

Dnr:
2022/1512

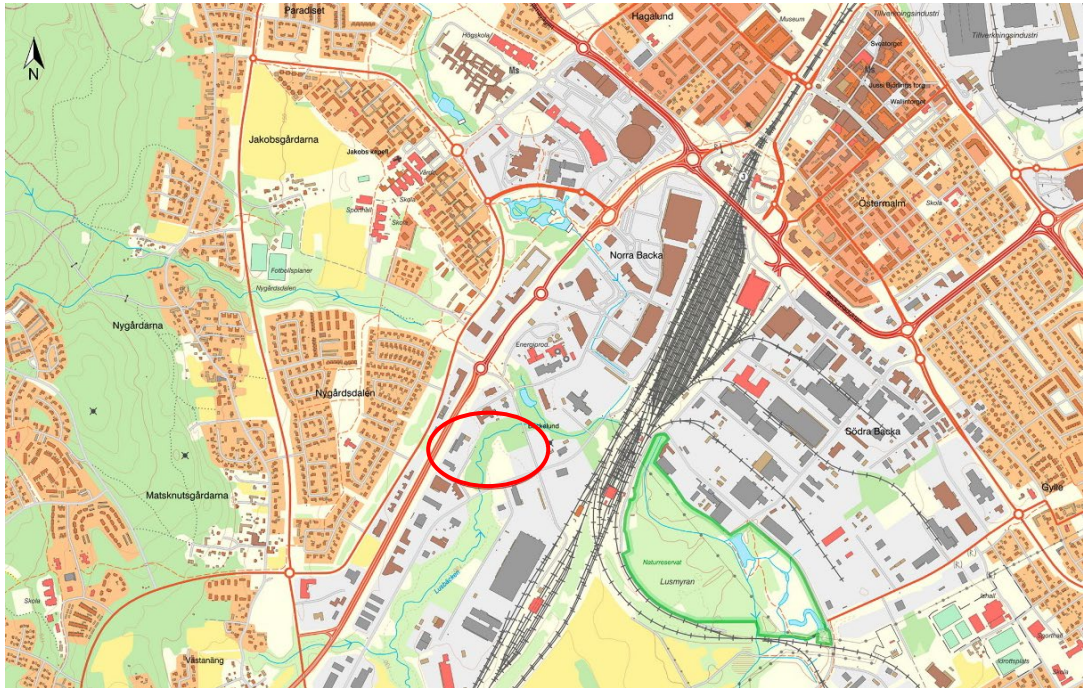
Plannr:
654

Planuppdrag

2023-02-23

MSBN

GRANSKNINGSHANDLING



Detaljplan för
Utsättaren 1 och Lantmätaren 1 m.fl.
Inom Bäckelund
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i februari 2024
Planbeskrivning

INTRODUKTION

Vad är en detaljplan?

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

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

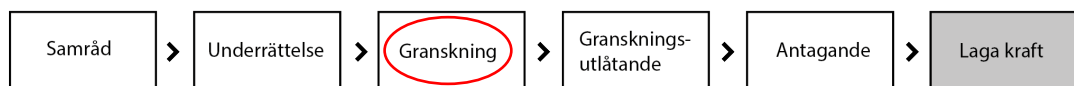
I denna detaljplan ingår handlingarna plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och grundkarta. Övriga handlingar utgörs av samrådsredogörelse, fastighetsförteckning och utredningar.

Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan. Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

Detaljplaneprocessen

Detaljplanen för Utsättaren 1 och Lantmätaren 1 m.fl. handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. Planförslaget antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen.

Standardförfarande



Standardförfarande enligt PBL 2010:900 5 kap.

Detaljplanen var på samråd oktober – november 2023, granskning beräknas till första kvartalet 2024 och antagande till andra kvartalet 2024.

Digital funktionalitet

I plan- och byggförordningen (2011:338) anges att detaljplaner och planbeskrivningar ska utformas så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt. Detta gäller alla detaljplaner och planbeskrivningar som har påbörjats efter 31 december 2021.

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2021-10-14 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet. Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Begrepp

I planbeskrivningen så kommer begreppen gällande detaljplan, aktuell detaljplan, detaljplan, aktuellt projekt och planområdet att användas. Med gällande detaljplan menas de detaljplaner som nu är juridiskt gällande, aktuell detaljplan syftar till den detaljplan som är under framtagande. Om inte någon specificering anges så syftar begreppet detaljplan till den aktuella detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör all sorts industriverksamhet (under förutsättning att behövliga tillstånd finns). I nuläget planeras en nyetablering av en lastbilsanläggning inom Utsättaren 1 och en expanderings av den befintliga verksamheten, Arcos Hydraulik AB som producerar hydraulcylindrar, inom Lantmätaren 1 och 2. Dessa är de aktuella projekten. Planområdet är den geografiska yta som aktuell detaljplan omfattar.

Medverkande tjänstepersoner och konsulter

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun. Medverkande tjänstepersoner är planchef, planarkitekt, bygglovshandläggare, miljö- och hälsoskyddsinspektör, vattenstrateg, biolog, trafikingenjör och mark- och exploateringsingenjör.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION	3
Vad är en detaljplan?	3
Detaljplaneprocessen.....	3
Digital funktionalitet	3
Begrepp.....	4
Medverkande tjänstepersoner och konsulter	4
DETALJPLANENS SYFTE	7
Syfte	7
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	7
Hela detaljplanen	7
Genomförandetid	8
Allmän plats.....	8
Kvartersmark.....	8
Befintligt.....	9
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	10
Motiv till reglering	10
PLANERINGSUNDERLAG	12
Kommunala	12
Regionala	12
Utredningar	13
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	14
Kommunala	14
Regionala	16
Riksintressen.....	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	17
Miljökvalitetsnormer	17
Miljö	18
Hälsa och säkerhet	20
Geotekniska förhållanden	22
Hydrologiska förhållanden.....	22
Kulturmiljö	22
Fysisk miljö.....	23
Sociala förutsättningar	23
Teknik.....	24
Trafik	25
KONSEKVENSER	27
Fastigheter och rättigheter	27
Riksintresse.....	27
Hushållningsbestämmelser	27
Miljökvalitetsnormer	28
Miljöbedömning	28

Miljö	29
Hälsa och säkerhet	31
Fysisk miljö.....	32
Sociala konsekvenser	33
Trafik	33
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	35
Fastighetsrättsliga frågor.....	35
Tekniska frågor	37
Ekonomiska frågor	37
Organisatoriska frågor.....	38
Prövning enligt annan lagstiftning	39
Upplysningar	40

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändningen industri, verksamheter och tekniska anläggningar, en expansion av Lantmätaren 1, ökad byggrätt inom Utsättaren 1, Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2, nya lägen för in- och utfarter samt att säkerställa Lusäckens grönstråk.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Rolf Ericson Bil i Falun AB har inkommit med en ansökan om utökad byggrätt inom fastigheten Utsättaren 1 för att möjliggöra en lastbilanläggning. De har även önskemål om att ersätta de två befintliga in- och utfarterna genom att förlägga en ny in- och utfart mitt emot Planerargatan och genom att förskjuta den befintliga in- och utfarten mot Ritargatan så att den placeras mitt emot in- och utfarten till Mätaren 1.

Fastighetsbolaget Arcos AB som producerar hydraulcylindrar inom fastigheterna Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 har inkommit med en ansökan om planbesked. Ansökan omfattar Lantmätaren 1, Lantmätaren 2 samt delar av fastigheterna Matsknutsgårdarna 15:5 och Nygårdarna 14:5. Ansökan avser en expansion av fastigheten Lantmätaren 1 samt en ökning av byggrätten för att kunna utöka den befintliga verksamheten.

För Utsättaren 1, Lantmätaren 1, Lantmätaren 2 och delar av Matsknutsgårdarna 15:5 och Nygårdarna 14:5 möjliggörs markanvändningen industri och verksamheter. Byggrätten regleras genom en högsta totalhöjd samt att en del av marken inte får förses med byggnad, silo, skorsten, torn eller cistern ovan mark. Befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs genom markreservat. Befintlig transformatorstation angränsande till Lantmätaren 2 och befintlig pumpstation inom Lantmätaren 2 planläggs med markanvändningen tekniska anläggningar. Detaljplanen möjliggör att en ny transformatorstation kan uppföras vid Gjutargatan väster om Utsättaren 1. Denna yta planläggs med markanvändningen transformatorstation.

Mellan industrifastigheterna sträcker sig Lusäckens med angränsande grönstråk. Detta område säkerställs genom markanvändningen natur.

Del av Teknikergatan planläggs som kvartersmark för industri och verksamheter, resterande gatumark planläggs med markanvändningen gata.

I den fortsatta bygglovsprocessen behöver extra fokus läggas på byggnadernas gestaltning mot riksväg 50.

Plandata

Planområdet är beläget i industri- och verksamhetsområdet Bäckelund. Det avgränsas i norr av Lusäckens grönstråk och fastigheten Lantmätaren 4, i väster av riksväg 50 och fastigheten Teknikern 4, i söder av Gjutargatan och i öster av Ritargatan. Planområdet är ca 6,2 hektar (62 017 kvm).

Planområdet omfattar fastigheterna Utsättaren 1, Lantmätaren 1, Lantmätaren 2 och delar av fastigheterna Matsknutsgårdarna 15:5 och Nygårdarna 14:5.

Rolf Ericson bil i Falun AB äger fastigheten Utsättaren 1, Fastighetsbolaget Arcos AB äger Lantmätaren 1 samt Lantmätaren 2 och Borlänge kommun äger fastigheterna Nygårdarna 14:5 samt Matsknutsgårdarna 15:5.



Kartan visar ungefärligt planområde (röd streckad linje).

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen i regel inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Under genomförandetiden får planen dock 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.

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.

Allmän plats

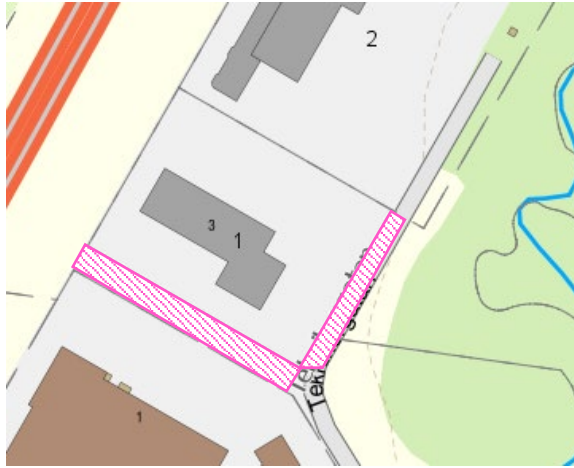
Den allmänna platsen i aktuell detaljplan utgörs av Ritargatan, Gjutargatan och Teknikergatan samt Lusäckens grönstråk. Gatorna planläggs med markanvändningen gata och Lusäckens grönstråk med markanvändningen natur.

Huvudmannaskap

För allmän plats är det kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör en expansion av fastigheten Lantmätaren 1 åt sydväst och sydöst. Detta innebär att delar av Nygårdarna 14:5 och Matsknutsgårdarna 15:5 planläggs som kvartersmark med markanvändningen industri och verksamheter.



Kartan visar den yta som detaljplanen möjliggör att fastigheten Lantmätaren 1 expanderar med.

För Utsättaren 1, Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 möjliggör detaljplanen markanvändningen industri och verksamheter. Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 145,5 m över angivet nollplan för Lantmätaren 1, Lantmätaren 2 samt delar av Matsknutsgårdarna 15:5 och Nygårdarna 14:5 och 146 m över angivet nollplan för Utsättaren 1. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts takinstallationer t.ex. skorstenar och ventilationshuvar till en högsta totalhöjd av 147 m över angivet nollplan för Lantmätaren 1, Lantmätaren 2 samt delar av Matsknutsgårdarna 15:5 och Nygårdarna 14:5 och 147,5 m över angivet nollplan för Utsättaren 1.

För ytan närmast riksväg 50 samt ytorna närmast Gjutargatan och Ritargatan får marken inte förses med byggnad, silo, skorsten, torn, cistern ovan mark eller skyltanordning. Inom ytorna närmast resterande fastighetsgränser får marken inte förses med byggnad, silo, skorsten, torn eller cistern ovan mark. För ytan närmast riksväg 50 får marken inte användas för parkering. Inom markanvändningen industri och verksamheter får skyltar utomhus endast göra reklam för inom fastigheten existerande verksamheter och ska vara fasta. Skyltar får inte placeras på tak och stolpskyltar får högst ha en totalhöjd av 15 m ovan mark. Om skyltar placeras inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar får dess grundläggning inte skada ledningarna.

Befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar skyddas genom markreservat.

I korsningen Gjutargatan och Ritargatan får inga in- eller utfarter anordnas till Utsättaren 1.

Inom planområdet finns det tre områden med kvartersmark med markanvändningen tekniska anläggningar/transformatorstation.

Befintligt

Inom Utsättaren 1 finns det ingen befintlig verksamhet, det har legat en truckdieselanläggning inom fastigheten men denna avvecklades år 2022. Avverkning har skett inom fastigheten. Marken är gräsbeväxt eller grusad.

Inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 finns det ett antal enplansbyggnader med olika höjd, takutformning och fasadmateriäl. Majoriteten av marken är asfalterad.

Ytan sydväst om Lantmätaren 1 är gräsbeväxt.

Lusbäckens grönstråk består av en trädbeväxt bäckravin.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

- Gata (GATA)

Motiv: Att säkerställa befintliga gator samt möjliggöra breddning eller anläggning av gång- och cykelväg.

- Natur (NATUR)

Motiv: Att säkerställa det befintliga grönstråket samt Lusbäcken.

- Teknisk anläggning (E)

Motiv: Att säkerställa befintliga nätstationer samt möjliggöra att marken kan bilda en separat fastighet.

- Transformatorstation (E₁)

Motiv: Att möjliggöra för en transformatorstation så att kapaciteten i elnätet kan höjas samt möjliggöra att marken kan bilda en separat fastighet.

- Industri (J)

Motiv: Att säkerställa markanvändningen industri vilket möjliggör detaljplanens syfte.

- Verksamheter (Z)

Motiv: Att säkerställa markanvändningen verksamheter vilket möjliggör detaljplanens syfte.

- Marken får inte förses med byggnad, silo, skorsten, torn eller cistern ovan mark (Ö₁).

Motiv: Marken behöver vara bebyggelsefri inom ett visst avstånd från riksväg 50 (avåkning, riskavstånd farligt gods), mot angränsande fastigheter (respektavstånd till naturområdet, brandskydd) och där det finns underjordiska ledningar (åtkomst).

- Marken får inte förses med byggnad, silo, skorsten, torn, cistern ovan mark eller skyltanordning (Ö₂).

Motiv: Inom marken närmast Ritargatan och Gjutargatan får inget uppföras som försämrar sikten. Marken som är närmast riksväg 50 ska också hållas fri från byggnader, parkering och skyltar (avåkning, riskavstånd farligt gods, gestaltning). Samma bestämmelse finns för samtliga angränsande fastigheter öster om riksväg 50.

- Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 145,5 meter över angivet nollplan. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts takinstallationer t.ex. skorstenar och ventilationshuvor till en högsta totalhöjd av 147 meter över angivet nollplan (h₁).

Motiv: Begränsningen i höjd har utgått ifrån vad övriga detaljplaner inom industri- och verksamhetsområdet möjliggör samt utifrån ett stadsbildsperspektiv.

- Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 146 meter över angivet nollplan. Utöver högsta tillåtna nockhöjd tillåts takinstallationer t.ex. skorstenar och ventilationshuvor till en högsta totalhöjd av 147,5 meter över angivet nollplan (h₂).

Motiv: Begränsningen i höjd har utgått ifrån vad övriga detaljplaner inom industri- och verksamhetsområdet möjliggör samt utifrån ett stadsbildsperspektiv.

- Marken får inte användas för parkering (n₁).

Motiv: Marken som är närmast riksväg 50 ska också hållas fri från byggnader, parkering och skyltar (avåkning, riskavstånd farligt gods, gestaltning). Samma bestämmelse finns för samtliga angränsande fastigheter öster om riksväg 50.

- Markens höjd får inte vara högre än 130,5 meter över nollplanet (n_2).

Motiv: Geotekniska utredningar har visat att marken kan höjas till denna nivå utan risk för sättningar, ras eller skred.

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1).

Motiv: Säkerställer åtkomst till befintliga ledningar och möjliggör att nya ledningar kan förläggas.

- In- eller utfart får inte finnas (gränssymbol).

Motiv: Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv får det inte finnas någon in- eller utfart i närheten av korsningen Gjutargatan och Ritargatan.

- Skyltar utomhus får endast göra reklam för inom fastigheten existerande verksamheter och ska vara fasta. Skyltar får inte placeras på tak. Stolpskyltar får högst ha en totalhöjd av 15 m ovan mark (f_1).

Motiv: Att begränsa skyltars budskap, dess placering och höjd innebär att eventuell negativ påverkan på närområdet mildras samt att en enhetlig gestaltning skapas i industri- och verksamhetsområdet Bäckelund.

- Skyltar utomhus får endast göra reklam för inom fastigheten existerande verksamheter och ska vara fasta. Stolpskyltar får högst ha en totalhöjd av 15 m ovan mark. Skyltar får endast uppföras under förutsättning att de inte skadar och/eller hindrar åtkomsten till allmännyttiga underjordiska ledningar (f_2).

Motiv: Att begränsa skyltars budskap, dess placering och höjd innebär att eventuell negativ påverkan på närområdet mildras samt att en enhetlig gestaltning skapas i industri- och verksamhetsområdet Bäckelund. Grundläggning av skyltar får inte skada allmännyttiga underjordiska ledningar.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Förslag till stadsplan för Matsknutsgårdarna 15:5 m.fl. Laga kraft 1977-07-01, fysiskt arkiv, Borlänge kommun

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kv. Ingenjören m.fl. Laga kraft 1981-05-26, fysiskt arkiv, Borlänge kommun

Ersättning av detaljplan för del av kv. Teknikern och Lantmätaren, Laga kraft 2007-07-12, fysiskt arkiv, Borlänge kommun

Grundkarta

Grundkarta, daterad 2023-09-07, digitalt arkiv, dnr 2022/1512

Översiktsplan

Översiktsplan FalunBorlänge, antagen 2014-06-17 KF, digitalt arkiv, dnr 2013/281

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort, antagen 2018-05-08 KF, digital åtkomst: <https://www.borlange.se/foptatort>

Miljöstrategi

Borlänge kommuns Miljöstrategi 2021-2030, beslutad 2021-09-14 KF, digitalt arkiv, dnr 2021/839

Arkitekturprogram

Arkitekturprogram Borlänge kommun, beslutad 2021-10-12 KF, digitalt arkiv: dnr 2019/183

Parkeringsstrategi och parkeringstal

Parkeringsstrategi för Borlänge kommun, beslutad 2016-10-04, digitalt arkiv, dnr 2016/1939

Parkeringstal för Borlänge kommun, beslutad 2017-02-14, digitalt arkiv, dnr 2016/1939

Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategi, beslutad 2020-02-11, digitalt arkiv, dnr 201/2862

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökning av betydande miljöpåverkan, beslutad 2023-10-19 MSBNAU, digitalt arkiv, dnr 2022/1512

Regionala

Regional utvecklingsstrategi

Dalastrategin 2030, fastställd juni 2021, digital åtkomst, <https://www.reglab.se/wp-content/uploads/2021/12/Dalastrategin-2030-tillsammans-for-ett-hallbart-dalarna-dec.pdf>

Utredningar

Dagvatten- och skyfallsutredning

PM Dagvatten Utsättaren 1 (Mavacon), 2023-11-27, digitalt arkiv, dnr 2022/1512

PM Dagvatten Lantmätaren 1 & 2 (Mavacon), 2023-12-04, digitalt arkiv, dnr 2022/1512

Geoteknisk utredning

PM Geoteknik LV-verkstad Utsättaren 1 (Sweco), 2022-03-30, digitalt arkiv, dnr 2022/1512

PM Geoteknik LV-verkstad Utsättaren 1 (Sweco), 2024-02-05, digitalt arkiv, dnr 2022/1512

Projekterings PM geoteknik Lantmätaren 1 & 2 (Sweco), 2023-05-05, digitalt arkiv, dnr 2022/1512

Markmiljöutredning

Rapport avetablering av drivmedelsanläggning Cicle K 25188 Borlänge TDA (Ramböll), 2023-02-10, digitalt arkiv, dnr 2022/1512

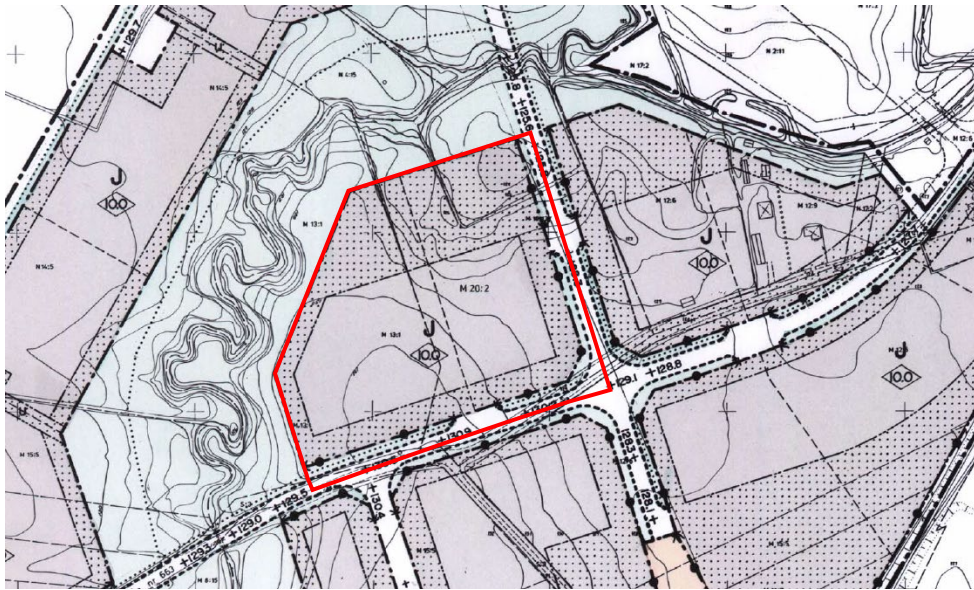
PM Miljöteknisk markundersökning Lantmätaren 1 & 2 (Sweco), 2023-05-05, digitalt arkiv, dnr 2022/1512

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

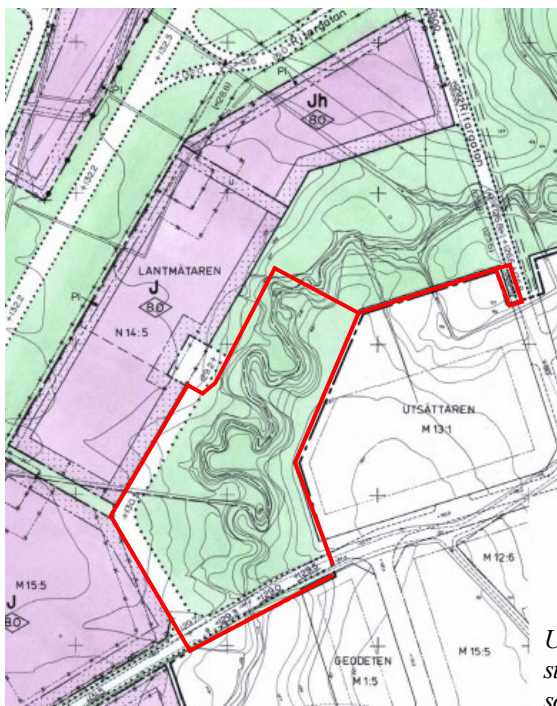
Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Utsättaren 1, "Förslag till stadsplan för Matsknutsgårdarna 15:5 m.fl.", anger markanvändningen industriändamål till en högsta byggnadshöjd av 10 m. Delar av planområdet får inte bebyggas. In- och utfarternas placering är styrda genom in- och utfarfsförbud.



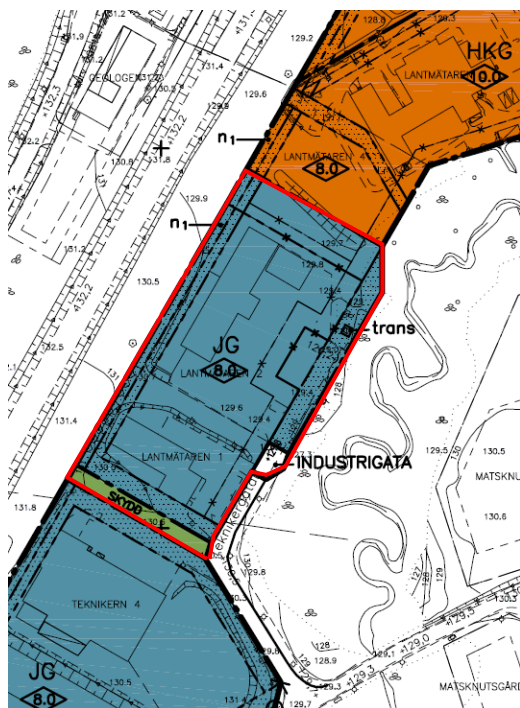
Utsnitt ur detaljplanen "Förslag till stadsplan för Matsknutsgårdarna 15:5 m.fl.". Den yta av planområdet som täcks av detaljplanen är markerad med röd linje.

För Lusbackens gröonstråk, Teknikergatan och delar av Gjutargatan anger gällande detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kv. Ingenjören m.fl." markanvändningen park/plantering samt gata.



Utsnitt ur detaljplanen "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kv. Ingenjören m.fl.". Den yta av planområdet som täcks av detaljplanen är markerad med röd linje.

För Lantmätaren 1 och 2 anger gällande detaljplan "Ersättning av detaljplan för del av kv. Teknikern och Lantmätaren" markanvändningarna industri som ej får föranleda betydande miljöpåverkan samt bilservice. För ytan sydväst om Lantmätaren 1 anges markanvändningen skydd och för delar av Teknikergatan industrigata.



Utsnitt ur detaljplanen "Ersättning av detaljplan för del av kv. Teknikern och Lantmätaren". Den yta av planområdet som täcks av detaljplanen är markerad med röd linje.

Planbesked och beslut om planuppdrag

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnade ett positivt planbesked den 2023-02-23 och gav plan- och markkontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan för Utsättaren 1 m.fl. Därefter inkom Fastighetsbolaget Arcos AB med en ansökan för Lantmätaren 1 m.fl. Beslut togs i Miljö- samhällsbyggnadsnämnden den 2023-06-01 om att lämna ett positivt planbesked och att det befintliga uppdraget att upprätta detaljplan för Utsättaren 1 m.fl. utökades så att det även omfattar Lantmätaren 1 m.fl.

Översiktsplan

I Översiktsplan FalunBorlänge, antagen i juni 2014, är planområdet redovisat som bebyggelse – tätorter och planlagda områden.

Kommunen ska sträva efter att minska påverkan på klimatet och att använda energi effektivt. Att effektivisera de befintliga industriområdena så att fler företag får plats är eftersträvanvärt.

Kommunen bedömer att gällande översiktsplan för FalunBorlänge är aktuell i berörda delar och att föreslagen detaljplan är förenlig med översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

I den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort (antagen 2018) anges markanvändningen industri för kvarterensmarken och park/friluftsliv för Lusbackens grönstråk. Grönstråket anges ha vissa värden för den biologiska mångfalden, en klimatreglerande effekt för ekosystemtjänster och som vattenhantering för de reglerande ekosystemtjänsterna.

Föreslagen detaljplan är förenlig med den fördjupade översiktsplanen.

Miljöstrategi

Borlänge kommuns Miljöstrategi 2021-2030 (Kommunfullmäktige 2021-09-14) tar upp samhällsplaneringen som ett av de viktigaste verktygen för att skapa en hållbar kommun. Vi ska hushålla med mark och använda den väl. Kommunkoncernen ska genom sitt ansvar för samhällsplaneringen även bidra till ett transportsnålt samhälle. Gåendes, cyklisters och kollektivresenärers anspråk på tillgänglighet ska prioriteras. Det ska vara lätt att göra rätt och att hela resan eller transporten ska fungera – det perspektivet ska vara centralt i all samhällsplanering.

Parkeringsstrategi och Parkeringstal

Parkeringsstrategi för Borlänge kommun (2016-10-04). 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. Mellan arbetsplats och parkering tillåts ett avstånd på upp till 600 meter. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom varje fastighet.

Parkeringstal för Borlänge kommun, beslutad 2017-02-14 anger följande parkeringstal för zon 3:

Cykel	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 3
Industri	9 st (8 personal, 1 besök)
Bil	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 3
Industri	10 st (9 personal, 1 besök)

Parkeringstalen är flexibla, det är dock kommunen som beslutar när avvikelser från parkeringstalen är lämpliga och i vilken grad. Om fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som stimulerar ett mer hållbart resande och därmed bidrar till ett minskat bilparkeringsbehov, kan denne få anlägga färre bilplatser än vad kommunens parkeringstal anger, så kallat grönt parkeringsköp. Valet av åtgärder ska utgå från platsens förutsättningar till ett hållbart resande. En bedömning av reduktionstalet görs från fall till fall. Av parkeringsplatserna för cykel bör 20 - 30 % finnas inomhus.

Slutgiltig parkeringslösning prövas samt beslutas i bygglovsprövningen.

Regionala

Regional utvecklingsstrategi

Den regionala utvecklingsstrategin Dalastrategin 2030 (juni 2021) anger att satsningar inom områdena: ett klimatsmart, ett konkurrenskraftigt och ett sammanhållet Dalarna tillsammans ska bidra till det övergripande målet om ett hållbart Dalarna. I fokus är hållbarheten och att Dalarna ska bidra i genomförandet av Agenda 2030. I Dalarna ska vi ta tillvara på olika platsers förutsättningar och möjligheter. Utvecklingsstrategin hänvisar till EU's tillväxtstrategi Den gröna given. Tillväxtstrategin ska stimulera till investeringar i grön teknik och hållbara lösningar, bidra till fler jobb samt bana väg för en rättvis och socialt jämlik omställning.

Regional vattenförsörjningsplan

Planområdet omfattas inte av vattenförsörjningsintresse enligt den regionala vattenförsörjningsplanen.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet berörs av påverkansområde för riksintresse avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation enligt MB 3 kap 8§. Inom påverkansområde för flygplatsen finns ett särskilt behov av hindersfrihet.

Väster om planområdet sträcker sig riksväg 50 som är av riksintresse.

Totalförsvaret

Planområdet berörs av påverkansområde för riksintresse avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Försvarmakten som riksintresse för totalförsvaret enligt 9§. Planområdet berörs också av påverkansområde för en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 9§.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Hushållningsbestämmelserna anger att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet omfattar inga särskilda markanvändningsintressen enligt MB 3 kap 2§-8§.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Dalarnas luftvårdsförbund har i sin senaste rapport från 2021 bedömt att samtliga miljö kvalitetsnormer med avseende på luftmiljön klaras i Borlänge kommun.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för olika vattenförekomster. Dessa kan påverkas negativt av bl.a. dagvatten, utsläpp, läckage från jordbruk och deponier.

Planområdet ligger inom ett ytvattenavrinningsområde som har måttlig status. Närmaste recipient för dagvatten från planområdet är Lusbäcken. Lusbäcken har enligt Länsstyrelsen statusklassning måttlig ekologisk status och att den ej uppnår god kemisk status. Målet är att recipienten ska uppnå god ekologisk status och god kemisk status till år 2027.

Att den ekologiska statusen för recipienten är måttlig beror till stor del på att vattnets försurningsstatus bedöms vara hög. Övriga orsaker är påverkan av näringsämnen med övergödning som resultat samt att förorenande ämnen i form av uran överstiger bedömningsgrunden.

Att Lusbäcken har ej god kemisk status är på grund av för höga halter av bromerade difenyleter, kvicksilver och perfluoroktansulfonsyra och dess derivater (PFOS). Bromerade difenyleter och kvicksilver överstiger gränsvärdena i samtliga vattenförekomster i Sverige och beror till stor del på luftburna föroreningar. De nuvarande halterna får dock inte öka och renande åtgärder ska utföras för lokala punktkällor för dessa ämnen. Vid undersökningar 2016 och 2018 uppmättes halter av PFOS som kraftigt överstiger gällande gränsvärde.

De påverkanskällor som bedöms ha en betydande påverkan på Lusbäckens status är bland annat jordbruk och enskilda avlopp när det gäller övergödning. Befintliga industrier och

områden med förorenad mark bedöms påverka risken för sänkt status gällande bland annat PFOS, bromerade difenyleter och kvicksilver.

Krav ställs på rening av dagvatten om större asfaltsytor anläggs eller om verksamheten som bedrivs kan föranleda utsläpp.

Buller

I städer med under 100 000 invånare följs miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Miljö

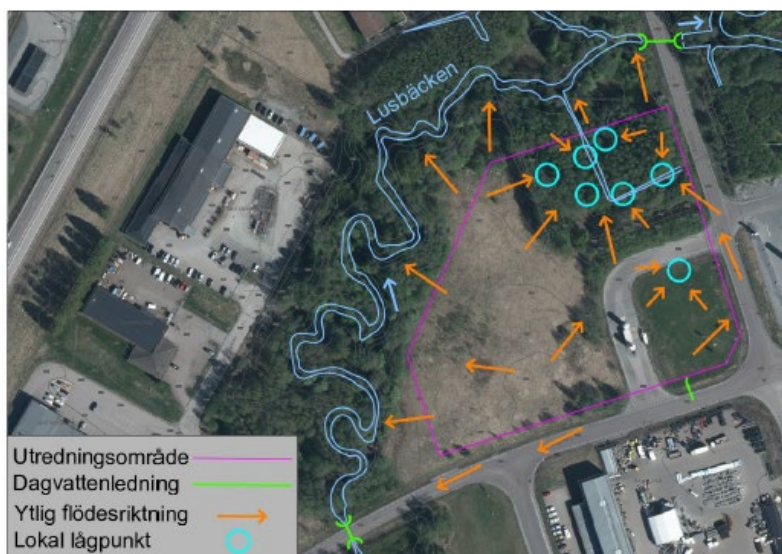
Dagvatten och skyfall

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten ska hanteras utifrån Borlänge kommuns dagvattenstrategi. Strategin innehåller bland annat följande riktlinjer för planläggning:

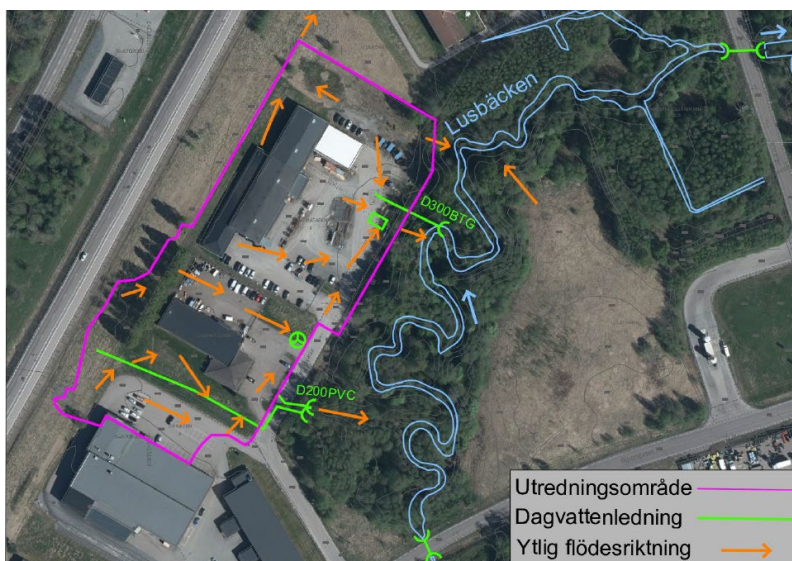
- Vattenflöden från omkringliggande mark ska kunna passera ny bebyggelse.
- Höjdsättning av mark och byggnader ska ta hänsyn till skyfallsrisker (100-årsregn).
- Ny bebyggelse ska inte öka risken för skyfallsskador nedströms. Vid risk för skyfallsskador nedströms avsätts platser för kontrollerad översvämning.
- Vid ny exploatering bör vattendrag och dess närområden med potential att bidra med ekosystemtjänster för utjämning och rening bevaras och nyttjas i dagvattenhanteringen.
- Nödvändiga ytor för fördröjning avsätts vid planläggning.
- 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.

Två separata dag- och skyfallsutredningar har tagits fram, en för Utsättaren samt en för Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2. Inom Utsättaren 1 finns idag inga kända brunnar eller ledningar. Det dagvatten som har bildats vid regn och snösmältning har till stor del infiltrerat eller avrunnit ytligt mot recipienten Lusbäcken. Det finns en befintlig dagvattenanslutning avsatt till fastigheten vid Gjutargatan. Anslutningen har dock inte kapacitet att ta emot allt dagvatten från fastigheten om hela ytan hårdgörs.



Ortofoto som visar befintlig dagvattenhantering.
Källa: Mavacon AB

De interna ledningarna inom fastigheterna Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 är okända men en gallerbrunn och en kupolbrunn finns på respektive fastighet. Takyterna har till stor del stuprör ned i mark vilket tyder på att större delen av fastigheterna avleds till servisledningarna som finns vid de östra fastighetsgränserna och mynnar i Lusbäcken.



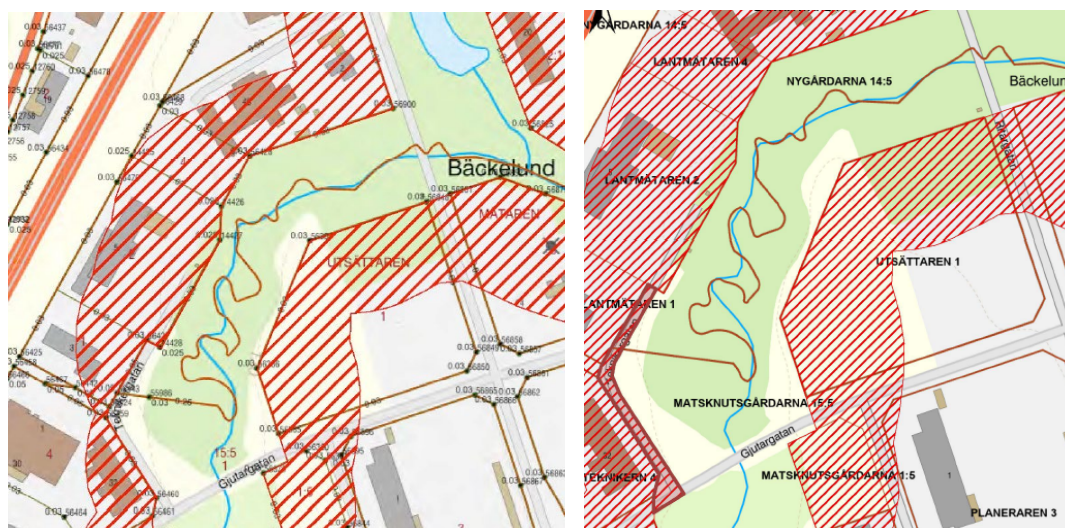
Ortofoto som visar befintlig dagvattenhantering.
Källa: Mavacon AB

Marken inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 varierar mellan +129,6 till + 131,3. Riksväg 50, väster om planområdet, ligger på + 132,7. Därmed berörs inte riksvägen av dagvattenflöden från planområdet.

Avledning av skyfallsvatten ska ske på så vis att risken för skada på angränsande fastigheter och Lusbäckens slänter minimeras.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt av Länsstyrelsen (beslut 2022-09-30 och tillägg till beslut 2023-08-31) inom befintlig kvartersmark, för Teknikergatan och för delar av Ritargatan och Gjutargatan. Inom planområdet gäller strandskyddet fortfarande för Lusbäckens grönstråk, delar av Gjutargatan, för ytan som omfattar markanvändningen tekniska anläggningar öster om Lantmätaren 2 och för ytan som omfattar markanvändningen transformatorstation väster om Utsättaren 1. Åtgärder/byggnationer/anläggningar inom dessa ytor kan kräva strandskyddsdispens.



Kartan till vänster visar den yta (röd skraffering) som upphävandebeslutet 2022-09-30 omfattar. Kartan till höger visar även den yta som tilläggsbeslutet 2023-08-31 omfattar.

Dricksvattenförekomst

Planområdet ligger inte inom vattenmyndigheternas skyddade områden enligt 3 kap vattenförvaltningsförordningen med avseende på dricksvattenförekomst.

Natur

Genom planområdets mellersta del sträcker sig Lusäckens grönstråk. Grönstråket anges i den fördjupade översiktsplanen ha vissa värden för den biologiska mångfalden samt ha klimatreglerande effekt för ekosystemtjänster. Lusäckens går i en ravin med varierat djup. Vid Gjutargatan ligger bäcken 4-5 m lägre än angränsande kvarter och vid Ritargatan 1-2 m lägre.

Längs Lantmätaren 1 fastighetsgräns som vetter mot riksväg 50 finns åtta björkar. Träden står på rad och bedöms utgöra en allé. Alla alléer omfattas av biotopskydd, om åtgärder vidtas som kan skada träd i en allé krävs dispens från biotopskyddet.

Hälsa och säkerhet

De närmaste bostäderna är belägna cirka 200 m väster om planområdet.

Omgivningsbuller

Verksamheterna som bedrivs inom planområdet ska efterleva Naturvårdsverkets riktlinjer.

Risk för olyckor

Riksväg 50 sträcker sig 31 m väster om planområdet, byggrätten är placerad 41 m från vägkant. Enligt Länsstyrelsen i Dalarnas läns vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods så kan bland annat markanvändningen bilservice och industri planeras 30 m från vägkant utan särskild riskhantering. Byggrätten i aktuell detaljplan kvarstår på 41 m från vägkant.

Bäckelunds kraftvärmeverk, som är en Sevesoanläggning, ligger drygt 200 m norr om planområdet. I den fördjupade översiktsplanen för tätorten fastslås Sevesoanläggningarnas riskhanteringsavstånd. Med riskhanteringsavstånd menas på vilket avstånd från riskkällan som acceptabla risknivåer kan uppnås. Är man innanför riskhanteringsavståndet så behöver riskerna utredas närmare vid planering av ny bebyggelse. Bäckelunds kraftvärmeverks riskhanteringsavstånd är 100 m. Planområdet ligger utanför samtliga Sevesoanläggningars riskhanteringsavstånd. Riskerna behöver därmed inte utredas närmare. På grund av planområdets närhet till Bäckelunds kraftvärmeverk så beskrivs riskbilden översiktligt nedan.

Bäckelundsverket producerar el och fjärrvärme genom förbränning av källsorterat avfall, biomassa och olja. Det är framförallt de tre kemikalierna: eldningsolja, ammoniaklösning och natronlut som används i lite större omfattning och som finns i en lite större lagringsmängd. Av dessa tre kemikalier så är det endast lagringen av eldningsolja som innebär att anläggningen klassas som en Sevesoanläggning i den lägre kravnivån enligt Sevesoagstiftningen. Den delen som omfattas av Seveso ronderas 3 gånger per dygn för att säkerställa att verksamheten fungerar som den ska. Risker som kan uppstå är miljöstörande utsläpp av bränslen (olja)/kemikalier med väldigt små konsekvenser och brand i oljetank med konsekvensen att byggnad och angränsande byggnader kan brinna samt rökutveckling.

Flyghinderanalys

År 2019 togs en flyghinderanalys fram i samband med planläggning av en fastighet i Framtidsdalen. Aktuellt planområde ligger inom det geografiska område som flyghinderanalysen omfattar. Den byggrätt som detaljplanen möjliggör påverkar inte flygplatsen med dess luftrum, in- och utflygningsprocedurer samt CNS-utrustning.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inte inom något av Länsstyrelsens utpekade översvämningsskänliga områden. Hänsyn behöver dock tas till Lusbäckens fluktuerande vattenflöde.

Risk för ras, skred och erosion

Delar av planområdet, närmast Lusbäckens grönstråk ligger enligt SGU inom aktsamhetsområde för ras och skred. Förekomsten av ras och skred är främst kopplad till branta sluttningar, vattendrag och sjöar. Prognoserna visar generellt mot ett mildare och blötare klimat med ökat antal kraftiga skyfall, både som punktvis händelse och som ihållande nederbörd under längre perioder. Vid kraftiga skyfall, blir marken tyngre när vattnet drar sig tillbaka. Den ökade tyngden skapar då obalans och risken för ras- och skred ökar. Ytlig växtlighet har en stabiliserande effekt på marken och bidrar till balansen i marken.

Sättningar kan även uppstå i naturligt lagrade finsediment vid belastning från byggnader och dess omfattning avgörs av lasteffekter och storleken på byggnadernas grundplattor. Sättningar kan även uppkomma vid uppfyllnader ovan naturlig marknivå. För att utröna om risk föreligger har geotekniska utredningar tagits fram.

Förorenad mark

Som bedömningsgrunder för ett industriområde tillämpas generellt sett Naturvårdsverkets skyddsnivåer för en "Mindre känslig markanvändning", MKM. Med detta menas att marken används för t.ex. industrier, handel, kontor eller vägar. Inom ett MKM-område ska yrkesverksamma personer kunna vistas 200 dagar om året, medan barn och äldre ska kunna besöka området tillfälligt utan att det medför oacceptabla hälsorisker.

Inom Utsättaren 1 har en truckdieselanläggning bedrivits. När denna avvecklades under år 2022 genomfördes en sanering av fastigheten till MKM.

Inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 finns det en potentiell föroreningsituation enligt Länsstyrelsens efterbehandlingsstöd. En översiktlig markundersökning har därför genomförts. Undersökningen visar inga förhöjda föroreningshalter som överstiger tillämpade riktvärden för MKM. I två prov påträffades enstaka metallhalter över känslig markanvändning respektive över haltkriterierna för mindre än ringa risk.

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.

Lukt

Sverige har inga generella riktvärden gällande vilka luktimmissioner en verksamhet får orsaka. I verksamhetens miljötillståndsprövning bedöms och utformas eventuella krav utifrån miljöbalken.

Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70 ca 3,5 km från planområdet. Insattstiden 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. I Borlänge har räddningstjänstens höjdfordon en räckvidd på 32 meter.

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

Geotekniska förhållanden

Geotekniska utredningar har utförts för Utsättaren 1, Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2.

Marken inom Utsättaren sluttar mot norr och Lusbäcken. Marknivåerna varierar mellan +132,2 m och +126,5 m över havet. Ytskiktet består av mulljord med ca 0,1-0,5 m tjocklek, i den norra och lägre delen finns även torv. Större delen av fastigheten består av silt, närmast Lusbäcken består jorden av svämsediment i form av silt och lera. Fast lagrad friktionsjord erhålls på ca 15 -20 m djup. Lättare byggnader kan grundläggas med platta på mark. Övriga byggnader kräver pålning. Om ytan inom fastigheten ska planas ut krävs fyllnader på 2-3,5 m i norra delen, all eventuell slänt ska rymmas inom fastigheten.

Marknivån inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 sluttar svagt mot Lusbäcken och ligger på ca + 130 m. Ytskiktet består av ett fyllningslager (grus, sten och sand) till generellt 0,5-0,7 m. Lokalt kan mäktigare fyllning förekomma. Under fyllningen utgörs jorden av naturligt lagrad silt med inslag av lera ner till ca 3 m, därunder övergår marken till mer sandigt material mellan 3-5 m, dock fortsatt med siltinnehåll. Från 5 meter släpper sandskiktet och marken övergår till lösare lagrad silt, mot djupet förekommer lager med fastare lagringstäthet. Sonderingar har drivits till 18 - 23 meter innan stopp mot block eller berg. Grundläggning av planerade byggnader bedöms kunna ske ytligt med plattor på ny packad fyllning ovan naturligt lagrad silt under förutsättning att viss sättning kan accepteras. Vid höga sättningskrav kan maskinfundament erfordra pålgrundläggning.

Hydrologiska förhållanden

Närmaste recipient är Lusbäcken som passerar genom planområdet och strömmar mot norr. Lusbäcken ligger på ca +125 m över havet.

Ytvatten från Utsättaren 1, Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 avbördas mot Lusbäcken. Inom norra delen av Utsättaren finns ett tidvis vattenfyllt dike. Äldre grundvattenutredningar som har genomförts inom fastighetens södra högre belägna områden visar en grundvattennivå på 3-4 m under mark. Inom områdets norra lägre belägna del ligger grundvattenytan nära markytan. Inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 genomfördes undersökning av grundvattnet under april 2023. Grundvattnet förekom då 1-2 meter under befintlig marknivå.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret.

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

Fysisk miljö

Stadsbild

Bebyggelsen längs med riksväg 50 består av industri- och verksamhetsbebyggelse. Den del av bebyggelsen som finns söder om Nygårdsvägen/Ritargatan ligger på ett avstånd av cirka 27 m från riksvägens väggkant på västra sidan och cirka 40 m på östra sidan. På västra sidan tillåter gällande detaljplaner en högsta byggnadshöjd på 5-7 m. På dess östra sida tillåts en högsta byggnadshöjd på 8-14 m. De högsta höjderna återfinns i södra delen av bebyggelseområdet (14 m totalhöjd) och precis norr om planområdet (10 m byggnadshöjd). Drygt 200 m norr om planområdet, vid riksväg 50 ligger Bäckelundsverket vilkens huvudbyggnad är 36 m hög och de två högsta cisternerna är 86 m och 60 m höga. Längs järnvägen tillåts bebyggelsen ha en byggnadshöjd på 10-15 m.



- Nygårdsvägen/Ritargatan
- Bäckelundsverket
- Riksväg 50
- Bostadsbebyggelse
- Planområdet
- Järnväg

Ortofoto som visar ungefärligt planområdet (röd streckad figur) och kringliggande områden.

Byggnadskultur och gestaltning

Majoriteten av industri- och verksamhetsbyggnaderna på västra sidan om riksväg 50 består av enplansbyggnader med stående träpanel och sadeltak. På östra sidan om vägen samt längs järnvägen har byggnaderna en mer blandad karaktär med varierande höjder, fasadmateriell och takutformning. Fasader som vetter ut mot riksvägen bör utformas med omsorg och upplag m.m. bör skämmas av med plank.

Sociala förutsättningar

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska förläggas nära entréer. Gångbanor ska planeras samt ha en markbeläggning som är tillgänglighetsanpassad. Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

Trygghet och säkerhet

I dagsläget bedrivs det inga verksamheter inom planområdet som kräver dispens, anmälan eller miljötillstånd enligt miljöbalken.

Industrier kan vara i drift dygnet runt, det är därför viktigt att den fysiska miljön upplevs trygg och säker. Belysning bör finnas vid entréer, parkerings- och gångtytor så att oskyddade trafikanter dels har god synlighet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv och dels att dessa platser även upplevs trygga under dygnets mörka timmar.

Den del av Teknikergatan som sträcker sig parallellt med fastigheten Lantmätaren 1 är skyddad för förbipasserande trafik på riksväg 50 och Gjutargatan. Den används ibland nattetid för uppställning av fordon. I dagsläget är Lantmätaren 2 instängslad med två grindar och delar av gården inom Lantmätaren 1 är instängslad med en grind.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns tillräckligt med kapacitet i befintligt ledningsnät för att tillgodose aktuella verksamheters behov.

Vatten- och spillvattenledningar är förlagda längs Gjutargatans norra sida. Det finns en vattenanslutning till Utsättaren 1 i fastighetens sydöstra hörn. Spillvattenanslutning planeras att anordnas vid Gjutargatan.

Vatten- och spillvattenledningar är förlagda sydväst om Lantmätaren 1, i Teknikergatan samt i den östra delen av Lantmätaren 2. Anslutningar finns för både vatten och spillvatten till Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 i fastigheternas östra del.

Inom Lantmätaren 2 östra del finns en befintlig områdespumpstation.

Brandpost

Den närmaste brandposten till Utsättaren 1 finns i norra delen av Planerargatan på ett avstånd av cirka 130 m. Den närmaste brandposten till Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 finns västerut längs Gjutargatan på ett avstånd av cirka 270 m.

Brandposterna anses tillfredställande för de verksamheter som planeras inom planområdet. Om det blir aktuellt med en verksamhet som klassas som exceptionell brandbelastning krävs ytterligare brandposter.

Dagvattenledningsnätet

Dagvattenledning är förlagd längs Gjutargatans norra sida. Det finns en anslutning till Utsättaren 1 i fastighetens sydöstra hörn. Om hela fastigheten hårdgörs har ledningen inte kapacitet för att ta hand om ett tioårsregn.

Dagvattenledning som kommer från bebyggelsen väster om planområdet är förlagd sydväst om Lantmätaren 1, den mynnar i Lusbäcken. Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 har varsin anslutning till två separat ledningar som också mynnar i Lusbäcken. En av ledningarna är i behov av restaurering.

El

Elledningar är förlagda i Ritargatan och Gjutargatan. Utsättaren 1 kan anslutas till befintligt elnät. En transformatorstation finns precis norr om Utsättaren 1.

Elledningar är förlagda i Teknikergatan, i östra delen av Lantmätaren 2 och sydväst om Lantmätaren 1. En transformatorstation är förlagd precis öster om Lantmätaren 2, från

stationen matas Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 med varsin anslutningsledning. En utrangerad 400 V- kabel och en utrangerad signalkabel korsar fastigheterna i öst- västlig riktning. Ledningarna kan i dagsläget ligga kvar i marken, om behov finns kan de tas bort.

Längs med Teknikergatan finns det gatubelysning. Två armaturer står idag på kvartersmark och ytterligare en kommer att hamna inom kvartersmark om detaljplanen får laga kraft. Ägandet av armaturerna kommer att tas över av fastighetsägaren och kopplas till fastighetens elnät.

Telekommunikation

Optoledningar finns längs Ritargatan och Gjutargatan. I dagsläget finns det ingen anslutning till Utsättaren 1.

Optoledningar finns väster om Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2, sydväst om Lantmätaren 1 och i Teknikergatan. Anslutningar till Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 finns från ledningen som ligger väster om fastigheterna.

Värme

Befintligt fjärrvärmesystem har tillräckligt med kapacitet för planerade verksamheters behov.

Fjärrvärmeledning är dragen längs Gjutargatan. Där den nya in- och utfarten till Utsättaren 1 önskas förläggas finns det fjärrvärmeledningar med tillhörande avstängningsventiler inkl. betäckningar. Hänsyn behöver tas till ventilerna i anläggningsskedet och åtkomst till dem behöver säkerställas.

Fjärrvärmeledningar finns sydväst om Lantmätaren 1 samt väster om Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2. Den fjärrvärmeledning som matar fastigheterna är dragen i västra delen av fastigheterna.

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.

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

Trafik

Gatunät

Transporterna till planområdet kommer primärt via riksväg 50, Ritargatan, Gjutargatan och Teknikergatan. Utsättaren 1 har i dagsläget en in- och utfart från Ritargatan och en från Gjutargatan. Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 har in- och utfart från Teknikergatan.

De exakta trafikflödena för den truckdieselstation som legat inom Utsättaren 1 är inte kända men har av företrädare för verksamheten uppskattats till i genomsnitt cirka 25 lastbilar per dygn, som mest cirka 50 lastbilar per dygn eller 4 lastbilar per timme.

Verksamheten inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 har idag en trafikalstring på maximalt 10 lastbilar och 50-75 personbilar per dygn, vanligen är det färre lastbilar per dygn.



Ortofoto som visar det befintliga gatunätet, närmaste busshållplats (vid Nygårdsvägen) är markerad med ett plustecken.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

I dagsläget finns det en gång- och cykelväg som går under riksväg 50 och sträcker sig längs Ritargatans östra sida fram till Norra Backagatan. Gång- och cykelvägen planeras att förlängas så att den fortsätter längs Ritargatans östra sida fram till Gjutargatan där den viker av västerut längs Gjutargatans norra sida för att sedan korsa Gjutargatan och ansluta till Planerargatan. Resterande gatunät har blandtrafik.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Nygårdsvägen på andra sidan riksvägen cirka 700 m gångavstånd från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linjerna 72, 152 och 218. Turtätheten är god.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande berör fastighetsägarna/exploatörerna till Utsättaren 1, Lantmätaren 1, Lantmätaren 2 och Borlänge kommun. Exploatörerna blir ekonomiskt ansvariga för genomförandet. Detaljplanen innebär att fastighetsregleringar kan genomföras som berör fastigheterna Lantmätaren 1, Matsknutsgårdarna 15:5 och Nygårdarna 14:5 (se "Fastighetsrättsliga frågor" sid. 35).

Befintligt avtalsservitut för väg (vändmöjlighet) inom Lantmätaren 2 planeras att dödas och ett nytt avtalsservitut för väg (vändmöjlighet) planeras att tecknas med fastighetsägaren till Teknikern 4 (se "Fastighetsrättsliga frågor" sid. 36). Parterna har ingått en skriftlig överenskommelse om att avtalsservitut kommer att tecknas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation enligt MB 3 kap 8§.

En flyghinderanalys har genomförts av LFV år 2019. Flyghinderanalysen redovisar vilka byggnadshöjder som påverkar civila in- och utflygningsprocedurer och cns-utrustning. De byggnadshöjder som aktuell detaljplan möjliggör klarar dessa höjder med marginal. Riksintresset för kommunikation påverkas därmed inte av förslaget.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksväg 50.

Totalförsvaret

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset Borlänge flygplats som är utpekad av Försvarsmakten som riksintresse kommunikation enligt MB 3 kap 9§. Planförslaget innebär inte någon byggnad högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse eller 20 meter utanför sammanhållande bebyggelse, och påverkar därmed inte den militära luftfarten.

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset väderradarstation som är utpekad av Försvarsmakten som riksintresse kommunikation enligt MB 3 kap 9§.

Riksintresset för totalförsvaret bedöms därmed inte påverkas av planförslaget.

Hushållningsbestämmelser

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 §.

Borlänge har begränsad tillgång till industrimark, den industrimark som är planlagd nyttjas. Om ytterligare industrimark ska möjliggöras behöver annan markanvändning minska. Det är därför viktigt att den mark som finns nyttjas effektivt. Att etablera en ny verksamhet inom en befintlig industrifastighet eller expandera befintlig verksamhet innebär också att redan gjorda investeringar kan nyttjas.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Dalarnas luftvårdsförbund har i sin senaste rapport från 2021 bedömt att samtliga miljökvalitetsnormer med avseende på luftmiljön klaras i Borlänge kommun.

Aktuell detaljplan möjliggör bland annat markanvändningen industri och verksamheter. De aktuella projekten bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids. Om verksamheten kräver dispens, anmälan eller tillstånd utreds och regleras verksamhetens påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft.

Vatten

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att leda till nämnvärt ökade dagvattenmängder jämfört med nollalternativet (gällande detaljplaner). Men jämfört med nuläget så kommer det att innebära ökade dagvattenmängder. Krav kommer att ställas på rening av dagvatten om större asfaltsytor anläggs eller om verksamheten som bedrivs kan föranleda utsläpp. Kravet ställs i mark- eller bygglovsprocessens tekniska samråd. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte försämra Lusbäckens status. En viss minskning av fosfor och kväve kan ske då ängsmark inom Utsättaren 1 hårdgörs.

Buller

I städer med under 100 000 invånare följs miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram. Den anger att båda fastigheterna ligger i Bäckelunds industriområde. Gällande detaljplaner möjliggör markanvändningen industri för kvarteretsmarken. Aktuell detaljplan innebär markanvändningen industri och verksamheter. Detta bedöms som långsiktigt lämpligt. Aktuell detaljplans byggrätt bedöms inte påverka närområdet negativt.

Ingen av de aktuella verksamheterna anses påverka bostadsbebyggelsen som finns nordväst om planområdet (ca 180 m från Lantmätaren 1 och 2 samt ca 380 m från Utsättaren 1). Ingen av de aktuella verksamheterna bedöms utgöra någon fara för människor, natur eller miljö. Bäckelunds kraftvärmeverk, som är en Sevesoanläggning, ligger drygt 200 m norr om planområdet. Kraftvärmeverkets riskhanteringsavstånd är 100 m, anläggningen bedöms därmed inte påverka planområdet eller påverkas av ett genomförande av aktuell detaljplan.

De eventuella negativa konsekvenserna som aktuella verksamheter kan innebära kan begränsas genom åtgärder.

Kommunens antagande är att ett genomförande av planen inte kan antas innebära en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen är att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Borlänge kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte göras enligt 6 kap. MB och 4 kap. 34 § PBL.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

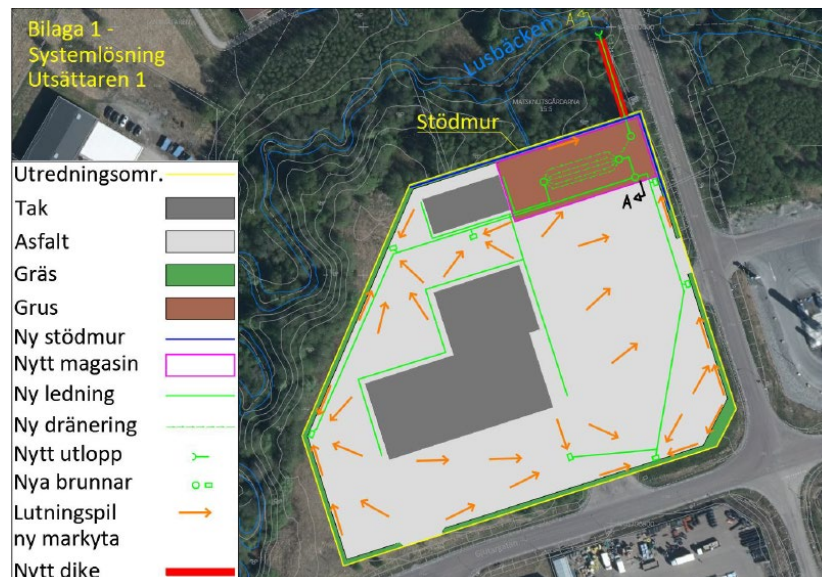
Miljö

Dagvatten och skyfall

Två dagvatten- och skyfallsutredningar har tagits fram, en för Utsättaren 1 samt en för Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2.

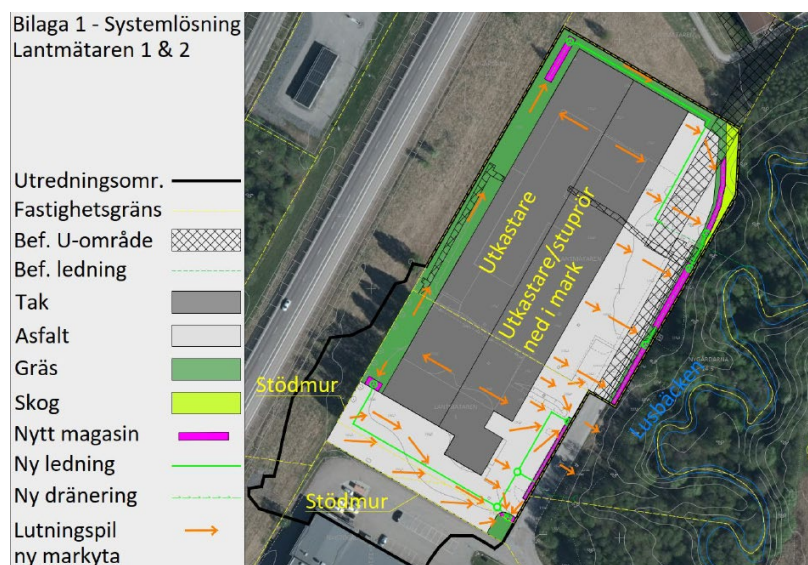
Utredningarnas beräkningar utgår inte ifrån nollalternativet som utgörs av de gällande detaljplanerna som möjliggör markanvändningen industri och att marken är hårdgjord. Utan de utgår ifrån nulägetes markegenskaper. Beräkningarna visar att om dagvattnet inte ska öka vid ett 100-årsregn jämfört med nuläget så krävs en fördröjningsvolym på 467 m³ för Utsättaren 1 och på 56 m³ för Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2.

Utredningarna presenterar förslag på dagvattenhanteringar, men poängterar att det finns alternativa lösningar. Förslagen innebär flertalet brunnar inom fastigheterna som leder vattnet till makadammagasin och sedan vidare till Lusbäcken. För Utsättaren 1 planeras höjning av marken att ske i fastighetens norra del. Höjningen utgörs av makadam som även planeras att fungera som renings- och fördröjningsmagasin.



Ortofoto som visar förslag på dagvattenhantering
Källa: Mavacon AB

För Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 planeras makadammagasinen att placeras vid västra och östra fastighetsgränserna.



Ortofoto som visar förslag på dagvattenhantering
Källa: Mavacon AB

Höjdsättningen inom Lantmätaren 2 behöver även ta hänsyn till Borlänge Energis pumpstation som finns inom fastighetens östra del. Befintliga servisledningar inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 har tillräcklig kapacitet men det är fördelaktigt om de byts ut till en dimension större.

Makadammagasinen förväntas rena dagvattnet i tillräckligt hög grad för att fastigheten inte ska släppa ut en större mängd ämnen än i nuläget.

Bedömning

Fastigheterna utgörs av befintliga industrifastigheter, den aktuella detaljplanen innebär inte någon nämnvärd ytterligare hårdgjord yta jämfört med de gällande detaljplanerna (nollalternativet). Ytan (734 m²) sydväst om Lantmätaren 1 är i gällande detaljplan planlagd som SKYDD och är i nuläget gräsbelagd, denna yta planläggs i aktuell detaljplan som industri samt tillåts hårdgöras.

Fastigheterna angränsar till ett naturområde med recipienten Lusbäcken. Det finns därmed goda förutsättningar för att avledning av dagvatten kan ske på så vis att ingen egendom tar skada. Det korta avståndet till vägtrumman under Ritargatan innebär att vattenmängden från fastigheterna vid ett eventuellt skyfall når trumman innan det övriga avrinningsområdets vatten når trumman. Närområdet anses därmed ha kapacitet att omhänderta det dagvatten som fastigheterna alstrar och som inte upptas av ledningsnätet. Fördröjningsåtgärder anses därmed inte nödvändiga att säkerställa.

De interna dagvattenledningssystemen kommer att behöva ledas till de befintliga och planerade anslutningspunkterna. Krav på rening kommer att ställas, antingen i mark- eller bygglöskedets tekniska samråd, om större asfaltstyror anläggs eller om verksamheten som bedrivs kan föranleda utsläpp. Den sekundära effekten av rening är att dagvattnet kommer att fördröjas. När det gäller skyfallsvatten som inte ryms i det interna ledningssystemet så är det fördelaktigt om ytavrinningen från Utsättaren sker västerut över de angränsande flacka ytorna. För Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 bör vattnet styras till samma lågpunkter/sänkor som idag för att undvika erosion på nya ställen. Ytavrinningen säkerställs i marklovet. Exploateringsavtalen säkerställer att fastigheternas dag- och skyfallsvatten avleds till Lusbäcken.

Kommunen planerar att göra en översyn av hela Lusbäckens avrinningsområde för att kartlägga var det är mest givande att anlägga fördröjningsåtgärder för att avlasta Lusbäcken samt höja dess kapacitet.

Strandskydd

Om dagvatten avleds via ledning/öppet dike från Utsättaren 1 till Lusbäcken, parallellt med Ritargatan, behöver vegetation tas ner inom strandskyddat område.

Om åtgärder eller byggnation ska ske inom de ytor som omfattas av strandskydd kan strandskyddsdispans krävas.

Natur

Om avledningen av dagvatten inom naturmarken innebär en negativ påverkan på naturområdet bör kompensationsåtgärder genomföras. Omfattningen av åtgärderna avgörs av konsekvenserna vid ett genomförande. I övrigt bedöms inte grönstråket längs Lusbäcken påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen anses kunna genomföras utan att björkarna, som bedöms utgöra en allé, inom Lantmätaren 1 påverkas. Planbestämmelser säkerställer att inga parkeringsplatser tillåts inom drygt fyra meter och att inga byggnadsverk tillåts inom nio meter. Om åtgärder vidtas som kan skada träden krävs dispens från biotopskyddet.

Hälsa och säkerhet

Inga bostäder bedöms påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Omgivningsbuller

Detaljplanen omfattar inga bostadsbyggnader och angränsar inte till bostadsbyggnader, därmed finns det inget krav på en bullerutredning i detaljplaneskedet (4 kap. 33 a § PBL).

Aktuella verksamheter bedöms alstra buller genom transporter, avgasfläktar och ventilation.

Närmaste bostäderna finns ca 200 m väster om planområdet, avståndet innebär att bullret från avgasfläktar och ventilation inte påverkar bostäderna. Trafikökningen som ett genomförande av aktuella projekt innebär bedöms inte vara i den omfattningen att bullernivåerna vid bostäderna ändras.

Översvämning

Avledning av dag- och skyfallsvatten planeras att ske på så vis att risken för översvämning nedströms minimeras.

Ras, skred och erosion

En preliminär sättningsberäkning har utförts för Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 utifrån önskad nybyggnation. Beräknad sättning uppgår till 2-3 cm och resultatet visar på fullgod bärighet för antagna laster.

För att skapa en plan yta inom Utsättaren 1 behöver nordöstra delen av fastigheten höjas. Innan uppfyllnad kan utföras krävs urgrävning av förekommande torv och mulljord. Återfyllning efter utgrävning kommer delvis att utföras under vatten samt utföras med bergskross. Resterande fyllning bedöms kunna utföras med befintliga massor av silt från fastighetens södra del.

Om eventuell fyllnad sker så ska det ske på så vis att det inte innebär någon påverkan på angränsande fastigheter. Om en ny slänt skapas ska hela slänten inrymmas inom fastigheten och det är fördelaktigt om vegetation planteras i slänten för att motverka risken för erosion och skred. En geoteknisk utredning har tagits fram som har räknat på stabiliteten i två kritiska sektioner inom Utsättaren 1. En sektion i västra delen av fastigheten där slänten ner mot Lusbäcken är som brantast och ligger närmast fastighetsgräns. Och en sektion i norra delen av fastigheten där en höjning av marken planeras, sektionen är tagen där maximal fyllning krävs för att komma upp i en marknivå på +130,5 m över nollplanet. Båda beräkningarna visar att stabiliteten är tillfredsställande för nyttjandet av fastigheten och för aktuella utfyllnader. Därmed bedöms det inte föreligga någon risk för skred. Mark utanför fastighetsgränsen anses inte heller påverkas av sättningarna för utfyllnaden. För att säkra att marken inte höjs ytterligare så säkerställer detaljplanen att markens höjd inom den norra delen av Utsättaren 1 inte får vara högre än 130,5 m över nollplanet.

Innan byggnation inom Utsättaren 1, Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 behöver ytterligare geotekniska utredningar tas fram som underlag för dimensionering av byggnadernas geokonstruktion. Utredningarna bör omfatta sondering för bedömning av pållängder och pålbarhet samt installation av grundvattenmätare för att säkerställa grundvattennivåerna inom området. Jordprovtagning bör göras för att bestämma materialtyp och tjälfarlighetsklass. Undersökning av markradon i mark bör även utföras.

Förorenad mark

Den översiktliga markundersökningen visar två prover inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 som visar enstaka metallhalter över känslig markanvändning respektive över haltkriterierna för mindre än ringa risk. Därför måste tillsynsmyndigheten informeras vid planerade markarbeten och om eventuella schaktmassor ska återanvändas för anläggningsarbeten utanför arbetsområdet. Då den utförda undersökningen är av översiktlig karaktär så går det inte att utesluta att det kan finnas föroreningar på andra ställen inom området. Om det vid schaktarbeten påträffas jordmassor med avvikande doft eller karaktär ska sakkunnig kontaktas.

Lukt

Generella åtgärder för att motverka luktpåverkan är bland annat behandling av utsläppsämnen för att eliminera bort ämnen som luktar, utformning av ventilationssystemet, höjden på och den geografiska placeringen av utsläppspunkten. Att ha en sluten hantering av luktkällor är ytterligare en åtgärd som bidrar till luktreducering.

Aktuella projekt anses inte medföra någon luktmission.

Fysisk miljö

Stadsbild

För att utröna vilken höjd på bebyggelsen som kan möjliggöras inom planområdet behöver hänsyn tas till angränsande bebyggelse och de bygggrätter angränsande detaljplaner möjliggör samt utifrån hur bebyggelsen upplevs på håll och i närområdet. De som vistas på platsen är framförallt förbipasserande bilister på riksväg 50 samt de som bor väster om planområdet.

Detaljplanerna för industri- och verksamhetsområdet öster om riksvägen möjliggör bebyggelse mellan 8-15 m och planområdet ligger i ena änden av industri- och verksamhetsområdet. I närområdet finns Bäckelundsverket vars byggnader (huvudbyggnad 36 m och cisterner på 60-86 m) utgör solitärer i stadsbilden.

Riksvägens raka sträckning, avståndet till riksvägen och att bebyggelsen ligger på samma avstånd från riksvägen gör att platsen ur en bilists perspektiv tål en höjning av högsta tillåtna höjd. Majoriteten av de boende har idag ett stråk med träd mellan sig och industri- och verksamhetsområdet. Träden skymmer sikten under sommarhalvåret och mildrar eventuell påverkan vintertid. Utifrån gällande förutsättningar görs bedömningen att platsen tål en nockhöjd på 15 m inom planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Då det befintliga industriområdet är av blandad karaktär så ställs inga krav på en specifik utformning. Däremot så bör fasader som vetter ut mot riksvägen utformas med omsorg och upplag m.m. som är synliga från riksvägen bör skärmars av med plank.

För att skapa en enhetlighet i industri- och verksamhetsområdet får skyltar utomhus endast göra reklam för inom fastigheten existerande verksamheter och de ska vara fasta. Stolpskyltar får högst ha en totalhöjd av 15 m ovan mark och skyltar får inte placeras på tak. Om skyltar placeras inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar får dess grundläggning inte skada ledningarna.

Sociala konsekvenser

Trygghet och säkerhet

Om blivande verksamheter inom planområdet negativt påverkar närområdets risknivå så är verksamheterna av ett slag som kräver dispens, anmälan eller miljötillstånd enligt miljöbalken. I dessa processer klargörs den specifika verksamhetens påverkan på omgivningen och dess lämplighet att bedrivas på platsen avgörs.

Detaljplanen möjliggör att Lantmätaren 1 kan expandera och omfatta den angränsande Teknikergatan. När den offentliga gatan blir privatägd kvartersmark försvinner möjligheten att nattetid parkera på Teknikergatans skymda del. Om Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 slås ihop till en fastighet kan den nya fastigheten stängslas in och enbart ha en grind. Detta innebär att verksamheten blir ett mindre lämpligt objekt för inbrott och skadegörelse.

Trafik

Den planerade gång- och cykelvägen längs Ritargatan och Gjutargatan påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen.

Då befintligt servitut för vändmöjlighet för allmän fordonstrafik inom Lantmätaren 2 försvinner vid ett genomförande av detaljplanen möjliggörs en ny vändplats i Teknikergatans nya ände. Befintlig asfalterad yta är tillräckligt stor för att en lastbil ska kunna backvända. Delar av den asfalterade ytan ligger inom Teknikern 4, rådighet över ytan löses genom avtals servitut.



Ortofoto med redovisade plangränser. Orangefärgat område redovisar vilken yta som blir ny vändyta och skräfferat område visar vilken del av vändytan som ligger inom Teknikern 4.

Befintligt in- och utfartsförbud för Utsättaren 1 minskas ned och omfattar endast korsningen Ritargatan/Gjutargatan. Detta för att möjliggöra nya in- och utfarter. Aktuell verksamhet planerar att förlägga en in- och utfart mitt emot Planerargatan och en mitt emot infarten till fastigheten Mätaren 1. De föreslagna in- och utfarterna skapar en tydligare och mer överblickbar korsningsutformning jämfört med de något förskjutna korsningarna som funnits tidigare.

Den aktuella verksamheten, en lastbilsanläggning, som planeras att anläggas inom Utsättaren 1 beräknas alstra cirka 26 lastvagnar/bussar per dygn samt 50 personbilar. Tidigare låg det en tankstation inom fastigheten. De exakta trafikflödena för tankstationen

är inte kända men har av företrädare uppskattats till i genomsnitt cirka 25 lastbilar per dygn. Som mest bedöms trafikflödet ha kunnat uppgå till cirka 50 lastbilar per dygn eller 4 lastbilar per timme. Den uppskattade lastbilstrafiken bedöms därmed ligga i samma härrad som tidigare, däremot bedöms vissa transporter för personal och besökare att tillkomma. Men då en stor del av kundunderlaget till anläggningen finns i närområdet bedöms det totala transportarbetet inom Borlänge kommun snarast kunna minska då lastbilar inte behöver köras till den befintliga anläggningen söder om centrala Borlänge. Sammantaget bedöms den föreslagna anläggningen kunna medföra små positiva konsekvenser för trafiksituationen i Borlänge med möjlig minskning av det totala transportarbetet.

Verksamheten inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 har idag en trafikalstring på maximalt 10 lastbilar och 50-75 personbilar per dygn, vanligen är det färre lastbilar per dygn. Om verksamheten expanderar beräknas trafikalstringen bli ca 10 lastbilar och ca 100 personbilar per dygn.

Befintligt trafikinät bedöms ha kapacitet för den beräknade trafikalstringen som ett genomförande av detaljplanen kan innebära.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Fastighetsregleringarna prövas enligt fastighetsbildningslagen.

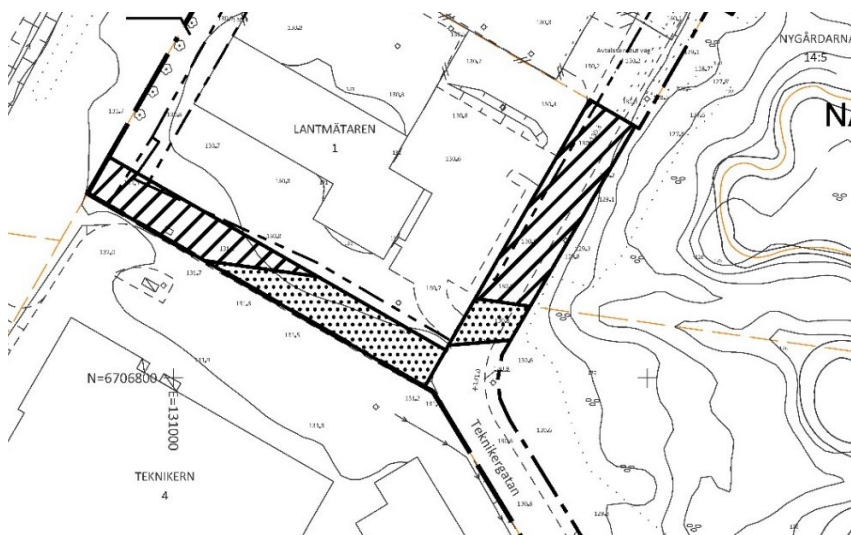
Kvalitet på fastighetsgränser

Berörda fastighetsgränser är kontrollerade och inmätta. De gränsmarkeringar som inte är återfunna är transformerade till Sweref 991545. Samtliga gränser är rättade med hjälp av digital registerkarta (DRK). Inga gränsbestämningar anses nödvändiga.

Fastighetsreglering

Rolf Ericson bil i Falun AB äger fastigheten Utsättaren 1, Fastighetsbolaget Arcos AB äger Lantmätaren 1 samt Lantmätaren 2 och Borlänge kommun äger fastigheterna Nygårdarna 14:5 samt Matsknutsgårdarna 15:5.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör att Lantmätaren 1 kan expandera och omfatta delar av Nygårdarna 14:5 och Matsknutsgårdarna 15:5. Totalt kan Lantmätaren 1 expandera med 1 347 m².



Kartan visar inom vilka ytor som Lantmätaren 1 kan expandera. Streckad yta utgörs idag av Nygårdarna 14:5 och prickad yta av Matsknutsgårdarna 15:5. Orange streckad linje redovisar gällande fastighetsgränser.

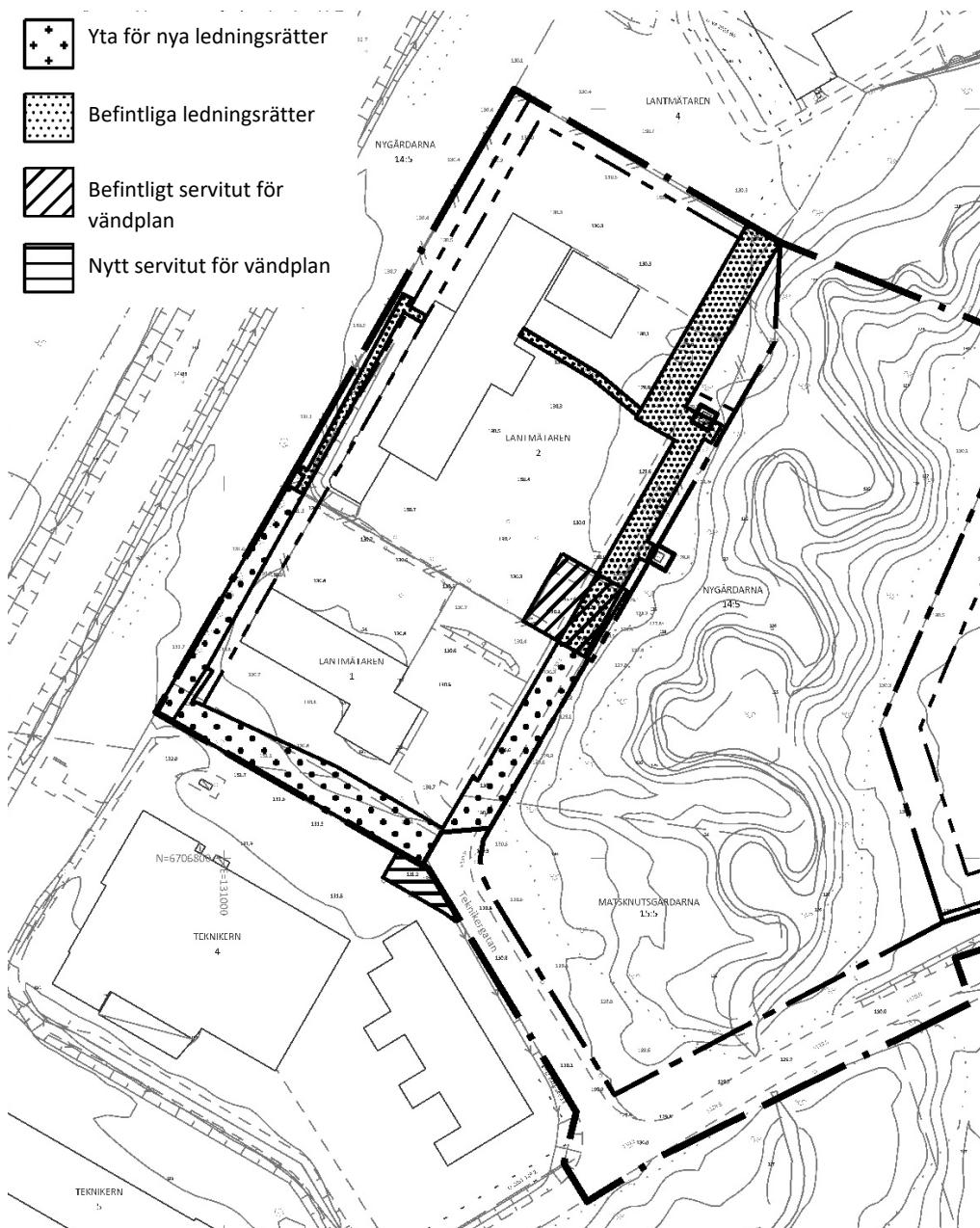
Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Lantmätaren 1	$356 \text{ m}^2 + 506 \text{ m}^2 = 862 \text{ m}^2$ från Nygårdarna 14:5 $379 \text{ m}^2 + 106 \text{ m}^2 = 485 \text{ m}^2$ från Matsknutsgårdarna 15:5	
Nygårdarna 14:5		$356 \text{ m}^2 + 506 \text{ m}^2 = 862 \text{ m}^2$ till Lantmätaren 1
Matsknutsgårdarna 15:5		$379 \text{ m}^2 + 106 \text{ m}^2 = 485 \text{ m}^2$ till Lantmätaren 1

Tabellen redovisar vilka fastigheter som erhåller mark och vilka som avstår mark om detaljplanen genomförs.

Rättigheter

Fastighetsförteckningen redovisar vilka ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet. Inom Utsättaren 1 finns inga ledningsrätter eller servitut.

Inom Lantmätaren 2 finns servitut för vändplan till förmån för Nygårdarna 14:5, detta kommer att dödas vid ett genomförande av detaljplanen. Det finns fem ledningsrätter inom fastigheten för vatten, avlopp, tele, el och fjärrvärme.



Kartan visar de befintliga servitut och ledningsrätter som finns inom planområdet samt förslag på nya.

Inom Lantmätaren 1 finns det inga ledningsrätter eller servitut. Om fastigheten expanderar enligt detaljplaneförslaget innebär det att fastigheten kommer att omfatta allmänna underjordiska fjärrvärme-, el-, tele-, vatten-, opto- spill- och dagvattenledningar. Då det är befintliga ledningar som berörs av expansionen och då en expansion är till förmån för Lantmätaren 1 är en förutsättning för expansionen att ledningsägarna har åtkomst till ledningarna om behov uppstår. När ledningsarbete för underhåll, reparation

eller förnyelse av ledningar avslutats ska ledningsägaren snarast möjligt återställa marken, dock exklusive ytskikt. För asfaltering eller annat ytskikt svarar fastighetsägaren för eventuellt återställande. Detta kommer att omnämnas i exploateringsavtalet och köpeavtalet för att sedan säkerställas i detalj i ledningsrätten. Om Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 kvarstår som två separata fastigheter behöver tillfarten till Lantmätaren 2 säkerställas med ett servitut som belastar Lantmätaren 1.

Allmänna befintliga ledningar inom planområdet som inte redan har ledningsrätt kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt. Inrättande av ledningsrätt söks av ledningsägaren. Planbestämmelsen som anger markreservat för allmännyttiga ledningar möjliggör att dessa ledningar får förläggas inom de ytor som bestämmelsen omfattar och att åtkomst till ledningarna ska möjliggöras.

Ett avtalservitut för vändplan behöver tecknas med Teknikern 4 till förmån för Matsknutsgårdarna 15:5. Parterna har ingått en skriftlig överenskommelse om att avtals-servitut kommer att tecknas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Kapaciteten i det befintliga trafik-, vatten-, spill-, el- och fjärrvärmenätet anses tillräckligt för ett genomförande av detaljplanen.

En ny avledning av dagvatten till Lusbäcken behöver anordnas för Utsättaren 1, denna planeras att dras från fastighetens norra gräns till Lusbäcken. Projektering av ledning ansvarar Borlänge Energi för, samråd ska ske med Strategi- och exploateringskontoret.

Restaurering behövs av befintlig dagvattenledning från Lantmätaren 2.

Längs med Teknikergatan finns det gatubelysning. Två armaturer står idag på kvartersmark och ytterligare en kommer att hamna inom kvartersmark om detaljplanen vinner laga kraft. Ägandet av armaturerna kommer att tas över av fastighetsägaren och kopplas till fastighetens elnät.

En yta väster om Utsättaren 1 planläggs med markanvändningen transformatorstation för att möjliggöra en förstärkning av elnätet. Uppförandet av en station kan kräva strandskyddsdispens.

Utbyggnad allmän plats

Borlänge kommun ansvarar för utbyggnad och förvaltning av allmänna platser inom planområdet.

Utbyggnad vatten, spillvatten och dagvatten

En spillvattenanslutning till Utsättaren 1 ska anordnas.

Om behov av ytterligare brandposter uppstår beställs detta av Borlänge kommun.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Borlänge kommun ansvarar för utbyggnad och förvaltning av allmänna platser inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen innebär inga nya allmänna platser. Borlänge kommun ansvarar för att avtals-servitut tas fram för ny vändplan som ersätter befintlig vändplan inom Lantmätaren 2. Borlänge kommun ansvarar även för att söka fastighetsreglering för Lantmätaren 1.

Exploatören ansvarar för samt bekostar detaljplanens genomförande inom kvartersmarken. Detta innebär att exploatören bland annat ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom sin fastighet. Exploatören kan även tillskrivas kostnad för åtgärder utom kvartersmarken när exploateringen är orsaken till åtgärderna. Exploatören bekostar fastighetsreglering för Lantmätaren 1. Exploatören tar över ägandet av gatuarmaturerna inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2. Exploatören ansvarar även för och bekostar anslutningsavgifter för ledningar.

Drift och underhåll av de allmänna ledningarna ansvar Borlänge Energi för, detta omfattar även restaurering av befintlig dagvattenledning från Lantmätaren 2. Borlänge Energi ansvarar också för utförande och placering av anslutningspunkter till det allmänna VA-ledningsnätet.

Planavgift

Planavgift i samband med bygglov tas inte ut av Borlänge kommun.

Planavtal

Syftet med ett planavtal är att reglera exploatörens ansvar för detaljplanekostnader i relation till kommunen. Planavtal med anledning av byggherrarnas begäran om att upprätta detaljplan för fastigheterna Utsättaren 1, Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 samt delar av Matsknutsgårdarna 15:5 och Nygårdarna 14:5, Borlänge kommun, har tecknats. I det fall det sker en ändring av planförfarandet ändras även kostnaden utifrån gällande avgift.

Utöver ersättning till kommunen för framtagande av detaljplanen ska byggherrarna bekosta samtliga utredningar som är nödvändiga för planens framtagande. Byggherrarna bekostar dessutom grundkarta enligt gällande taxa som fastställts av kommunfullmäktige och fastighetsförteckning.

Drift allmän plats

Borlänge kommun är huvudman för all allmän plats inom planen och ansvarar genom Borlänge Energi för drift av den.

Drift vatten, spillvatten och dagvatten

Borlänge Energi är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningsnätet.

Gatukostnader

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga nya gator. Eventuella nya in- och utfarter bekostas av berörd exploatör.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas med varje exploatör innan detaljplanen antas.

Exploateringsavtalet omfattar att exploatören:

- bekostar samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken
- kan tillskrivas kostnad för åtgärder utom kvartersmarken när exploateringen är orsaken till åtgärderna
- bekostar fastighetsregleringar inom exploateringsområdet

- bekostar inskrivningen av avtalservitut för vändplan i änden av Teknikergatan till förmån för Matsknutsgårdarna 15:5
- ansvarar för att hänsyn tas till befintliga servitut eller andra rättigheter inom kvarteretsmarken
- ansvarar för att byggnation och eventuell fyllnad av fastigheten sker på så vis att det inte innebär någon negativ påverkan på angränsande fastigheter.
- bekostar nödvändiga anslutningar till ledningsnätet
- ansvarar för att medverka till att nya ledningsrätter kan upplåtas till förmån för ledningshavare
- ansvarar för att hänsyn tas till befintliga fjärrvärmeledningar med tillhörande avstängningsventiler inkl. betäckningar vid anläggande av ny in- och utfart
- ansvarar för och bekostar asfaltering eller annat ytskikt vid allmänna ledningsarbeten inom de ytor som i dagsläget består av Teknikergatan och skyddsområde (öster och söder om Lantmätaren 1)
- ansvarar för att kommunens dagvattenstrategi efterlevs och att dag- och skyfallsvatten avleds till Lusbäcken.
- ansvarar för att höjdsättningen inom Lantmätaren 2 tar hänsyn till Borlänge Energis pumpstation som finns inom fastighetens östra del
- bekostar brandposter om behov föreligger
- ansvarar för att parkering ska anordnas enligt kommunens gällande parkeringstal

Exploateringsavtalet omfattar att Borlänge kommun:

- ansvarar för inskrivningen av avtalservitut för vändplan i änden av Teknikergatan till förmån för Matsknutsgårdarna 15:5
- ansvarar för att ytterligare brandposter beställs om behov uppstår
- ansvarar för att söka fastighetsreglering för Lantmätaren 1

Tidplan

Planens genomförande beräknas inledas under första halvan av 2024 under förutsättning att detaljplanen får laga kraft. Genomförandetiden är 5 år och räknas från den dag detaljplanen fått laga kraft. Exploateringen inom Utsättaren 1 planeras att ske i en etapp medan expansionen inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 planeras att ske i flera etapper.

Prövning enligt annan lagstiftning

Förorenade massor

Vid markundersökningar, schaktsanering eller annan avhjälpandeåtgärd inom planområdet kan en anmälan om avhjälpandeåtgärd till miljökontoret krävas i de fall då risken för spridning eller exponering ökar och bedöms som mer än ringa.

Upplysningar

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos Plan- byggkontoret, Borlänge kommun.

Ansvarig tillsynsmyndighet ska omedelbart kontaktas vid påträffande av synlig förorening eller avvikande massor vid markarbeten.

Henrik Modigh
Plan- och byggchef

Sanna Byström
Planarkitekt