

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**
- Traktgräns
  - Användningsgräns sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns
  - Användningsgräns ej sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns
  - Gräns mellan park och allmän plats
  - Fastighetsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Gräns för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning mm
  - Byggnad i allmänhet, industri, affär mm
  - Bostadshus, garage eller uthus
  - Skärmtak
  - Transformator
  - Trappsymbol
  - Staket
  - Häket
  - Slänt
  - Väg
  - Ägostagsgräns
  - 000,0 Avvägd höjd
  - +000,0 Höjd enligt gällande detaljplan
  - + Rutnätspunkt
  - 0:00 Fastighetsbeteckning
  - Vattendrag
  - Dike
  - Lövträd
  - Nivåkurvor
  - Flagsstång
  - Belysningsstolpe
  - Elledning
  - Teleledning
- PLANHANDLINGAR BESTÅR AV:**
- Planarkarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning
- ÖVRIGA HANDLINGAR BESTÅR AV:**
- Fastighetsförteckning
  - Grundkartor
  - Illustrationskarta
  - Samrådsredogörelse
  - Utlåtande
  - Program
- BESLUTSDATUM**  
Godkänd MBN 2013-10-25 Näpju 2013-10-28  
Antagen KF 2014-01-14  
Logkraft 2014-02-10

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående gränser

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

- LOKALITÄT** Lokaltrafik
- GÅNG-VÄG** Gång-,cykel och mopedväg även bussficka

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B** Bostäder
- S** Skola

**UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS**

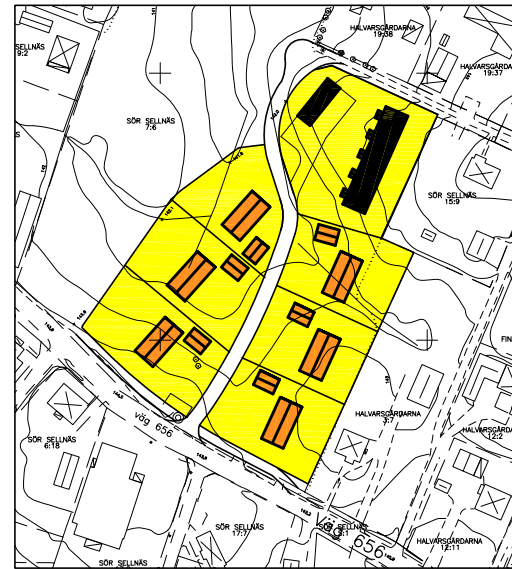
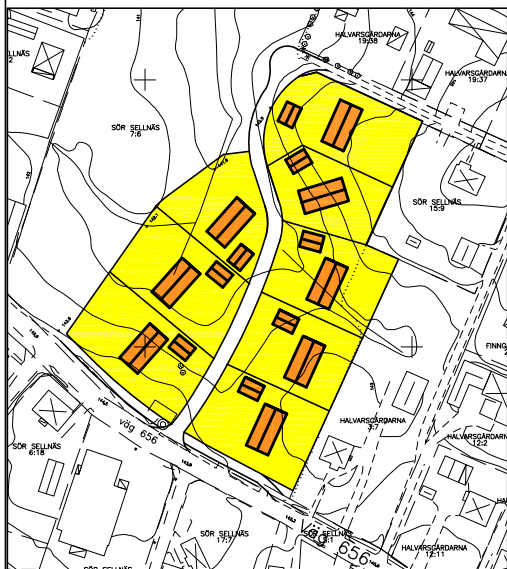
- +000 Föreskriven höjd över nollplanet
- (+000) Utgående gatuhöjd.

**UTNYTTJANDEGRAD, PLACERING**

**UTFORMNING, UTSEENDE**

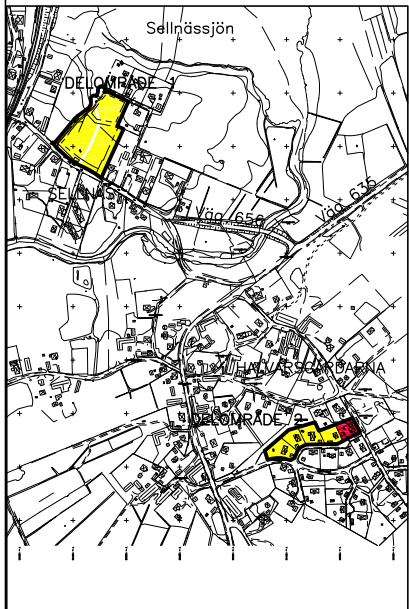
- e1** Utnyttjandegrad: Största sammanlagda byggnadsarea är 25% av fastighetsytan. Högst två lägenheter per fastighet. Placering: Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Uthus och garage, fristående eller sammanbyggt med huvudbyggnad får placeras minst 3 meter från gräns till allmän plats, gata, och minst 1,5 meter till allmän plats, park eller natur samt, efter gräns medgivande, minst 1,5 meter från tomtgräns till granfastighet. Garage ska placeras så att fritt utrymme för biluppställning intill 7,5 meter framför garage medges. Utformning: Högst en (1) våning. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 meter. Minsta respektive största taklutning är 14-30 grader. Utseende: Fasad ska utgöras av rödmålad träpanel. Taktäckning ska var rött taktegel eller takpannor. Byggnadsteknik: Källare medges ej. Störningskydd: Minst en uteplats ska placeras / anorans i ett från järnvägen och väg 656 bullerskyddat läge.
- e2** Utnyttjandegrad: Största sammanlagda byggnadsarea är 25% av fastighetsytan. Placering: Garage ska placeras så att fritt utrymme för biluppställning intill 7,5 meter framför garage medges. Utformning: Högst en (1) våning. Högsta byggnadshöjd för uthus och garage är 3,0 meter. Minsta respektive största taklutning är 14-30 grader. Utseende: Fasad ska utgöras av rödmålad träpanel. Taktäckning ska var rött taktegel eller takpannor. Byggnadsteknik: Källare medges ej. Störningskydd: Minst en uteplats ska placeras / anorans i ett från järnvägen och väg 656 bullerskyddat läge.
- e3** Utnyttjandegrad: Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 150 kvadratmeter för huvudbyggnad samt 90 kvadratmeter för uthus och garage. Högst en (1) huvudbyggnad samt två lägenheter per fastighet. Placering: Byggnad ska placeras minst 4,5 m från gräns mot granntomt, respektive 2,0 m från annan tomtgräns. Utformning: Minsta respektive största taklutning är 22-34 grader. Högst två våningar, därutöver får vind ej inredas. Högsta byggnadshöjd är 5,6 m och för uthus och garage 3,0 m. Entré ska placeras mot gården. Utseende: Fasad ska utgöras av stående sågad träpanel och möras i kulör motvarande traditionell röd slammfärg. Tak ska utgöras av takpannor med matt röd kulör. Byggnadsteknik: Källare medges ej. Värdefulla byggnader och områden: Värdefull miljö. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens art.

PLANKARTA DELOMRÅDE 1, SELLNÄS 7:6

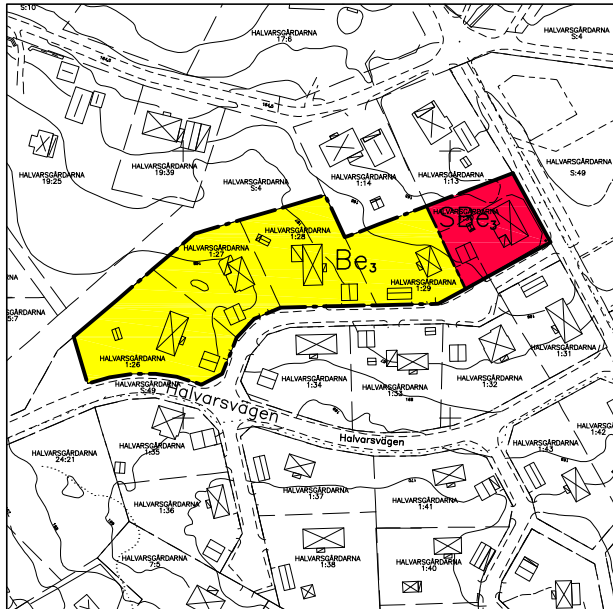


ILLUSTRATIONSKARTA A

ILLUSTRATIONSKARTA B SOM VISAR EV FLERBOSTADSHUS



ÖVERSIKTSKARTA DELOMRÅDE 1 OCH 2



PLANKARTA DELOMRÅDE 2, HALVARSGÅRDARNA 1:30

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar samt snöupplag längs gata.
- Marken får inte bebyggas

**MARKENS ANORDNANDE**

- Utart får inte anordnas

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.
- Strandskyddet upphävs för delområde 1.

- Område där gällande detaljplan ska upphävas.

Ldnr 2011/37

Grundkartan för Sör Sellnäs i Borlänge

Klass 1 Kartavertning, Sveriges 99 5 45 Högskolebyrå Borlänge 1981

Statbyggnadskontoret 2010-03-07

Arvode ingår  
Kartavertning är utöver planområdet samt övrigt tilläggande material  
Guldkart från sektorsmyndighet för spridning  
Länshandling 2011-08-05  
Dokument

**ERSÄTTNING AV DETALJPLAN FÖR FASTIGHETERNA SÖR SELLNÄS 7:6 OCH HALVARSGÅRDARNA 1:30 M.FL. INOM SELLNÄS OCH HALVARSGÅRDARNA I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN**

PLAN- OCH MARKKONTORET I BORLÄNGE FEBRUARI 2013

Steve Johnson Plan- och markchef Anders Jonsson arkitekt

SKALA 1:1000 i A1-format 10 5 10 100 S

ERSÄTTNING AV DETALJPLAN FÖR  
FASTIGHETEN SÖR SELLNÄS 7:6 OCH  
HALVARSGÅRDARNA 1:30 M FL  
INOM SELLNÄS OCH HALVARSGÅR-  
DARNA  
I BORLÄNGE KOMMUN  
DALARNAS LÄN

## Planbeskrivning

### HANDLINGAR

Planhandlingar består av plankarta, i originalsкала 1:1000 med planbestämmelser, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

Övriga handlingar utgöres av grundkarta, illustrationskartor, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse. Utlåtande tillkommer efter utställning..

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ersätta gällande detaljplan så att fler villor kan uppföras samt ge möjlighet till ett mindre antal äldre bostäder. Detaljplanen avser också anpassa planbestämmelserna till pågående förskoleverksamhet i fastigheten Halvarsgårdarna 1:30.

### AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget är förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap.

### PLANDATA Lägesbestämning

Detaljplanen är uppdelad i två delområdet där delområde 1 är beläget mellan Sellnässjön och väg 656 i Sellnäs. Delområde 2 är beläget centralt i Halvarsgårdarna enligt översiktskarta.

### Areal

Delområde 1 omfattar ca 1,2 ha medan delområde 2 omfattar 0,6 ha.

## **Markägoförhållanden**

Delområde 1 ägs av kommunen medan delområde 2 är i enskild ägo.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

Översiktsplanen redovisar samlad bebyggelse.

### **Detaljplaner**

Planuppdrag för delområde 1 respektive 2 erhöles av näringslivs- och planutskottet 2011-01-28 respektive 2010-11-01. Delområde 1 berör detaljplaner med kommunens arbetsnummer / lagakraft datum: 263 / 1992-10-15. Delområde 2 berör 260 / 1988-07-21 och 396 / 1995-07-04.

### **Strandskydd**

Miljökontoret har 2013-02-06 gjort en bedömning av strandskyddet. Strandskydd råder inom en liten del av planområdet i norr. Berört område är ca 10 x 50 m och består uteslutande av åkermark. Norr om planområdet inom strandskyddet ligger en rad befintliga villor med ett tomt djup om drygt 50 m och därefter närmast sjön en oexploaterad strandzon om drygt 30 m. Berörd del av planområdet bedöms sakna naturvärden då naturlig vegetation saknas.

I 7 kap.§15 miljöbalken uppräknas sex olika skäl för att dispens från strandskyddet ska kunna ges. I aktuellt fall är de två första skälen tillämpliga:

1-Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och

2-Området är väl avskilt från stranden genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.

I praktiken är strandskyddets syfte här utsläckt genom den tomt som ligger närmast vattnet. Dessutom är aktuellt markområde av ringa storlek, 500 m<sup>2</sup>.

### **Riksintresse**

Bergslagsbanan belägen väster om planområdet utgör riksintresse.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Delområde 1 är obebyggt och lutar i huvudsak mot väster förutom närmast väg 656 där marken lutar mot norr och där också en del träd finns.

Delområde 2 utgörs av fem bebyggda villatomter varav Halvarsgårdarna 1:30 har genom lov för tillfällig verksamhet såsom förskola.

## **Geotekniska- och markförhållanden**

Kjessler & Mannerstråle AB har i oktober 1980 utfört en geoteknisk undersökning av delområde 1 som nu är aktuellt för nybebyggelse. Marken är fast lagrad och består av övervägande silt. Grundvattennivån ligger högt varför källargrundläggning helst bör undvikas.

Markradon ligger under rekommenderade värden (mellan 4-6 kb / kubikmeter).

## **Bostäder**

Delområde 1 är i dag obebyggt. Utifrån gällande detaljplan har endast mindre avvikelser gjorts där framförallt gatan som trafikmatar området flyttas till mitten av planområdet. Området inrymmer småhusbyggelse, såsom illustrationskarta A visar, 8 tomter, men ger också alternativt möjlighet att uppföra fem äldre bostäder i områdets norra del samt 6 villor såsom framgår av illustrationskarta B. Bebyggelsen uppförs i en våning. Såsom i tidigare detaljplan avses bebyggelsen kunna anknyta till den äldre bebyggelsen varför planbestämmelserna ställer krav på utformning och utseende av fasader och tak.

Delområde 2 inrymmer fastigheten Halvarsgårdarna 1:30 inom vilken ett föräldrakooperativ bedrivit förskoleverksamhet sedan 1990. Lovet för tillfällig verksamhet går nu ut och då föräldrakooperativet även i framtiden ämnar bedriva förskoleverksamhet i fastigheten avser detaljplanen anpassa planbestämmelse till verksamheten. Övriga bostadsfastigheter inom delområde 2 ingår i planen endast för att gällande bestämmelsen angående antalet tomter inom området bör utgå, men i övrigt bibehålls gällande planbestämmelser.

## **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga fornlämningar enligt fornlämningsregistret. Länsstyrelsen bedömer 2013-01-22 att det inte behöver genomföras någon arkeologisk undersökning med anledning av en planeras framtida exploatering inom området.

## **Tillgänglighet**

Parkeringsplatser för rörelsehindrade bör placeras nära entréer. Tillgängligheten för funktionshindrade personer beaktas vid detaljprojekteringen och genomförandet.

## **Gator och trafik**

Lokalgata inom delområde 1 ansluter väg 656 mitt emot infarten till ICA-butiken. Hastigheten på väg 656 intill planområdet är 40 km/tim och trafikflödet 1310 fordon / dygn. Såsom i gällande detaljplan har utrymme reserverats för gång, cykel- och mopedväg längs vägen norra sida. Även en bussficka kan inrymmas. Halvarsvägen inom delområde 2 ansluter väg 635.

Busslinje 55 och 27 ansluter Sellnäs respektive Halvarsgårdarna.

## **Parkering**

Parkering anordnas enligt kommunen parkeringsnorm på respektive fastighet.

## **Teknisk försörjning**

Området ansluts till det kommunala va- och elnätet.

## **Avfall**

Kommunen tillämpar källsortering. Samtliga ny- och ombyggda fastigheter ska förberedas för källsortering. Särskild hänsyn ska

tas till framkomligheten för transportfordon för avfallshämtning.

I området närmast väg 656 finns en återvinningsstation som måste flyttas till ett annat läge.

## **MILJÖKONSEKVENSER**

### **Stadsbild / landskapsbild**

Utformningen enligt planbestämmelserna anknyter till den äldre bebyggelsen och ger en enhetlig bebyggelseutformning.

### **Buller**

WSP har i en rapport 2011-05-19 redovisat bullerberäkning av bullerimmission från tåg- och vägtrafik. Såväl dygnsekvivalentnivåer såsom maximal ljudnivå överskrider riktvärdena vid prognostiserad tågtrafik 2020 och för den bullerutsatta sidan av den planerade bebyggelsen.

Bullerreduktion för fönster och fasad får utifrån bullerredovisningen för varje enskild hus väljas så att värdena hamnar under gällande riktvärden inomhus, dvs 30dBA ekvivalentnivå och 45dBA maximal ljudnivå nattetid. Som mest behövs 33 dBA reduktion.

Minst en uteplats behöver anordna på ett från trafikbullret avskärmat läge som för flertalet byggnader utgör den östra sidan av byggnaden. Ett par fastigheter närmast väg 656 har maxnivåer vid fasad som överstiger 70 dB(A) varför uteplatser även här behöver avskärmats mot vägen. Enligt planbestämmelserna krävs att minst en uteplats ska placeras i ett från trafikbuller avskärmat läge.

### **Vibrationer**

En vibrationsmätning har utförts av Metron miljökonsult AB 2012-01-31. Utförda mätningar visar på mycket små vibrationer, storleksordningen mindre än 0,1 mm/s, vilket tyder på fast mark. Trafikverkets kvalitetsmål 0,4 mm/s vägd RMS inom Sör Sellnäs 7:6 och Halvarsgårdarna m fl tillgodoses. Inga risker för byggnadsskador bedöms föreligga.

### **Dagvattenhantering**

Hög grundvattennivå bör begränsa lokalt omhändertagande av dagvatten till takvatten. För att undvika problem med vatten vid stora skyfall bör hus placeras högre än gatunivån.

### **Energistrategi**

Borlänge kommun har en klimatstrategi som ska tillämpas vid nyproduktion. Strategins krav på energieffektivisering kommer att användas vid försäljning av tomter.

### **BEHOV AV MKB**

Någon betydande miljöpåverkan bedöms ej föreligga varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte behöver upprättas.

**ADMINISTRATIVA  
FRÅGOR**

Genomförandetiden slutar fem år efter det detaljplanen vunnit laga kraft.

Del av lokalgata i gällande detaljplan föreslås upphävas.

Strandskyddet inom delområde 1 föreslås upphävas.

PLAN- OCH MARKKONTORET  
2013-02-08

Steve Johnson  
Plan-och markchef

Anders Jonsson  
arkitekt

ERSÄTTNING AV DETALJPLAN FÖR  
FASTIGHETEN SÖR SELLNÄS 7:6 OCH  
HALVARSGÅRDARNA 1:30 M FL  
INOM SELLNÄS OCH HALVARSGÅR-  
DARNA  
I BORLÄNGE KOMMUN  
DALARNAS LÄN

## Genomförandebeskrivning

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

**Tidplan**

Detaljplanen avses kunna antagas kommunfullmäktige tidigast i maj 2013.

**Genomförandetid**

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

**Ansvarsfördelning  
Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats. Däri belägna vatten- och avloppsledningar är Borlänge Energi huvudman för. Anläggningar för elenergi ska ägas av distributören fram till anslutningspunkt.

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

**Fastighetsbildning**

Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras hos lantmäterimyndigheten av fastighetsägaren i detta fall av kommunen.

**Servitut**

Gata inom delområdet 1 avses omges med ledningsområden

(u-betecknade på plankartan), inom vilka ledningsrätt och servitut för ledningar respektive snöupplag införs. Dessa 1,25 meter breda ledningsområden får inte förses med anordningar såsom staket, murar, häckar eller dyl. som kan försvåra underhåll av ledningar eller nyttjande för snöupplag. I delen närmast den asfaltbelagda 5 meter breda körbanan reserveras 0,25 meter för en grussträng inom gatumarken.

Inom kvartersmark längs väg 656 finns högspänningsledning och optokabel som kan behöva flyttas och säkerställas med ledningsrätt.

För anslutning av dagvatten från fastigheten Halvarsgårdarna 3:7 finns särskilt u-området anvisat.

**TEKNISKA FRÅGOR**  
**Geoteknisk utredning**

Exploatören svarar för erforderliga geotekniska- och markundersökningar.

**Ekonomiska frågor**

Plankostnaderna 185000 kr avses belasta plan- och markkontoret.

PLAN- OCH MARKKONTORET  
2013-02-08

Steve Johnson  
Plan-och markchef

Anders Jonsson  
arkitekt