms därför inte vara av den grad att det är av betydande intresse för allmänheten. 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, 5 juli 2016 - 1 juli 2017.

Standardförfarande



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION.....	2
Vad är en detaljplan?	2
Detaljplaneprocessen och allmänna råd	2
PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN	4
PLANDATA.....	5
Läge	5
Areal	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Riksintresse.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Miljöförhållanden	8
Risk och säkerhet.....	9
Arkeologi	12
Bebyggelseområden	12
Gator och trafik.....	13
Teknisk försörjning	15
Sociala frågor	17
GENOMFÖRANDE	17
Organisatoriska frågor.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	20
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	20
Behovsbedömning	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	22

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att mark som idag är kommunägd parkmark övergår till privatägd kvartersmark. Mark kan då överföras från Borlänge 43:23 till Rubanken 10 och därmed möjliggöra att yta motsvarande behovet av parkering inom fastigheten säkerställs.

Planen syftar även till att ersätta delar av två äldre detaljplaner som omfattar gatumarken som angränsar till Rubanken 10. Gatumarkens utbredning ändras så att den stämmer med den faktiska utbredningen av Hantverkargatan. Gångvägen som nu ligger på kvartersmark kan då föras över till fastigheten som resten av gatan är anlagd inom. För att öka trafiksäkerheten införs en bestämmelse om att körbar förbindelse inte får anordnas samt förbud mot bilparkering där det idag finns parkering som är mindre lämplig ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Detaljplanen säkerställer dessutom riskreducerande åtgärder för att minska riskerna till följd av lokaliseringen nära farligt godsled. Planen tillåter ingen utökning av befintlig byggnads byggnadsarea eller höjd.

Användningen för kvartersmarken är besöksanläggningar utan möjlighet till övernattnig, verksamheter, kontor, samt detaljhandel. Användningen för den allmänna platsmarken är gata.

Takskyltar tillåts inte enligt nu gällande plan och regleras även i aktuell plan.

Befintlig gata samt allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs.

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 (Dala Airport) som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation enligt 8 § och av Försvarsmakten som riksintresse för totalförsvaret enligt 9 §. Området berörs indirekt av E16 som också omfattas av riksintresset för kommunikationer och av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 9 §. Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintressena.

Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

Ett genomförande av detaljplanen anses inte hindra möjligheterna till att följa miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Södra Backa intill E16, ca 350 meter sydost om Borlänge resecentrum.

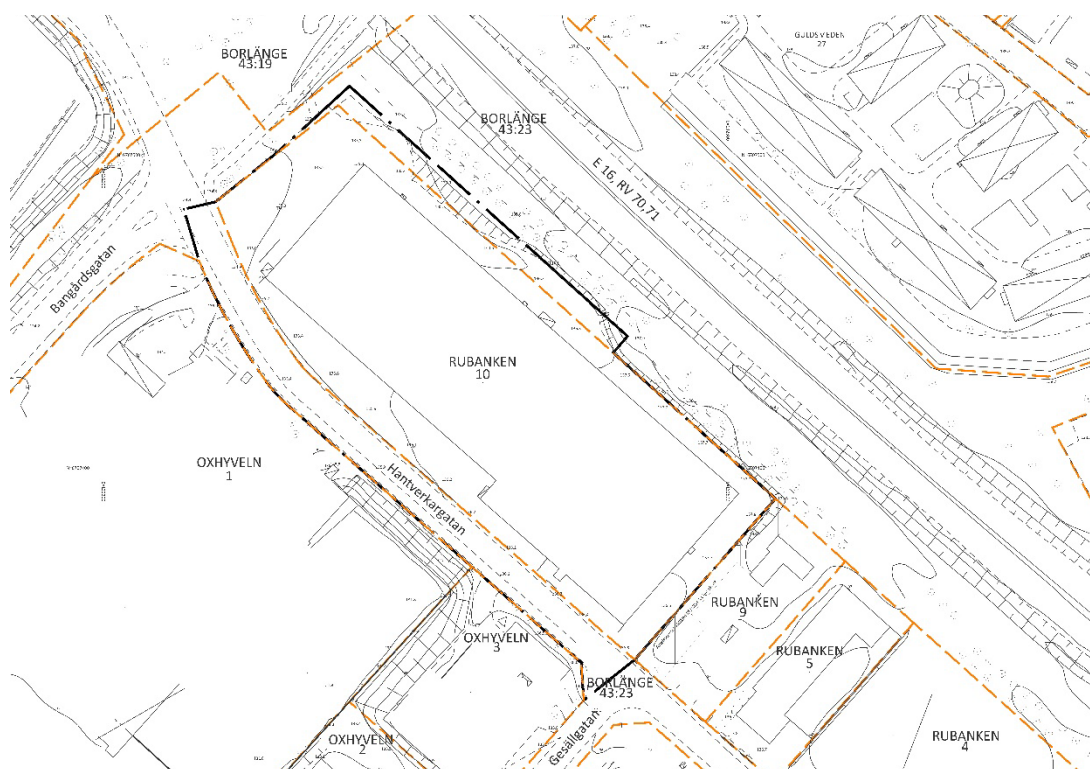
Planområdet avgränsas av fastigheten Oxhyveln 1 och Oxhyveln 3 i sydväst, Rubanken 9 i sydost och av Borlänge 43:23 i nordost och nordväst.

Areal

Planområdet är ca 1.6 hektar.

Markägoförhållanden

Rubanken 10 ägs av GMKC Hantverkargatan 22 KB. Borlänge 43:23 ägs av Borlänge kommun.



Karta som visar planområdet och angränsande fastigheter (orangea linjer)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

I Översiktsplan Falun Borlänge, antagen i juni 2014, är området redovisat som bebyggelse - tätorter och planlagda områden. Översiktsplanen anger att Borlänge ska förtätas, i första hand i stadskärnan inom 1 km radie kring resecentrum. Förtätningen bör ske där marken redan är exploaterad och i närhet till kollektivtrafik. Kommunen ska verka för utveckling av arbetsmarknaden, näringslivet och handeln.

Ett genomförande av detaljplanen medger att ytan för fastigheten Rubanken 10 ökas med ca 800 m². Då planområdet ligger ca 350 meter från resecentrum är tillgängligheten till regional och kommunal kollektivtrafik god. Föreslagen detaljplan överensstämmer med intentionerna i Översiktsplanen för Falun Borlänge.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

I den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort (FÖP), antagen i maj 2018, är området redovisat som en del av det befintliga industri- och handelsområdet Södra Backa. Befintliga handelsområden ska fortsätta att utvecklas och stärka Borlänge som handelsstad. Föreslagen detaljplan bedöms överensstämma med den i FÖP:en angivna planeringsinriktningen för området.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner är *Ersättning av Detaljplan för kv Blåsbälgen m.fl. inom Södra Backa (2001-10-23)*, *Kvarteret Einar mfl inom Borlänge centrum (1983-07-20)*, *Förslag till ändring av stadsplan för område söder om kv. Guldsmeden (1983-09-27)*, *Förslag till ändring av stadsplan för kv. Guldsmeden m.fl. (1967-05-18)* samt *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kvarteret Oxhyveln m.fl. inom södra och norra industriområdena i Borlänge (1965-11-16)*.

För Rubanken 10 anger gällande detaljplan användningen handel, kontor och småindustri. Marken som avses överföras till Rubanken 10 är idag planlagd som parkmark och Hantverkargatan som allmän plats gata.

Riksintresse

Planområdet ligger inom påverkansområdet för riksintresse, kommunikation och totalförsvaret (Dala Airport). Inom påverkansområdet finns ett särskilt behov av hindersfrihet. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret. Detaljplanen tillåter ingen byggnation som påverkar hindersfriheten. Den väderradarstation som pekats ut som riksintresse av Försvarsmakten påverkas inte heller av planförslaget. Riksintresset för totalförsvaret påverkas därmed inte av planförslaget. Området berörs indirekt av E16 som omfattas av riksintresse för kommunikationer. Riksintresset bedöms inte påverkas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består till större delen av bebyggd eller asfalterad kvartersmark. Längs med Hantverkargatan går ett gångstråk på den norra sidan och ett gång-och cykelstråk längs den södra sidan. Parkeringen som idag ligger norr om Rubanken 10, delvis på kommunens fastighet, är delvis asfalterad och delvis grusad. Markens höjd varierar inom Rubanken 10 och det skiljer ca 3 meter mellan den högre nordöstra delen av fastigheten och den lägre sydvästra.

På det kommunala grönområdet mellan planområdet och E16 finns en cykelväg samt en dubbel allé. Alléerna bedöms vara biotopskyddade. Innan åtgärder som kan påverka träden görs ska kommunen i egenskap av markägare kontaktas. Detta regleras i exploateringsavtalet. En dispensansökan ska också göras till Länsstyrelsen om ingreppet kan påverka rotsystem, stam eller trädets krona. Inget ingrepp får ske innan dispens har medgivits. Detta gäller även alléerna, utanför planområdet, längs med Hantverkargatan.



Den dubbla allén mellan Rubanken 10 och E16 syns till vänster i bild

I dag finns enkla alléer, med främst lindar, planterade på båda sidorna av Hantverkargatan men saknas längs med Rubanken 10.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk rapport har tagits fram för grannfastigheten Oxhyveln 1, 1981-10-07. Jorden konstaterades där främst bestå av mäktiga lager av huvudsakligen mjällig finmo med inslag av lera, som är löst till halvfast lagrad. Jorden av finmo och mjåla är tjälfarlig samt flytbenägen vid vattenöverskott och lätt eroderbar.

Vid ny- eller ombyggnation inom Rubanken 10 kan ytterligare geotekniska utredningar krävas.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. För aktuellt planområde är det miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft, yt- och grundvatten samt omgivningsbuller som behöver utredas.

Omgivningsbuller

I dagsläget finns det enbart en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande och en vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid bostadsbyggande. Skolor, förskolor och vårdlokaler kan i vissa avseenden jämföras med bostadsbyggnader. Då detaljplanen inte möjliggör bostäder, skola eller vård utreds inte bullernivåerna för planområdet.

Luftmiljö

Dalarnas Luftvårdsförbund har under 2005 – 2006 genomfört en heltäckande analys av luftkvaliteten i länets större tätorter. De värden som uppmätts i Borlänge ligger under miljö kvalitetsnormerna. Aktuell detaljplan möjliggör besöksanläggningar, verksamheter kontor samt detaljhandel inom kvartersmarken. Bruttoarean som regleras i detaljplanen motsvarar den area byggnaden har idag. Användningen för den allmänna platsmarken är gata. Ökningen av trafik som ett genomförande av detaljplanen kan medföra anses inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Vatten

Planområdet ligger på Badelundaåsen som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Åsen sträcker sig från Leksands tätort – via Insjön, Gagnef och Djurås – genom centrala delar av Borlänge till Västerås.

Trots att vattenförekomsten ligger under tätbebyggda områden har vattenmyndigheten bedömt att grundvattnets kemiska och kvalitativa status är god. Vattenmyndigheten bedömer inte heller att det finns risk för att statusen ska försämrans inom en nära framtid. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör ingen markanvändning som bedöms förändra påverka på vattnets kvalitet eller kvantitet. Därmed bedöms planen sakna betydelse för förutsättningarna för att kunna följa grundvattenförekomstens miljö kvalitetsnorm.

Lusbäcken, som är recipient för planrådets dagvatten, är en ytvattenförekomst med beslutande miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemiskt status. De miljö kvalitetsnormer som beslutats för Lusbäcken kan idag inte efterlevas till följd av fysisk påverkan samt belastning av näringsämnen och miljögifter. Detaljplanen förväntas inte leda till att markanvändningen ändras på ett sätt som påverkar dagvattnets kvalitet eller kvantitet, och planen bedöms därför sakna betydelse för möjligheterna att följa de beslutade miljö kvalitetsnormerna.

Förorenad mark

Marken inom Rubanken 10 är utpekad som potentiellt förorenad på grund av förekomsten av *Verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel*. Områdets status är *identifiering* och inte riskklassat. Om markarbete blir aktuellt kan det krävas utredningar/undersökningar rörande den potentiella markföroreningen. Ansvar för gällande eventuell markförorening regleras i exploateringsavtalet. Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta miljökontoret om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Radon

Mätning av radon har inte utförts inom planområdet. Borlänge klassas generellt som normalradonmark. Enligt Boverkets Byggregler ska radonhalten vara under gränsvärdet 200 Bq/m³. Vid byggnation är byggherren ansvarig för att reglerna följs.

Risk och säkerhet

Närhet till farligt godsled

Transporter av farligt gods förekommer regelbundet på E16 nordost om planområdet och vägen är utpekad som led för farligt gods. Länsstyrelsen Dalarna har tagit fram vägledningen "*Farligt gods, riskhantering i fysisk planering*" (2011) som anger riktlinjer för planläggning intill transportleder för farligt gods. Vägledningen använder en zonindelning utifrån avståndet mellan riskkälla och olika typer av markanvändningar.

NÄRMRE ÄN 30 METER	30-70 METER	70-150 METER	ÖVER 150 METER
Odlingar	Bilservice	Bostäder i högst 2 plan	Bostäder i mer än 2 plan
Trafikytor	Industrier	Mindre samlingslokaler	Vård
Ytparkeringar	Mindre handel	Handel	Kontor i flera plan
Friluftsområden	Tekniska anläggningar	Mindre kontor (inte hotell)	Hotell
	Övrig parkering	Kultur- och idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats	Skolor
	Lager		Större samlingslokaler
			Kultur- och idrottsanläggningar med betydande åskådarplats

Figur 1. Markanvändning som normalt kan planeras utan särskild riskhantering. Avstånden gäller från väg- och rälskant.

Tabell från "*Farligt gods, riskhantering i fysisk planering*" (Lst, 2011)

Från väggkanten till fastighetsgräns är det ett avstånd på ca 25 meter och till byggrätten ca 35 m. Då planen tillåter besöksanläggningar, verksamheter, kontor samt detaljhandel inom ett kortare avstånd än det som anges i vägledningen bör en kvalitativ (resonerande) riskanalys göras.

Kvalitativ riskanalys

De dubbla trädalléerna fungerar idag som en barriär mot E16 och har en riskreducerande effekt. Även bilar parkerade på parkeringsplatserna närmast E16 kan verka som ytterligare en barriär. Att fastigheten är relativt flack bedöms underlätta möjligheten att snabbt ta sig över och bort från området vid en olycka.

Vidare styrs användningen i detaljplanen till att endast medge verksamheter (Z) på delen av byggnaden belägen närmast E16. På det sättet fungerar den delen som en buffert och skyddar resten av byggnaden där besöksanläggningar utan möjlighet till övernattnings (R₁), verksamheter (Z), kontor (K) och detaljhandel (H) möjliggörs. Den befintliga fasaden bedöms vara i obrännbart material och regleras med bestämmelsen *fasad mot riksvägen ska utföras i obrännbart material (b₂)*.

Redan idag är entréer och utrymningsvägar främst vända mot Hantverkargatan, bort från E16. Något som bedöms vara att föredra även i framtiden och regleras med bestämmelsen *utrymningsväg som leder bort från riksvägen ska finnas (b₁)*.



Närmast E16 tillåts endast parkering och verksamheter

Byggnaden tillåts inte bli högre eller uppta en större byggnadsyta än vad den gör idag. Detta säkerställs med bestämmelserna *marken får inte förses med byggnad förutom skärmtak, anordningar för utrymning samt anordningar för cykelparkering (prickmark) samt högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (+ 147)*. Brandtrappor eller andra konstruktioner kopplade till utrymningsvägar tillåts på prickad mark.

Utifrån resonemanget ovan, både kring förutsättningarna samt anpassningarna av detaljplanen, så bedöms planområdets utformning ge ett bra skydd mot de vanligaste förekommande olyckorna. Risksituationen anses därför vara tolerabel samt en förbättring utifrån nu gällande plan. I och med detta har risksituationen hanterats och ytterligare riskanalys i planskedet krävs inte.

Skyfall

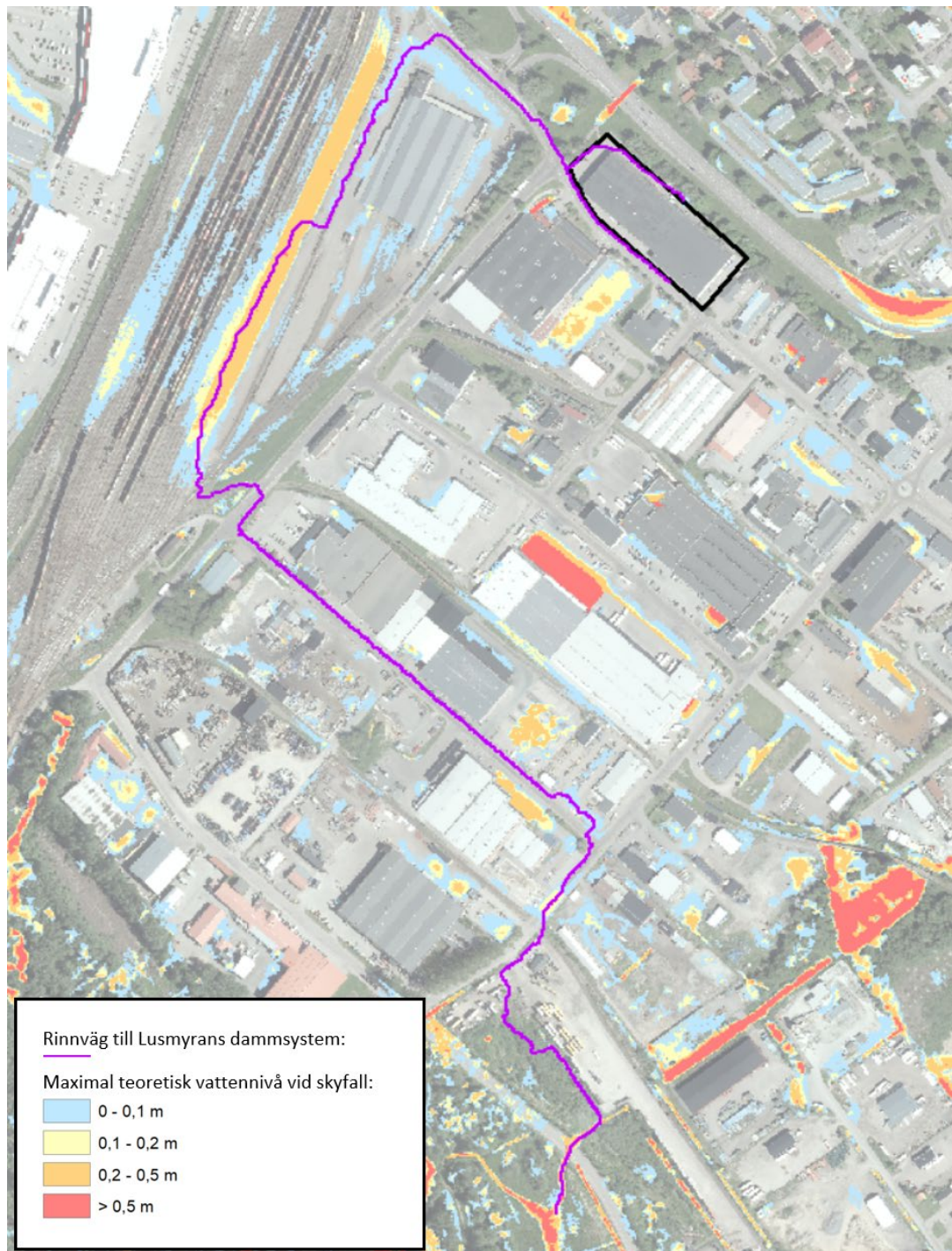
Vid utformning av planområdet behöver hänsyn tas till avrinningsområdet samt att justera markens höjd så att vattnet inte fastnar eller skadar bebyggelsen.

Då majoriteten av markytan inom planområdet är hårdgjord innebär inte ett genomförande av detaljplanen att den hårdgjorda ytan ökar i någon större grad.

Vid skyfall kommer dagvattensystemet inte kunna ta omhand allt regnvatten. Det regnvatten som inte kan tas omhand kommer att rinna på markytan och fylla upp lågpunkter. Varefter lågpunkterna fylls upp kommer regnvattnet att söka sig mot Lusmyrans dammsystem, för att därefter rinna ut i Lusbäcken.

En simulering av rinnväg och maximal vattennivå i lågpunkter visas i figuren nedan. Simuleringen är gjord för en nederbörds mängd på 100 mm, där all nederbörd avleds ytligt utan fördröjning eller infiltration. Simuleringen motsvarar därmed med god marginal ett 100-årsregn. Resultaten från simuleringen visar att planområdet inte översvämmas vid skyfall. Det skyfallsvatten som uppstår inom planområdet bedöms inte heller bidra till att byggnader översvämmas nedströms planområdet. Däremot visar simuleringen en relativt djup vattensamling på delar av bangården. Tillrinningen till denna del av bangården kommer från ett område på cirka 21 hektar, där planområdet utgör 1,6 hektar. Detaljplanen innebär dock inte några större förändringar av mängden hårdgjord yta i

tillrinningsområdet, och planändringen bedöms därför sakna betydelse för risken att vattensamlingar uppstår på bangården.



Ytliga rinnvägar och ytor som riskerar översvämning vid skyfall

Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70 ca 1.5 km från planområdet. Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för fordonen och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 meter. Grundprincip för utrymning är att människor alltid ska ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Räddningstjänsten kan vara behjälplig med utrymning via fönster/balkong via stege om avståndet mellan mark och underkant fönster/överkant balkongräcke understiger 11 m (max fyra våningar).

Exakt hur byggnaderna ska utrymmas samt åtkomlighet och uppställningsplats för fordon säkerställs i bygglovsskedet. En av räddningstjänsten prioriterad brandpost finns ca 130 meter från Rubanken 10, vid Hantverkargatan.

Arkeologi

Inom fastigheten Rubanken 10 finns ett fornminne utpekad som består av en bytomt/gårdstomt. Länsstyrelsen gör bedömningen att området är så pass omformat/omschaktat sedan gården stod där att ingen arkeologisk utredning krävs inför kommande exploatering. Om man vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Planområdet ligger inom handels- och industriområdet Södra Backa.

Angränsande bebyggelse

Angränsande till planområdet finns lokaler för handel, industri samt kontor. Omkringliggande bebyggelse skiftar i utformning och materialval. Bebyggelsen varierar mellan 1-3 våningar, främst i större volymer med industriområdeskaraktär.

Bebyggelse inom planområdet

Inom fastigheten Rubanken 10 möjliggör detaljplanen markanvändningen besöksanläggningar utan möjlighet till övernattnings (R₁), verksamheter (Z), kontor (K) och detaljhandel (H).

Fastigheten har idag en hög exploateringsgrad och domineras av en större byggnadskropp (ca 8000 m² byggnadsarea). Byggnaden har ett andra plan på mindre delar av ytan (ca 900 m²). Avgränsningen av befintlig exploatering säkerställs med bestämmelserna *marken får inte förses med byggnad förutom skärmtak, anordningar för utrymning samt anordningar för cykelparkering* (prickmark) samt *högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (+ 147)*.

Fasaden är klädd i plåt och taket är ett flackt sluttande sadeltak. Flera av entréerna har skärmtak och/eller trappor. Det finns även cykelparkering för cirka fem cyklar under tak. Dessa funktioner ska kunna kvarstå och därför utformas bestämmelsen för prickmark (avgränsning av byggrätten) enligt följande: *Marken får inte förses med byggnad förutom skärmtak, anordningar för utrymning samt anordningar för cykelparkering* (prickmark).

Besöksentréerna är främst vända mot Hantverkargatan. Mot E16 finns personalingång samt varuintag.



Hantverkargatan samt Rubanken 10, till höger i bild, sett söderifrån

Hållbarhet och gestaltning

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.

Om en framtida nybyggnation eller större ombyggnation blir aktuell bör byggnaden ha en tydlig arkitektonisk idé. Byggnaden bör gestaltas med omsorg mot E16 då det kan bli ett landmärke sett från vägen. Mot Hantverkargatan bör byggnaden vara läsbar i en mindre skala.

Skyltar tillåts inte på tak inom Södra Backa. En bestämmelse som reglerar det finns i den nu gällande detaljplanen och regleras i aktuell plan med bestämmelsen *Skyltar på tak medges ej (f₁)*.

Service

Inom Södra Backa finns främst tillgång till kommersiell service som handel (livsmedelsbutiker, second hand-butik m.m.), men även kontor och restauranger. Aktuell detaljplan möjliggör liknande verksamheter som de som redan finns i området idag.

Gator och trafik

Gatunät och fordonstrafik

E16 går nordost om planområdet. En del av Hantverkargatan ingår i planområdet och går längs med den sydvästra sidan av Rubanken 10.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

En gång- och cykelväg går längs med Hantverkargatans södra sida. Gång- och cykelvägen fortsätter sedan längs med bangården, under E16 och mot resecentrum. Det finns även en gång- och cykelväg som går under E16 från centrum. Vid Rubanken 10 finns möjlighet att korsa Hantverkargatan för att cykla längs med den södra sidan eller använda gångvägen på den norra sidan.

Om en besöksstätt verksamhet förläggs inom planområdet bör utformningen av ytor för gående och cyklister, samt placering av cykelparkering och entréer, ske så att konflikter mellan gående, cyklister och fordonstrafik minimeras. Det bör också tydliggöras vilka ytor som är avsedda för vilka trafikslag.



Ortofoto som visar transportnätet i anslutning till planområdet

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Sims myr ca 500 meter från planområdet. Borlänge resecentrum ligger ca 750 meter från planområdet. Både kommunala och mellankommunala busslinjer utgår från resecentrum och det finns också mellankommunal tågtrafik.

Parkering

Gällande "Parkeringsstrategi för Borlänge kommun" (2016-10-04) och "Parkeringsstal för Borlänge kommun" (2017-02-14) ska följas. Parkeringsstrategin anger vilket avstånd mellan bilparkering och bostad/besöksmål som accepteras. Besökare och kunder ska prioriteras, detta avstånd får bedömas från fall till fall beroende på verksamhet. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom varje fastighet.

Gällande parkeringstal för zon 2 (aktuellt planområde) är:

Cykel	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 2
Kontor	18 st (15 personal, 3 besök)
Butik centrum/lokalt centra	17 st (4 personal, 13 besök)
Industri	14 st (12 personal, 2 besök)

Bil	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 2
Kontor	11 st (9 personal, 2 besök)
Butik centrum/lokalt centra	13 st (2 personal, 11 besök)
Butik köpcentrum	14 st (2 personal, 12 besök)
Industri	7 st (6 personal, 1 besök)

Då det inte finns några angivna parkeringstal för besöksanläggningar och verksamheter så får en bedömning göras utifrån varje enskilt fall.

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

Det finns idag inget parkeringstal för besöksanläggningar men i planarbetet görs bedömningen att 13 bilparkeringar behövs per 1000 BTA. Befintliga verksamheters parkeringsbehov bedöms rymmas inom den utökade fastigheten.

Beroende på verksamhetstyp bör målsättningen vara att 20-30 procent av parkeringsplatserna för cykel finns inomhus.

Backning från befintliga bilparkeringar sker idag direkt över gångvägen och ut i gatan. Ett trafiksäkrare alternativ är att flytta bilparkeringen till den mark för parkering som tillkommer i och med planändringen. Undantaget parkeringsplatser för rörelsehindrade som ska vara placerad inom 25 meter från entrén. Detta säkerställs med planbestämmelsen *Marken får inte användas för parkering, undantaget cykelparkering och bilparkering för rörelsehindrade (n₁)*.

Slutgiltig parkeringslösning prövas samt beslutas i bygglovsprövningen.

Varumottagning, utfarter

Befintliga in- och utfarter för personal, besökare och varutransporter till Rubanken 10 korsar utpekad gångväg. Möjliga utfarter mot Hantverksgatan över gångbanan minskas för att öka trafiksäkerheten. Del av sträckan förses med planbestämmelsen *Körbar förbindelse får inte anordnas*.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar som passerar genom kvartersmarken är säkrade genom planbestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁)* och *Marken får inte förses med byggnad förutom skärmtak, anordningar för utrymning samt anordningar för cykelparkering* (prickmark). Nedan beskrivs enbart ledningsförsörjningen till Rubanken 10. Samtliga ledningar har kapacitet för byggrätten som möjliggörs inom Rubanken 10.

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga anslutningar till spillvattennätet från Rubanken 10 finns mot Hantverkargatan.

Vattenförsörjningen sker via anslutning till ledning i Hantverksgatan.

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

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten ska hanteras utifrån Borlänge kommuns dagvattenstrategi (2020-02-11). Dagvattenstrategin innebär bland annat att höjdsättning av mark och byggnader ska ta hänsyn till skyfallsrisker, att ny bebyggelse inte ska öka risken för skyfallsskador nedströms samt att 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. Planen kommer inte generera dagvatten från ytor som kan anses vara kraftigt förorenade.

Lusbäcken är recipienten för dagvattnet från Södra Backa och dagvattnet från planområdet leds idag dit. Området ansluts till dagvattennäten längs med Hantverkargatan.

Den planerade markanvändningen förväntas inte leda till några större skillnader av dagvattnets kvantitet eller kvalitet. Belastningen på dagvattenledningsnätet eller recipienten förväntas därför inte öka i samband med genomförande av detaljplanen, se även rubrikerna miljö kvalitetsnormer och skyfall.

El

Rubanken försörjs med el via befintliga kablar som går längs med Hantverkargatan.

Tele

Skanova har ledningar för tele inom området. Marken där ledningar korsar kvartersmarken på Rubanken 10 förses med bestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* (u_1).

Stadsnät

Befintlig anslutning till stadsnätet finns i Rubankens 10 sydvästra hörn vid Hantverkargatan.

Värme

Befintlig anslutning till fjärrvärmenätet finns i Rubankens 10 sydvästra hörn vid Hantverkargatan.

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.

Avfallshanteringsens slutgiltiga utformning behandlas i bygglovsskedet i dialog med Borlänge energi, så att kravet på tillgänglighet och arbetsmiljö tillgodoses.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska förläggas nära entré. Huvudentréer bör förläggas med hög tillgänglighet och fria från motorfordonstrafik. Cykelparkering bör förläggas i närheten av huvudentrén.

Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

Barnperspektiv

Då användningen tillåter verksamheter som till stor del vänder sig till barn och unga är det viktigt att angöring till byggnaden kan ske utan konflikt med fordonstrafik.

Trygghet

Belysning bör finnas vid entréer och parkeringsytor så att oskyddade trafikanter dels har god synlighet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv och dels att dessa platser även upplevs trygga under tider då det är mörkt ute.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning har som uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Ett exploateringsavtal tas fram parallellt med detaljplanen, avtalet baseras på det som anges i genomförandebeskrivningen. Aktuellt exploateringsavtal reglerar främst markköp, ansvar vid förorenad mark samt hänsyn till biotopskyddade alléer. Avtalet tecknas mellan kommunen och exploatören.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Detaljplaneförslaget är ute på samråd under *juni – juli 2021*. Granskning beräknas till *första kvartalet 2022* och detaljplanen beräknas kunna antas under *andra kvartalet 2022*. Genomförandet av detaljplanen får påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket tidigast kan ske tre veckor efter att detaljplanen är antagen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 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

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

Kommunen är huvudman över den allmänna gatumarken och bekostar i och med det anläggande, underhåll och drift.

Kommunen ansöker om och bekostar den del av förrättningskostnaderna som avser marken som överförs från Rubanken 10 till Borlänge 43:23.

Fastighetsägarens ansvar

Detaljplanens genomförande inom kvartersmark hänvisas till fastighetsägarens ansvar.

Det ligger på fastighetsägarens ansvar att utföra erforderliga geotekniska undersökningar.

Fastighetsägaren underrättar miljökontoret om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Fastighetsägaren ansöker om lantmäteriförrättning och bekostar förrättningskostnaderna förutom den del som avser marken som överförs från Rubanken 10 till Borlänge 43:23.

Fastighetsägaren gör en dispensansökan till Länsstyrelsen innan ingrepp som kan påverka rotsystem, stammar eller kronor på de till planområdet närliggande biotopskyddade alléerna.

Ledningsägare

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän plats inom detaljplanen utgörs av gata (GATA). Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom allmän plats är Borlänge Energi huvudman för. Skötsel av gata sker av Borlänge Energi.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan GMKC Hantverkargatan 22 KB och Borlänge kommun för att reglera kostnaderna för upprättandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal

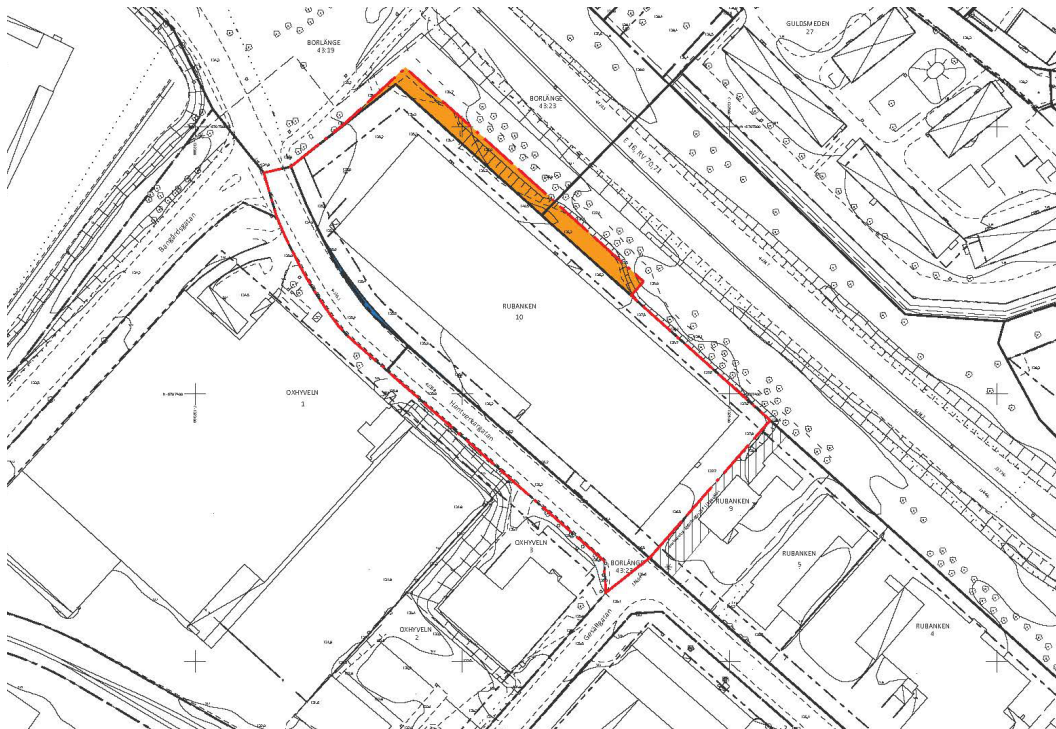
Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och GMKC Hantverkargatan 22 KB för att tydliggöra hur ansvaret för genomförandet av detaljplanen inom fastigheten fördelas. Avtalets innehåll ska ha stöd i planbeskrivningens innehåll. Åtagandena som ingår i exploateringsavtalet överensstämmer med punkterna under rubriken *fastighetsägarens ansvar*. Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtalet godkännas. Om åtagandena i exploateringsavtalet inte uppfylls upphör möjligheten för exploitören att nyttja hela ytan som idag används som parkering. Detta kan påverka möjligheten till framtida bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Borlänge 43:23	Ca 90 m ²	Ca 870m ²
Rubanken 10	Ca 870 m ²	Ca 90 m ²



Mark som övergår från Borlänge 43:23 till Rubanken 10 markerat med orange och mark som övergår från Rubanken 10 till Borlänge 43:23 markerat med blått

Fastighetsregleringarna prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Ledningsrätt och servitut

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

Tekniska frågor

Planområdet är väl försörjt med infrastruktur i form av gator, el-, stadsnät-, fjärrvärme-, vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Befintliga ledningars kapacitet beräknas kunna täcka behovet som ett genomförande av detaljplanen innebär. Anslutningar till teknisk infrastruktur hanteras enligt praxis mellan exploatör och ledningsägaren.

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar har tagits fram under planprocessen. Om det finns behov av en geoteknisk utredning ska det ombesörjas av exploitören.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens framtagande bekostas av GMKC Hantverkargatan 22 KB.

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

Fastighetsägaren bekostar marken som övergår från Borlänge 43:23 till Rubanken 10.

Fastighetsägaren bekostar förrättningskostnaderna förutom den del som avser marken som överförs från Borlänge 43:23 till Rubanken 10.

Kommunen är huvudman över den allmänna gatumarken och bekostar i och med det anläggande, underhåll och drift.

Kommunen bekostar den del av förrättningskostnaderna som avser marken som överförs från Rubanken 10 till Borlänge 43:23.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Behovsbedömning

Då planuppdraget gavs innan miljöbalkens ändring 2018 prövas detaljplanen enligt de föreskrifter som gällde då planuppdragets gavs.

Om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900 4 kap § 34) samt miljöbalken (MB 6 kap 11 §) göra en miljöbedömning.

För varje detaljplan är det nödvändigt att avgöra om miljöbedömningen behövs, dvs. om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen om sådant behov förlägger görs genom en behovsbedömning. Kriterierna för bedömningen finns i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) och deras bilagor.

Utifrån det som redovisas under rubriken konsekvenser av planens genomförande ovan görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär att en betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) enligt 6 kap. 12 § miljöbalken behöver därför inte göras.

Nollalternativ

Nollalternativet beskriver vad som händer inom planområdet om detaljplanen inte vinner laga kraft. Ett nollalternativ för aktuellt planområde innebär att gällande markanvändning handel, kontor och småindustri fortsätter att gälla. Marken som avses övergå till Rubanken 10 fortsätter att vara parkmark.

För Rubanken 10 skulle ett nollalternativ innebära att mark som idag används som parkering och har ett tillfälligt bygglov inte kan köpas från kommunen, överföras till Rubanken 10 eller ges ett permanent lov.

Planens konsekvenser

Riksintressen och grundvattenförekomst

Riksintresset försvarsmakten (väderradar och Dala Airport) samt riksintresset kommunikation (Dala Airport) påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen. Ett genomförande av detaljplanen anses inte hindra möjligheterna till att följa miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB. Grundvattenförekomsten Badelundaåsens kvalitet eller kvantitet anses inte påverkas. Det är däremot viktigt att särskild hänsyn tas vid användning av petroleumprodukter och andra förorenande kemikalier för att undvika markförorening. Planen bedöms sakna betydelse för förutsättningarna för att kunna följa grundvattenförekomstens miljökvalitetsnorm.

Trafik

Att möjliggöra för verksamheter som är kund och/eller besökstata kan innebära att ytterligare trafik alstras till Hantverksgatan. Då den användningen som möjliggörs i planen i stort överensstämmer med verksamheten som pågår i byggnaden idag och då en högre exploateringsgrad inte tillåts, förväntas trafikökningen inte bli stor. Trafiknätet bedöms kunna klara mängden trafik, däremot behöver parkeringsbehovet för cykel och bil utredas för varje enskild verksamhet innan bygglov ges.

Byggrätt

I detaljplanen regleras byggrätten så att den motsvarar den befintliga byggnadens byggnadsarea samt höjd.

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 §.

Detaljplanen bedöms sakna betydelse för möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för grund- och ytvatten.

Dricksvattenförekomsten samt vattenförsörjningsintresset bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen Falun - Borlänge samt med fördjupningen av översiktsplanen för tätorten.

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

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun, plan- och markkontoret. Medverkande tjänstemän är Gabriel Barrioz planchef, Sanna Byström planarkitekt, Marie Arkebäck planarkitekt, Pernilla Wåhlin-Norén arkitekt, Emma Haglind utvecklare, Daniel Larson vattenstrateg, och Robin Slott mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och markkontoret

April 2022

Louise Nordström

Plan- och markchef

Sanna Byström

Planarkitekt