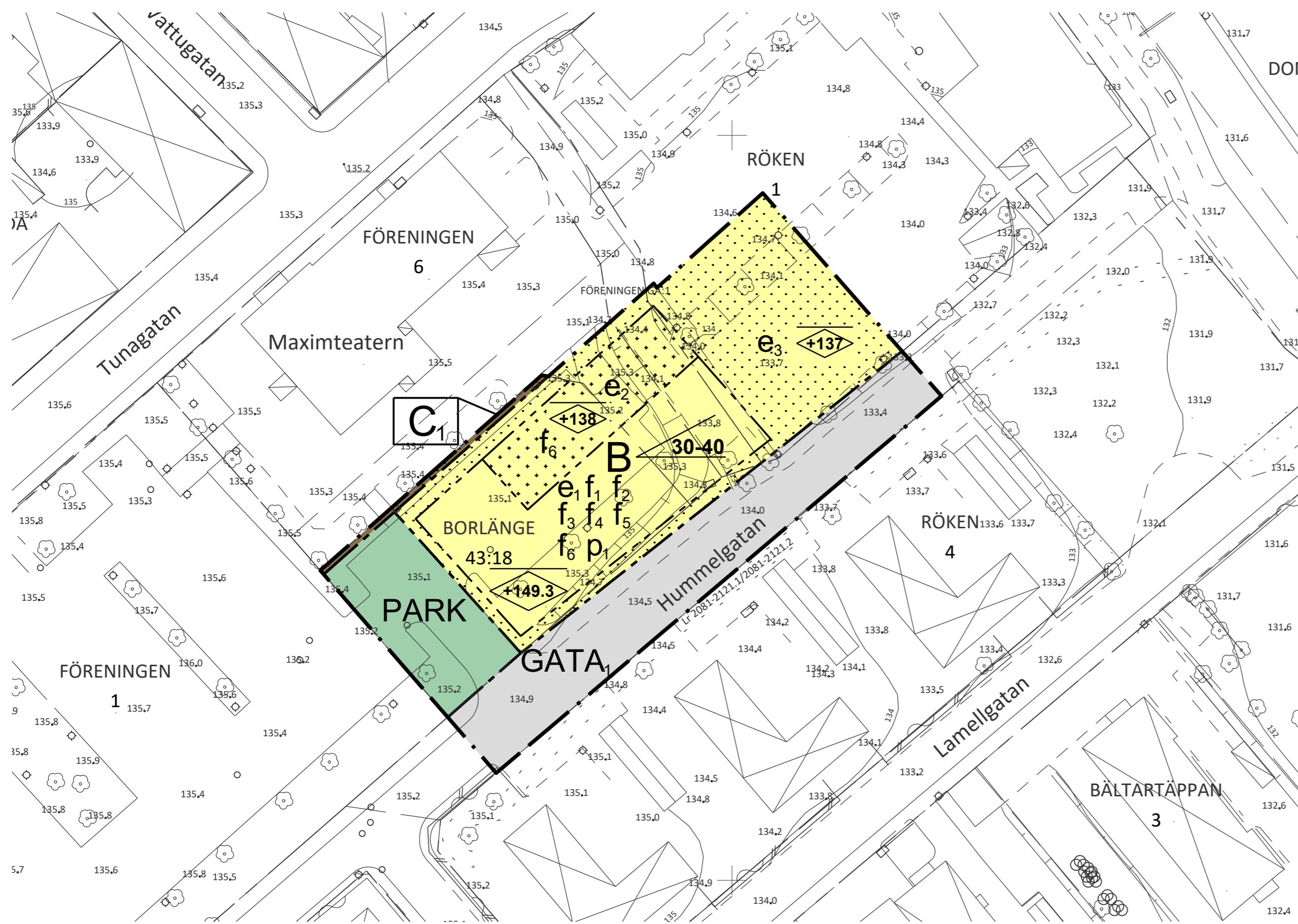


PLANKARTA

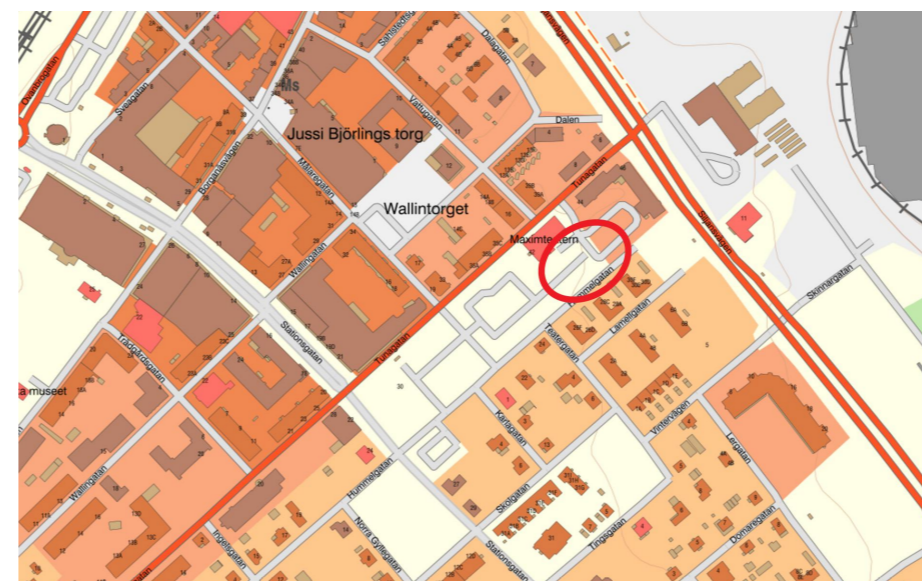
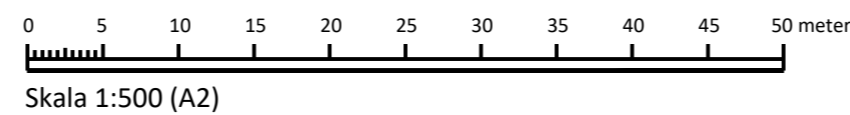


GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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

Ldnr 2019/232
 Grundkarta för
 Del av Borlänge 43:18 & del av Röken 1
 i Borlänge

Måtklass II
 Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45
 Höjdsystem: RH 2000
 Bygg- och kartkontoret 2023-05-24
 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. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

	Lokalgata
	Park

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

	Bostäder
	Samlingslokaler

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e Minsta exploatering i kvadratmeter byggnadsarea per byggnad är 500 kvadratmeter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e Största exploatering är 45 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e Största exploatering är 80 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad förutom anordningar för avfallshandtering samt cykelparkering. Parkeringsgarage medges under mark. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får endast förses med mindre byggnad för bostadskomplement, cykelparkering samt bilparkering för rörelsehindrade. Parkeringsgarage medges under mark. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Byggnadsverk ska placeras i egenskapsytans södra hörn och uppta minst 18 meter mot den sydvästra egenskapsgränsen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f Fasaderna ska ha en vit eller bruten vit färgsättning och utföras i puts utan synliga elementskarvar. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f Endast ferbostadshus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f Fasadernas överkant ska ha en höjd på +143,7 - +144,7 meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f Frontespiser tillåts ej. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f Tak ska uppföras valmat. Taktäckning ska vara av falsad plåt. Takkupor får anordnas till högst en tredjedel av takets längd och maximalt ha en höjd på 2 meter och maximalt en bredd på 2 meter. Takkupornas högsta höjd ska minst vara en meter lägre än byggnadens taknock. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f Mot parkmarken samt gaveln mot Föreningen 6 får balkonger endast uppföras helt indragna. Balkonger tillåts inom korsmark och prickmark till ett största djup av 1,4 meter men får inte glansas in och ska uppföras fribärande, ej med stödben. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft. 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän marksanering har kommit till stånd. 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

juni, rev. augusti 2023

Detaljplan för del av Borlänge 43:18 och del av Röken 1 inom Centrum



BORLÄNGE

Borlänge kommun		Dalarnas Län	
Samhällsbyggnadssektorn, plan- och byggkontoret		Beslutsdatum	Beslutsinstans
Henrik Modigh Plan- och byggchef	Sanna Byström Planarkitekt	Planuppdrag 2017-05-23	(delegation) KSAU
Till planen hör: Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning Grundkarta	Övriga handlingar: Samskingsutlåtande Samrådsredogörelse Fastighetsförteckning Miljöteknisk markundersökning	Godkänd för samråd 2023-04-20 Antagen 2023-08-24 Laga kraft 2023-09-20	MSBNAU MSBN

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

Diarienummer: 2019/232 Plannummer: 606

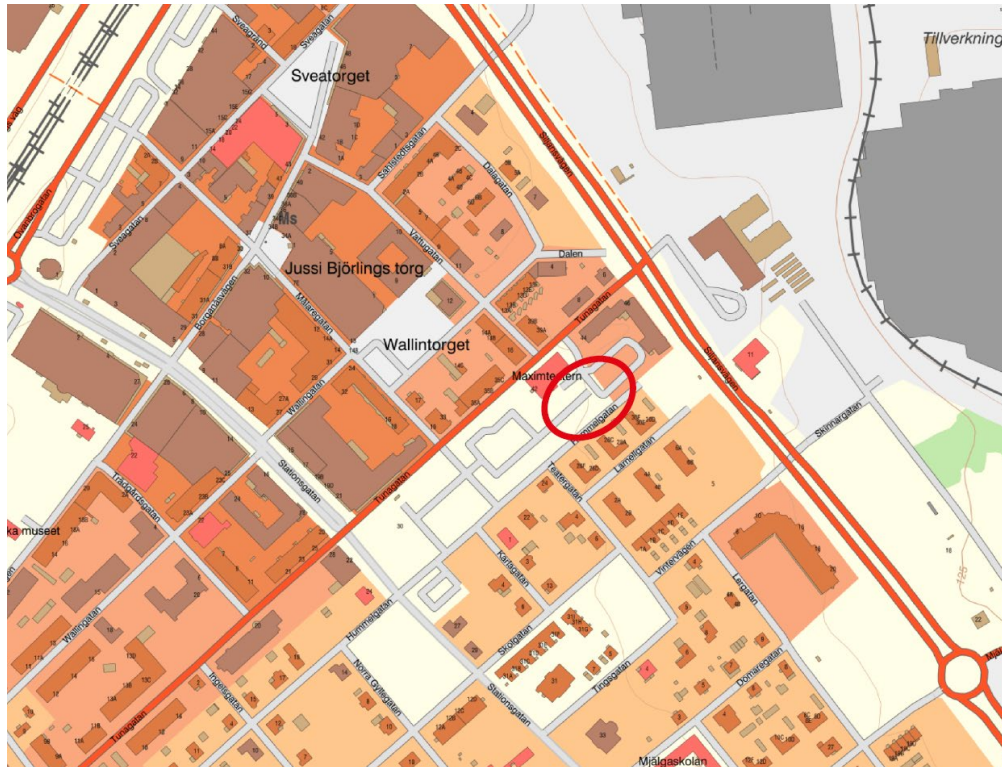
Dnr:
2019/232

Plannr:
606

Planuppdrag
Antagande
Laga kraft

2017-05-23
2023-08-24
2023-09-20

KSAU
SBN



Detaljplan för
del av Borlänge 43:18 och del av Röken 1
inom Centrum
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i juni rev. augusti 2023

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, 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.

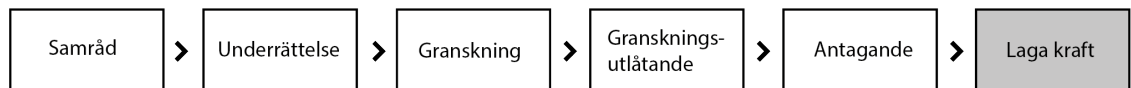
Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

I planbeskrivningen kommer begreppen *aktuell* detaljplan och *gällande* detaljplan att användas. Aktuell detaljplan syftar till den detaljplan som nu tas fram medan gällande detaljplan syftar till den detaljplan som nu gäller.

Detaljplaneprocessen och allmänna råd

Detaljplanen för del av Borlänge 43:18 och del av Röken 1 handläggs med standardförfarande (enligt PBL 2010:900, enligt planprocessen efter 1 januari 2015, 5 kap). Planförslaget antas av miljö- och 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.....	4
Läge	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	6
Skydd och anspråk.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Mark och vegetation.....	7
Geotekniska förhållanden	8
Miljöförhållanden	8
Risk och säkerhet.....	12
Arkeologi	13
Bebyggelseområden	14
Gator och trafik.....	16
Teknisk försörjning	17
Sociala frågor	19
GENOMFÖRANDE.....	19
Organisatoriska frågor.....	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	22
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	23
Behovsbedömning	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER	24

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser samt planbeskrivning. Plankartan är upprättad på kommunens grundkarta. Övriga handlingar utgörs av fastighetsförteckning samt miljöteknisk markundersökning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsbyggnad, park och fortsatt användning av samlingslokal samt gatumark. Byggnationen ska anpassas till behov av friyta och angränsande bebyggelse (främst Maximteatern) samt ges en stadsmässig gestaltning. Detaljplanen möjliggör att del av Röken 1 kan regleras till nuvarande Borlänge 43:18 och del av Borlänge 43:18 till Föreningen 6 genom fastighetsreglering.

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 3 kap 9 § MB. Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

Planområdet berörs av 3 kap 9 § MB avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Försvarsmakten som område av betydelse för totalförsvaret. Planområdet ligger också inom påverkansområde för en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 9 §. Det aktuella planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset eller området av betydelse för totalförsvaret.

Exploateringen bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB inte kan följas.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av Borlänges centrum.

Planområdet avgränsas i väst av fastigheten Föreningen 1, i norr av Maximteatern på Föreningen 6, i öst av parkering på Röken 1 och söderut av bostadsfastigheten Röken 4.

Areal

Planområdet är ca 0,3 hektar (2835 m²).

Markägoförhållanden

Fastigheten Borlänge 43:18 ägs av kommunen. Delen av Röken 1 som berörs av planområdet är privatägd men planeras att köpas in av kommunen.



Karta som visar fastighetsgränser (orange) samt planområdet (streckprickad svart linje).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Översiktsplan FalunBorlänge

Översiktsplan FalunBorlänge, 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. Planområdet ligger ca 650 m sydöst om resecentrum. Borlänge kommun ska ha god planberedskap och tillgång till mark för bostäder, framförallt inom och i anslutning till stadskärnan. Översiktsplanen lyfter fram vikten av att kunna erbjuda en mångfald i bostadsutbudet och ett varierat utbud av upplåtelseformer för att tillgodose efterfrågan och för att kunna möjliggöra flytt inom ett område när behoven förändras. Det ska även finnas tillgång till trygga och säkra miljöer för lek, idrott, mötesplatser och rekreation nära bostaden.

Översiktsplanen lyfter även att bilen är utrymmeskrävande i städernas centrala delar, då den ofta står parkerad och tar plats. Genom att göra bilparkeringar mer ändamålsenliga och anpassade i antal till olika behov på olika platser i staden kan mer utrymme skapas för annan utveckling av städernas centrala delar.

Föreslagen detaljplan överensstämmer med intentionerna i *Översiktsplan FalunBorlänge*.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

I *Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort*, maj 2018, står att man i första hand ska bygga på mark som redan är bebyggd eller används till exempel som parkeringsplatser. Det står också att när Borlänge växer är det viktigt att bygga vackert, klimatsmart och att bygga med grönska. Tillskott ska också samspela med befintliga byggnader i omgivningen. Grönska i bebyggelsen är viktigt för att värna biologisk mångfald, och bidra med

ekosystemtjänster t ex temperaturreglering, fördröjning av dagvatten vid skyfall, luftrening och dämpar vind, något som blir allt mer aktuellt i ett förändrat klimat. Även upplevelsevärden gynnas av grönska.

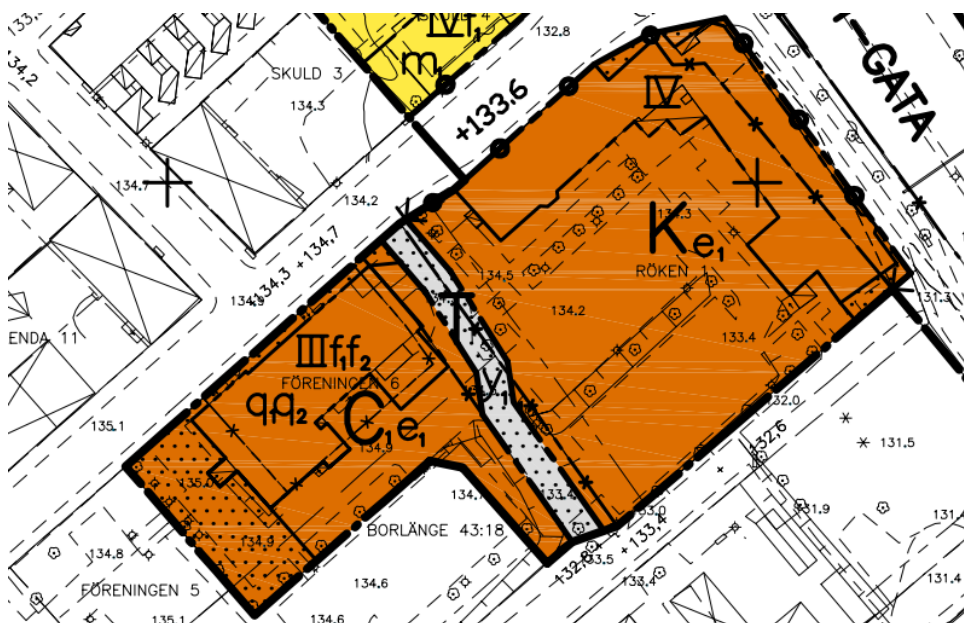
Föreslagen detaljplan överensstämmer med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort.

Planprogram

Inför framtagandet av detaljplanen *Ersättning av detaljplan för del av kvarteret Skuld, Röken och Föreningen* (Laga kraft 2006-10-20) togs ett planprogram fram, *Planprogram för kvarteret Bältartäppan och del av kvarteret Röken*. I planprogrammet föreslogs att del av aktuellt planområde skulle användas till parkering för bostäder söder om Hummelgatan. Inför att detaljplanen togs fram valde kommunen att gå vidare med ett annat alternativ än det föreslagna i programmet. I den slutliga utformningen sker parkering på den egna fastigheten. Aktuell detaljplan bedöms därför inte vara i konflikt med programmet.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är *Borlänge Köping ändring och utvidgning av stadsplanen* (laga kraft 1942-11-20). Planen möjliggör användningen bostads- handels- eller hantverksändamål. Ingen bebyggelse finns uppförd inom aktuellt planområde. Planområdet berörs också av detaljplanen *Ersättning av detaljplan för del av kvarteret Skuld, Röken och Föreningen* (laga kraft 2006-10-20). Detaljplanen möjliggör samlingslokal, trafik samt kontor inom aktuellt planområde. Planen möjliggör även att mark regleras till fastigheten Föreningen 6 för att underlätta angöringen men någon reglering har inte skett. Gatumarken berörs av detaljplanen *Ersättning av detaljplan för del av kv Röken och Bältartäppan mm* (laga kraft 2000-07-18) där den är planerad som gata som ingår i lokalnätet.



Del av plankartan för detaljplanen Ersättning av detaljplan för del av kvarteret Skuld, Röken och Föreningen (Laga kraft 2006-10-20).

Skydd och anspråk

Planområdet berörs av påverkansområde för Borlänge flygplats som är utpekad av Försvarsmakten som område av betydelse för totalförsvaret. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret.

Enligt Försvarsmakten gäller att byggnadsverk som är upp till 45 meter höga inom sammanhållen bebyggelse, eller upp till 20 meter höga utanför sammanhållande bebyggelse, inte påverkar den militära luftfarten. Planförslaget innebär inte någon högre byggnad än så. Den väderradarstation som pekats ut som riksintresse av Försvarsmakten påverkas inte heller av planförslaget. Riksintresset för totalförsvaret påverkas därmed inte av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är till större delen hårdgjord och består av en parkering på fastigheten Borlänge 43:18 och en del av parkeringsytan på fastigheten Röken 1. Marken inom planområdet varierar i höjd från +133,3 till +135,4. Parkeringen på Borlänge 43:18 har en markhöjd på strax över en meter ovanför ytan belägen på Röken 1. Parkeringarna omgärdas av lönnar och oxlar varav 13 står inom planområdet. Då träden bedöms vara del av alléer är de biotopskyddade. En dispensansökan ska göras till Länsstyrelsen om ingreppet kan påverka rotsystem, stam eller trädets krona. Inget ingrepp får ske innan dispens har medgivits. Kommunen har ansökt och fått en tidsbegränsad dispens.



*Del av parkeringsytan inom Röken 1
sedd från Hummelgatan*



*Den högre ytan inom Borlänge 43:18.
sedd från Hummelgatan*

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes 1979 i samband med byggnationen av kontorshuset på Röken 1. I undersökningen konstateras att jordgrunden genomgående består av något lerig silt delvis överlagrad av fyllning. Silten är i regel fast på de översta metrarna men visar sedan lägre sonderingsmotstånd ned till 8-10 m djup. Silten underlagras av fast friktionsmaterial på 10-14 m djup, sannolikt morän. Grundvatten observerades ej ned till lägsta provtagningsnivå, +127,5. Då grundvattennivå i kvarteret Heimer mars 1976 bestämdes på +128,5, bedömdes grundvattenytan kunna ligga mellan +125 till +127.

Innan byggnation kan ytterligare geotekniska utredningar krävas.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Omgivningsbuller

I städer med under 100 000 invånare följs miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Läs mer om bullersituationen under rubriken *Störningar s. 9*.

Luftmiljö

Dalarnas Luftvårdsförbund har under 2021 genomfört en heltäckande analys av luftkvaliteten i länets större tätorter. De värden som uppmätts i anslutning till planområdet ligger under miljö kvalitetsnormerna. Aktuell detaljplan möjliggör bostäder, gata, samlingslokal och park. Byggrätten som detaljplanen möjliggör bedöms inte medföra ökad trafik och att miljö kvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap MB överskrids.

Vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormer finns för olika vattenförekomster. Dessa kan påverkas negativt av bl.a. dagvatten, utsläpp, läckage från jordbruk och deponier. I aktuell detaljplan bedöms påverkan komma ifrån dagvatten.

Dagvatten från planområdet leds till vattenförekomsten Dalälven som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Detaljplanen bedöms inte påverka förutsättningarna att följa vattenförekomstens miljö kvalitetsnormer negativt, se även rubriken *Dagvatten s. 18*.

Förorenad mark

Ett potentiellt förorenat område finns utpekad inom fastigheten Röken 1 och en övergripande miljö teknisk utredning har därför tagits fram. Utredningen visar att det inom området för bostadsändamål samt park finns föroreningar som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Halter av barium och vanadin överskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning och halter av bly, koppar, kvicksilver och zink har påträffats som överstiger riktvärden för känslig markanvändning. Kvartersmarken för bostadsanvändning kommer därför behöva saneras till nivån för känslig markanvändning innan detaljplanen genomförs. Detta säkerställs med bestämmelsen *Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän marksanering har kommit till stånd*.

Krav på sanering ställs inte inom parkmarken men direktkontakt med den befintliga marken bör undvikas inom områden där människor ska uppehålla sig t.ex. vid sittplatser

och lektyor. Antingen kan det översta jordlagret ersättas eller så kan plattor el. dyl. anläggas. Ätbara växter, bärbuskar eller fruktträd bör inte planteras inom området.

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

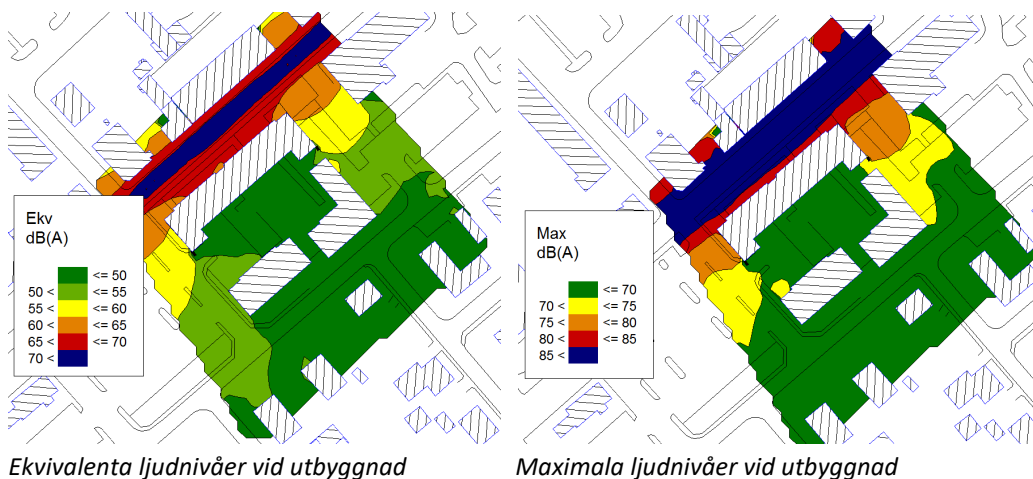
Radon

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.

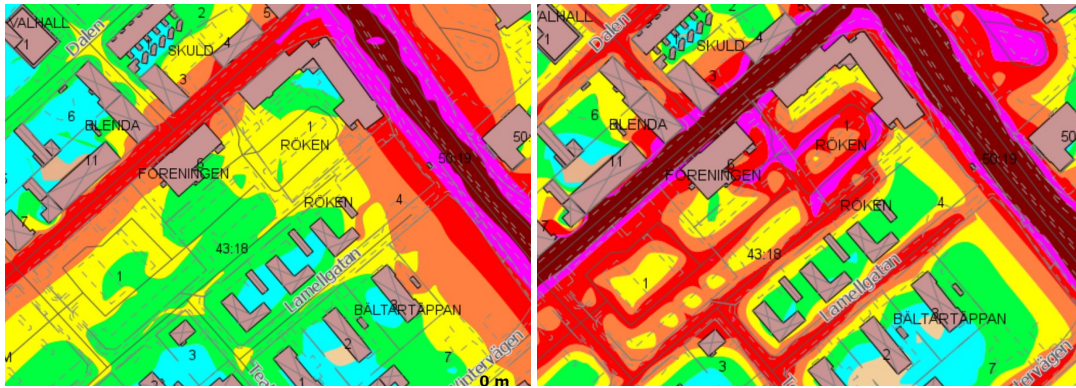
Störningar

Trafikbuller

I samband med att detaljplanen för fastigheten Föreningen 1, väster om planområdet, togs fram gjordes en bullerutredning (Trivector, 2017-04-07). Utredningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna 1,5 meter ovan mark (efter utbyggnad av Föreningen 1) ligger på 50-55 dBA vid den västra delen av aktuellt planområde. Den maximala ljudnivån beräknas till 70-75 dBA. Byggnationen på Föreningen 1 är planerad att påbörjas under 2023. Det innebär att den västra delen av aktuellt planområde klarar riktvärdena i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Dessa anger att buller från vägar inte bör överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Då planen reglerar att byggnaden uppförs L-formad bedöms även en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA samt 70 dBA maximal ljudnivå kunna klaras vid en uteplats på gården.



Enligt kommunens övergripande bullerutredning (ÅF infrastructure AB 2017-11-09) bedöms även den östra och södra sidan av planområdet klara de ekvivalenta riktvärdena för buller. Aktuellt planförslag innebär att parkeringsytan som idag nyttjas som en allmän parkering ersätts av bostadshus och park vilket bedöms minska antalet bulleralstrande rörelser. Då delen av Hummelgatan i anslutning till planområdet endast kommer att försörja bostadsbebyggelse bedöms ljudnivån inte komma att överskrida en maximal ljudnivå på 70 dBA mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden och därmed klara riktvärdena.



Ekv. ljudnivå, gult motsvarar 55-60 dBA

Max. ljudnivå, klarrött motsvarar 80-85 dBA

Utredningarna är inte uppräknade till trafikflöden enligt en prognos för 2040. I Trafikverkets basprognoser för persontrafiken beräknas transporter med personbil öka årligen med 1,0 % under perioden 2017-2040, vilket motsvarar en total ökning på 27 % under prognosperioden. En dubbling av trafiken innebär att ljudnivån ökar med 3 dBA och att förordningens riktvärden fortfarande skulle understigas inom planområdet. Kommunen gör därför bedömningen att även med en uppräkning till 27 procent klaras riktvärdena.

Verksamhetsbuller

På den östra sidan om Siljansvägen, ca 120 meter från planområdet, ligger stålverket SSAB. Enligt Naturvårdsverkets vägledning om industri och annat verksamhetsbuller är riktlinjerna att den ekvivalenta ljudnivån från industribuller vid bostäder inte ska överstiga 50 dBA på dagtid, 45 dBA på kvällstid och 40 dBA under natten. En industribullerutredning togs fram i samband med ett angränsande projekt. Utredningen visar att värdena på en fasad längs med Siljansvägen skulle exponeras med en ekvivalent ljudnivå på upp till 52 dBA nattetid. Då byggnaden inom planområdet kommer att placeras ca 60 meter längre väster ut, med befintlig bebyggelse placerad mellan planområdet och industrin samt med en gavel i riktning mot bullerkällan bedöms värdena inte överskridas. Kommunen bedömer därför att ingen separat bullerutredning gällande verksamhetsbuller behöver tas fram.

Skuggpåverkan

Detaljplanen möjliggör en bostadsbyggnad med en högsta nockhöjd på + 149,3 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar Maximteaterns höjd. Detaljplanen på fastigheten Föreningen 1 tillåter 5 våningar i det mot planområdet angränsande sydöstra delen. Skuggutredningen visar befintlig bebyggelse, ett maxnyttjande av byggrätten inom Föreningen 1 samt ett förväntat utnyttjande av byggrätten inom aktuell detaljplan. Den nockhöjd som möjliggörs i aktuell plan bedöms inte bidra till en oacceptabel skuggpåverkan för närliggande bostäder. Illustrationerna nedan visar den uppskattade skuggpåverkan under vårdagjämningen (20 mars).



Illustration som visar största skuggpåverkan kl. 9.00, vårdagjämning



Illustration som visar största skuggpåverkan kl. 12.00, vårdagjämning

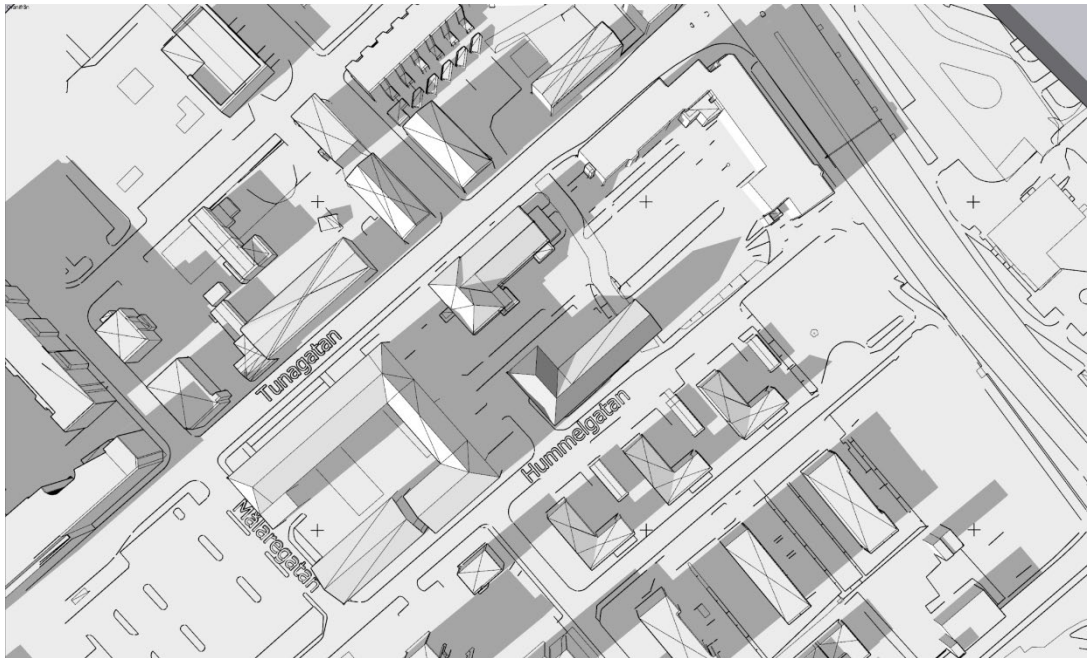


Illustration som visar största skuggpåverkan kl. 15.00, vårdagjämning

Risk och säkerhet

Farligt godsled

Planområdet ligger inte i anslutning till någon av Länsstyrelsen utpekad rekommenderad väg för farligt gods. Närmsta utpekade led är väg 50/70/E16, ca 500 meter från planområdet.

Skyfall

Planområdet omges av en topografi som är gynnsam ur ett skyfallsperspektiv. Vid skyfall kommer planområdet i princip inte tillföras något ytligt rinnande vatten från uppströms liggande områden.



Modellering av ytavrinning vid skyfall för befintlig bebyggelse. Modelleringen utgår från ett mycket kort och intensivt regn på 100 mm där inget regn infiltrerar, fördröjs/avleds trögt eller tas omhand av dagvattensystemet.

Omvandlingen från parkeringar till bostäder bedöms inte medföra någon väsentlig förändring av andelen hårdgjord yta, och därmed inte heller innebära förändrade vattenflöden från planområdet vid skyfall. Det skyfallsvatten som inte tas omhand av dagvattensystemet kommer att söka sig via lågpunkter i terrängen tills det når Dalälven.

Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70 ca 1,5 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 m. Grundprincip för utrymning är att människor alltid ska ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Om avståndet mellan mark och underkant fönster/ överkant balkongräcke understiger 11 m (max fyra våningar) kan utrymning ske via steg.

Exakt hur byggnaderna ska utrymmas samt åtkomlighet och uppställningsplats för fordon säkerställs i bygglovsskedet. Närmsta brandpost ligger ca 40 meter från ytan med användningen bostäder i aktuell detaljplan.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret.

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

Bebyggelseområden

Stadsbild

Planområdet ligger i centrala Borlänge där det finns bostäder, kommersiell och offentlig service. Planområdet och övriga större parkeringsytor i närområdet planeras att förtätas. Detta leder till en mer enhetlig och stadsmässig struktur som överensstämmer med områdets centrala läge.

Angränsande bebyggelse

Nordväst om planområdet på fastigheten Föreningen 6 ligger Maximteatern. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde och finns utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Gällande detaljplan för Maximteatern säkerställer att värdena kvarstår och byggnaden renoveras under 2022-2023 med de historiska värdena i åtanke. Byggnaden har en putsad gul fasad och valmat tak av falsad slätplåt.

Nordöst om planområdet finns ett kontorshus i fyra våningar uppfört i början av 1980-talet. Byggnaden har ett plåttak och största delen av fasaden är uppförd i rött tegel med bruna plåtdetaljer.

Sydost om planområdet står tre flerbostadshus uppförda i början av 2000-talet. Byggnaderna är två våningar höga, har putsad vit fasad och takpappklätt pulpettak.

Sydväst om planområdet kommer byggnader i upp till fem våningar uppföras. Delar av byggnationen kommer, enligt beviljat bygglov, att uppföras med ljusgrå putsad fasad och valmat plåttak.



Maximteatern sedd från Hummelgatan.

Bebyggelse och friyta

Inom planområdet finns idag inga byggnader och marken används till gata samt till allmän parkering samt parkering för verksamheterna inom fastigheten Röken 1.

Aktuell detaljplan möjliggör *Bostäder (B)*, *Samlingslokaler (C₁)*, *Lokalgata (GATA₁)* samt *Park (PARK)*.

Inom markanvändningen *Bostäder* säkerställer detaljplanen att byggnaden anpassas till angränsande bebyggelse, främst Maximteatern, samt ges en stadsmässig gestaltning genom följande bestämmelser: *Fasaderna ska ha en vit eller bruten vit färgsättning och utföras i puts utan synliga elementskarvar (f₁) samt Fasadernas överkant ska ha en höjd på +143.7 - +144.7 meter över angivet nollplan (f₃), Frontespiser tillåts ej (f₄), Tak ska uppföras valmat. Taktäckning ska vara av falsad plåt. Takkupor får anordnas till högst en tredjedel av takets längd och maximalt ha en höjd på 2 meter och maximalt en bredd på 2 meter. Takkupornas högsta höjd ska minst vara en meter lägre än byggnadens taknock (f₅) och Takvinkel får vara mellan det angivna gradantalet (30-40). Detta möjliggör att byggnaden har ett tak och en fasad som i material och höjd samstämmer med Maximteatern men färgmässigt blir en del av den senare "årsringen", dvs. de närliggande hus som är uppförda de senast 25 åren. En yta för bilparkering, cykelparkering, avfallshantering alternativt friyta säkerställs med bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad förutom anordningar för avfallshantering samt cykelparkering. Parkeringsgarage medges under mark (Prickmark).**

För att byggnaden ska överensstämma med Maximteatern samt den stadsmässiga karaktären närområdet norr om Hummelgatan kommer att få, i och med förtätningen av parkeringarna, regleras placering och typ av hus enligt följande; *Minsta exploatering i kvadratmeter byggnadsarea per byggnad är 500 kvadratmeter (e₁), Endast flerbostadshus (f₂), Byggnadsverk ska placeras i egenskapsytans södra hörn och uppta minst 18 meter mot den sydvästra egenskapsgränsen (p₁), Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (+ 149.3) och På fasad mot parkmark samt på gavelfasad mot Föreningen 6 får balkonger endast uppföras helt indragna. Balkonger tillåts inom korsmark och prickmark till ett största djup av 1,4 meter men får inte glansas in och ska uppföras fribärande, ej med stödben (f₆). Regleringen tar stöd i arkitekturprogrammet (2021-10-12) där det bland annat står att ny arkitektur ska möta befintlig bebyggelse med ett medvetet förhållningssätt där den både berikar och respekterar det befintliga. Programmet ska ge fortsatt stöd vid markanvisning samt vid bygglov.*

För att mark ska kunna regleras från fastigheten Borlänge 43:18 till Föreningen 6 och möjliggöra ett ändamålsenligt nyttjande av denna fastighet planläggs en yta på ca 30 kvm som *Samlingslokaler (C₁)*. Det motsvarar ändamålet för resten av fastigheten samt övrig yta som avses regleras till Föreningen 6.

Gata och park

Hummelgatan samt utrymme för gångbana på dess norra sida säkerställs med bestämmelsen *GATA₁ lokalgata*. Användningen *PARK* möjliggör en park (fickpark) och blir en möjlighet att nå Maximteatern till fots från Hummelgatan. Ca 10 kvadratmeter av Röken 1 läggs till gatufastigheten för att möjliggöra en bredd där även gångbana kan ingå.

Hållbarhet

Kommunens Miljöstrategi 2021-2030 antogs av kommunfullmäktige 2021-09-14. Den anger bland annat att kommunkoncernen ska verka för att alla som bygger i Borlänge ska bygga hållbart i linje med kommunkoncernens ambitioner. Dessa består bland annat av implementering av livscykelkostnad och livscykelanalys, miljösmarta materialval och att prioritera trä som byggnadsmaterial vid ny- och ombyggnad. Det senare finns beskrivet mer i detalj i kommunens träbyggnadsstrategi (2018-06-12). Hållbarhetsfrågorna kommer att beaktas vid markanvisningen.

Arbetsplatser samt offentlig och kommersiell service

Då planområdet ligger i centrala Borlänge finns det många arbetsplatser i närområdet. Förutom näringarna i Borlänge centrum ligger planområdet i direkt anslutning till ett

kontorshus, en teater och i nära anslutning till en större matbutik samt SSAB som är en av kommunens största arbetsgivare.

Det centrala läget ger också god tillgänglighet till service där till exempel förskolor, grundskolor, apotek, samt tandläkare finns inom 500 m från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet ligger vid Hummelgatan som kan nås med bil från Tunagatan via Målaregatan alternativt från Siljansvägen via Vintervägen och Teatergatan.



Karta som visar gatunätet samt planområdet

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Närmsta gång- och cykelbana vid planområdet ansluter till gång- och cykelbana längs med Siljansvägen. Bredden på gatuområdet, *GATA₁ lokalgata*, möjliggör att en gångbana kan anläggas längs med Hummelgatans norra sida.

Kollektivtrafik

Vid Siljansvägen, ca 60 meter från planområdet, ligger hållplatserna SSAB Västra porten. Härifrån går busslinjer mot bland annat, Centrum, Kvarnsveden, Skräddarbacken, Hedemora och Falun. Till resecentrum sydväst om planområdet, varifrån lokal- och regionalbussar samt tåg avgår, är det ca 650 m

Parkering

Gällande Parkeringsstrategi för Borlänge kommun (2016-10-04) och Parkeringstal för Borlänge kommun (2017-02-14) ska följas. Den anger följande för bebyggelse inom zon 1 (aktuellt planområde):

Cykel		
Användning	per 1000 m ² BTA	per lgh
Flerbostadshus	28 st (25 boende, 3 besök)	1,8 st (1,6 boende, 0,2 besök)
Smålägenhet < 35 m ²	60 st (40 boende, 20 besök)	1,5 st (1 boende, 0,5 besök)

Bil		
Användning	per 1000 m ² BTA	per lgh
Flerbostadshus	9 st (8,5 boende, 0,5 besök)	0,6 st (0,5 boende, 0,1 besök)
Smålägenhet < 35 m ²	4,5 st (4 boende, 0,5 besök)	0,15 st (0,1 boende, 0,05 besök)

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.

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

Planbestämmelserna Marken får endast förses med byggnad för bostadskomplement, cykelparkering samt bilparkering för rörelsehindrade. *Parkeringsgarage medges under mark* (korsmark), *Högsta nockhöjd över angivet nollplan (+138)* och *Största exploatering är 45 kvadratmeter byggnadsarea (e₂)* möjliggör att komplementbyggnad som kan användas som cykelförvaring alternativt att cykelställ med tak i upp till två våningar kan uppföras på bostadens gård. Parkering för rörelsehindrade kan vid behov anordnas på gården.

Cykelparkering på den prickade marken möjliggörs genom bestämmelserna *Marken får inte förses med byggnad förutom anordningar för avfallshantering samt cykelparkering. Parkeringsgarage medges under mark* (Prickmark), *Största exploatering är 80 kvadratmeter byggnadsarea (e₃)* samt *Högsta nockhöjd över angivet nollplan (+137)*.

Ett maximalt nyttjande av byggrätten utifrån bruttoarean (BTA) innebär maximalt 18 parkeringsplatser för bil och 122 för cykel (räknat på endast smålägenheter). Om parkeringen inte tillgodoses inom fastigheten kan den lösas genom parkeringsköp eller gröna parkeringsköp. Slutgiltig parkeringslösning prövas samt beslutas i bygglovsprövningen.

Grönt parkeringsköp

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

Teknisk försörjning

Det går en elledning över den del av fastigheten Röken 1 som kommer regleras till nuvarande Borlänge 43:18 genom fastighetsreglering. Ledningen kommer att flyttas innan markanvisning av bostadsfastigheten sker.

Teknisk försörjning till planområdet kan ske från befintligt ledningsnät. Lämplig anslutningspunkt diskuteras med respektive ledningsägare. Kapaciteten i samtliga nät beräknas räcka till planområdets exploatering.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Spillvattnet kommer att tas omhand i Borlänge avloppsreningsverk.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och de befintliga fastigheterna är idag anslutna till det kommunala dagvattennätet. Under planprocessen har det utretts att den fastighet som bildas vid en förändrad fastighetsdelning kommer att kunna anslutas. Det kan däremot inte garanteras att anslutningspunkten för dagvatten kan placeras så att självfall är möjligt från hela fastigheten. Slutgiltig anslutningspunkt avgörs i bygglovsskedet.

Dagvattnet från planområdet leds till recipienten Dalälven. Den planerade omvandlingen från parkeringsplatser till bostäder innebär att dagvattnets föroreningsinnehåll förväntas minska. Omvandlingen från parkeringar till bostäder bedöms inte medföra någon väsentlig förändring av andelen hårdgjord yta, och därmed inte heller innebära förändringar av mängden 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.

El

Bostadsfastigheten kan anslutas till elnätet. Ett genomförande av detaljplanen kräver flytt av matarkablar, kabelskåp och serviskabeln som försörjer Röken 1.

Tele

Det finns teleledningar förlagda i Hummelgatan.

Fiber

Bostadsfastigheten kan anslutas till fibernätet. Det finns fiberledningar förlagda i Hummelgatan.

Värme

Bostadsfastigheten kan anslutas till fjärrvärmennätet. Det finns fjärrvärmeledningar förlagda i Hummelgatan.

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.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

Barnperspektiv

Planens genomförande möjliggör en ny park, gångbana längs med del av Hummelgatans norra sida samt en innergård. Om planen genomförs och ytan som idag används till parkering ersätts av ett bostadshus och en park bör trafiken i närområdet minska. Ett genomförande av vad planen möjliggör bedöms vara positivt ur ett barnperspektiv.

Trygghet

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

Genom att placera entréer och fasader med fönsterpartier mot Hummelgatan skapas kontakt mellan de boende och de som vistas i gaturummet. Sett ur ett brottsförebyggande perspektiv ökar upptäcktsrisken om fler personer har möjlighet att iaktta platsen. Detta innebär att motivationen att begå brott minskar samtidigt som den upplevda tryggheten i gaturummet ökar.

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

GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Detaljplaneförslaget var ute på samråd 26 april – 31 maj 2023 och granskning 22 juni – 19 juli 2023. Detaljplanen beräknas kunna antas i augusti 2023. Genomförandet av detaljplanen får påbörjas när detaljplanen fått laga kraft, vilket tidigast kan ske tre veckor efter att detaljplanen är antagen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är

av stor allmän vikt eller om nya förhållanden av stor vikt som inte kunde förutses vid planläggning har framkommit (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

Detaljplanens genomförande inom kvartersmark hänvisas till fastighetsägarens ansvar.

Fastighetsägaren ansvarar för att innergården utformas så att friytor skapas för de boende.

Fastighetsägaren ansvarar för att placering av utrymme för hämtning av hushållsavfall följer kommunens renhållningsförordning.

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

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning

Kommunen flyttar elledningen inom bostadsfastigheten till kvarvarande del av Röken 1.

Kommunen ansöker om biotopskyddsdispens innan detaljplanens antagande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän plats inom detaljplanen utgörs av *GATA₁*, *lokalgata* och *PARK*. Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom allmän plats är Borlänge Energi huvudman för. Skötsel av gata sker av Borlänge Energi.

Avtal

Genomförandavtal

Ett genomförandavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Röken 1. Genomförandavtalet ska bland annat reglera marköverföring av den del av Röken 1 som ingår i planområdet till kommunägd fastighet samt flytt av befintliga ledningar belägna inom del av Röken 1 som ska flyttas.

Avtalets innehåll ska ha stöd i planbeskrivningens innehåll. Innan detaljplanen antas ska genomförandavtalet godkännas.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att upprättas vilket syftar till att överföra mark mellan fastigheterna Borlänge 43:18 och Föreningen 6.

Markanvisningsavtal

När den nya fastigheten för bostadsändamål markanvisats kommer att markanvisningsavtal att skrivas. Markanvisningsavtalet reglerar bland annat utformning av byggnader och friyta inom fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

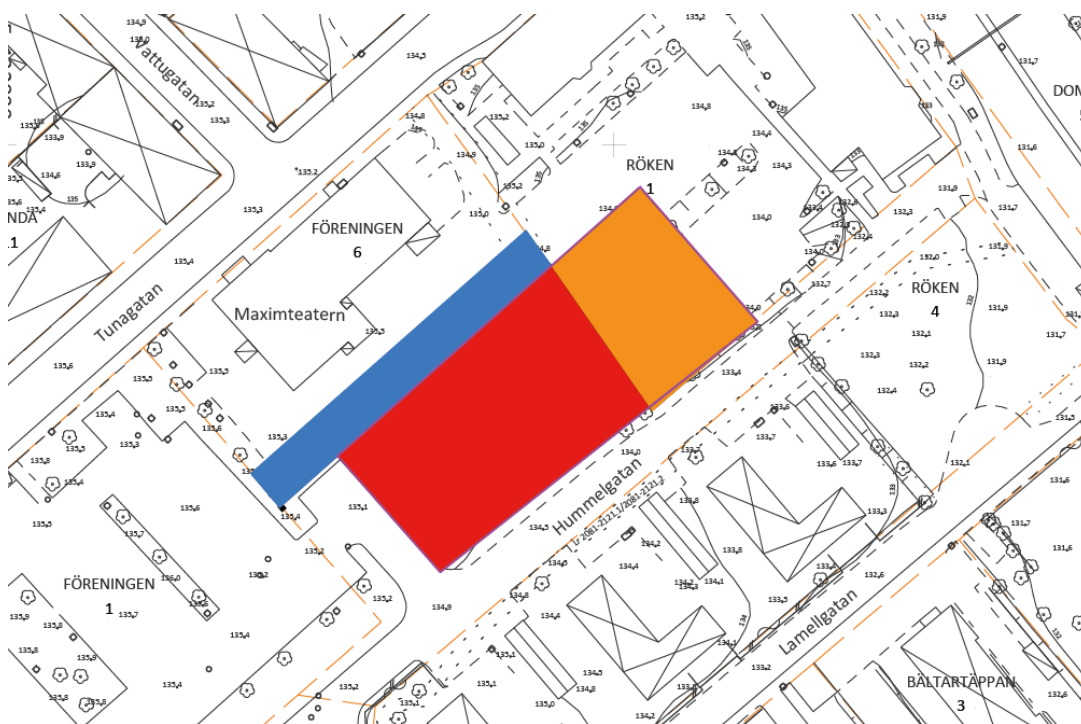
När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Bygglov och marklov söks hos Plan- och byggkontoret, Borlänge kommun.

Fastighetsbildning

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Borlänge 43:18	Ca 574 kvm	Ca 28 kvm (398 kvm totalt)
Röken 1		Ca 574 kvm
Föreningen 6	Ca 28 kvm (398 kvm totalt)	

Fastighetsregleringarna prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Kvartersmarken för bostadsändamål kommer sedan att avstyckas till att utgöra en egen fastighet på 1758 kvm.

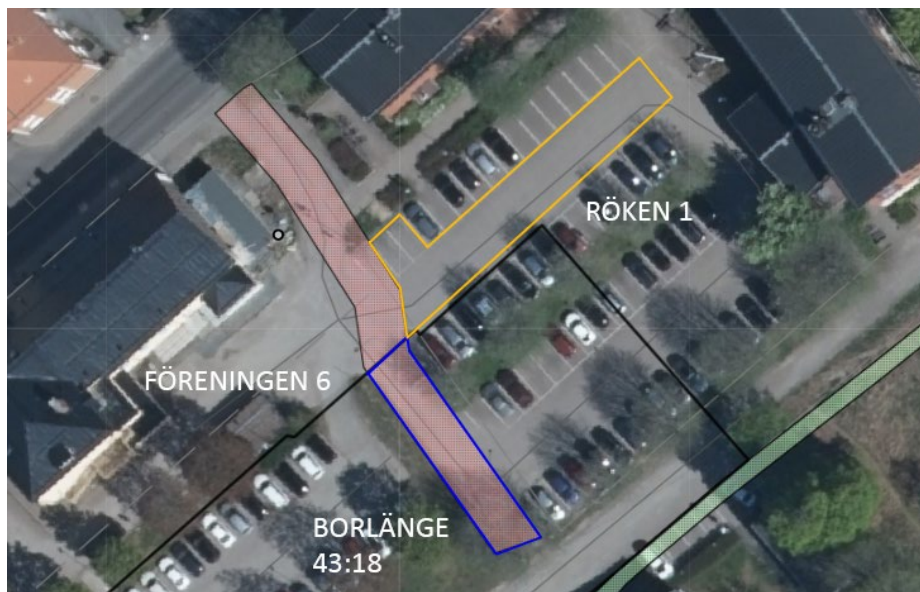


Föreningen 6 erhåller område markerat med blått, Borlänge 43:18 erhåller området markerat med orange. Rött samt orange område inom den lila rektangeln utgör den nya fastigheten för bostadsändamål. Ca 10 kvadratmeter av marken som Borlänge 43:18 erhåller från Röken 1 kommer att utgöra gatumark.

Gemensamhetsanläggning

Befintlig gemensamhetsanläggning, Föreningen GA:1, omprövas i samband med planens genomförande för att säkerställa möjligheterna till in- och utfart för angränsande fastigheters behov. Detaljplanen innebär att gemensamhetsanläggningens geografiska omfattning kommer att förändras. Gemensamhetsanläggningen ska inte längre belasta Borlänge 43:18 då bostadsfastigheten nås från Hummelgatan. Omprövningen av gemensamhetsanläggningen innebär även att fastigheten Röken 1 får en större belastning. Denna yta krävs för att större fordon ska kunna angöra Maximteaterns kaj inom

fastigheten Föreningen 6. Befintlig detaljplan för Röken 1 säkerställer inte en gemensamhetsanläggning men hindrar inte heller en anläggning. Att omprövning kommer att ske har stämts av med berörda fastighetsägare. Vid omprövning prövas om ersättning enligt anläggningslagen 40a ska utgå för gemensamhetsanläggningens omlokalisering.



Ytan markerad med blått planeras att utgå från gemensamhetsanläggningen (rött område) vid en omprövning och istället tillkommer en yta inom området markerat med orange. Planområdet är markerat med svart gräns.

Fastighetsgränser

Inom planområdet finns gränser med osäkert läge. Kommunen har ansökt om fastighetsbestämning. Antagandet av detaljplanen kommer att ske först efter att fastighetsbestämningen är fastlagd.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen möjliggör att fastigheten Föreningen 6 kan erhålla mark från Borlänge 43:18 för att på sin fastighet lösa parkering för rörelsehindrade samt angöring för avfallshantering och transporter för teaterverksamheten.

Röken 1 avstår mark som idag utgör del av fastighetens parkeringsyta.

Borlänge 43:18 erhåller mark från Röken 1 och avstår mark till Föreningen 6. Ytan inom aktuell detaljplan som inte utgör den nya bostadsfastigheten består av parkmark, gatumark samt mark för samlingslokaler.

Tekniska frågor

Planområdet går att ansluta till närliggande infrastruktur i form av gator, el-, fiber-, fjärrvärme-, vatten-, spillvatten och dagvattenledningar. Befintliga ledningars kapacitet bedöms kunna täcka behovet som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens framtagande, fastighetsreglering, fastighetsbestämning samt kostnad för omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning bekostas av kommunen.

Kommunen bekostar köp av del av Röken 1.

Kommunen bekostar flytt av elanläggning som försörjer Röken 1.

Kommunen bekostar och ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom allmän plats.

Samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken, inklusive anslutningar till ledningsnätet, bekostas av exploatör.

Kommunen ansöker om och bekostar biotopskyddsdispensen.

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplanen samt utredningar.

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 föreligger 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 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 marken som idag används till parkering och lokalgata fortsätter att vara detaljplanerad för bostads- handels- eller hantverksändamål, samlingslokal, trafik, kontor och gata. Det är inte sannolikt att kommunen skulle kunna förvärva del av fastigheten Röken 1. Ett bostadshus med tillhörande friyta och parkering samt en allmän park enligt planförslaget kan inte uppföras. Ett mindre bostadshus kan uppföras men troligtvis skulle marken fortsätta att användas till parkering.

Planens konsekvenser

Byggrätt och gestaltning

Planen möjliggör att mark från fastigheten Röken 1 kan föras till Borlänge 43:18 genom fastighetsreglering vilket möjliggör en byggrätt för flerbostadshus. En bostadsbyggnad där det i detaljplanen ställs krav på gestaltningsmässig anpassning till närmiljön, särskilt Maximiteatern, kan uppföras. Mark från Borlänge 43:18 kan föras till Föreningen 6 vilket möjliggör ett ändamålsenligt nyttjande av fastigheten.

Park, parkering och trafik

Planen möjliggör anordnandet av en park samt att Hummelgatan bibehålls och att en gångbana anläggs. Om det planen möjliggör genomförs går det inte att som idag nyttja planområdet till ytparkering för allmänheten samt verksamheterna inom fastigheten Röken 1. Om behovet av parkering för annat ändamål än för bostäderna inom

planområdet kvarstår kommer det att behöva lösas på annat sätt. Trafikmängden till området bedöms minska om planen genomförs jämfört med hur platsen används idag då antalet parkeringar minskar och endast är till för bostadsändamål.

Ställningstagande samt skäl

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

Planområdet berörs inte direkt av 3 kap 2§-10§ (MB) eller något riksintresse enligt 4 kap MB. Planområdet berörs indirekt av riksintresse för totalförsvaret enligt Miljöbalken 3 kap 9 § (väderradar och av Borlänge flygplats). Riksintresset bedöms dock inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen 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 samråtts med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun. Medverkande tjänstemän är planarkitekt, stadsarkitekt, vattenstrateg, landskapsarkitekt samt mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och byggkontoret

Augusti 2023

Henrik Modigh

Plan- och byggchef

Sanna Byström

Planarkitekt