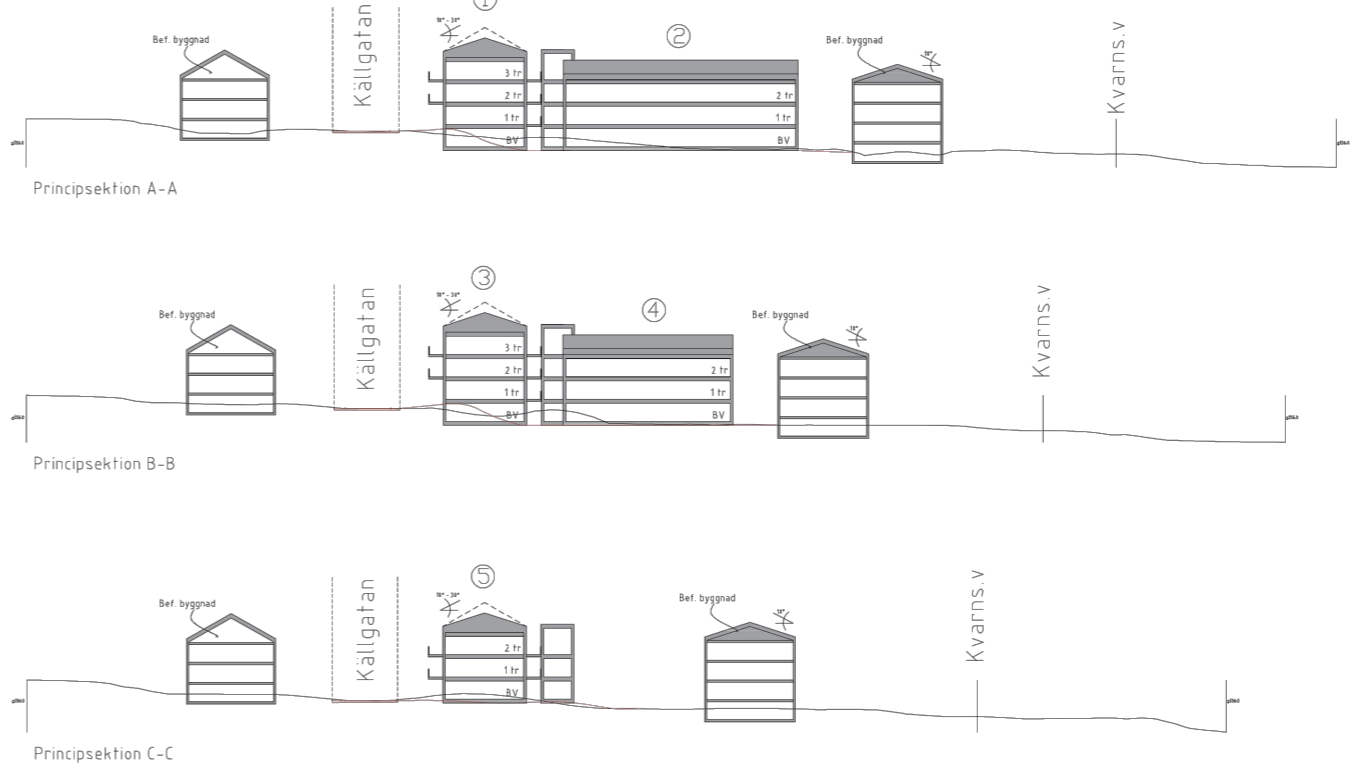


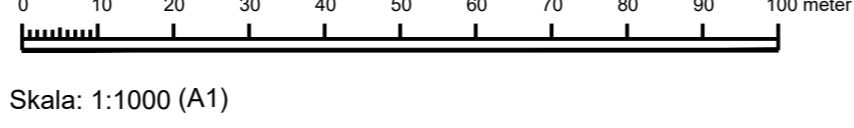
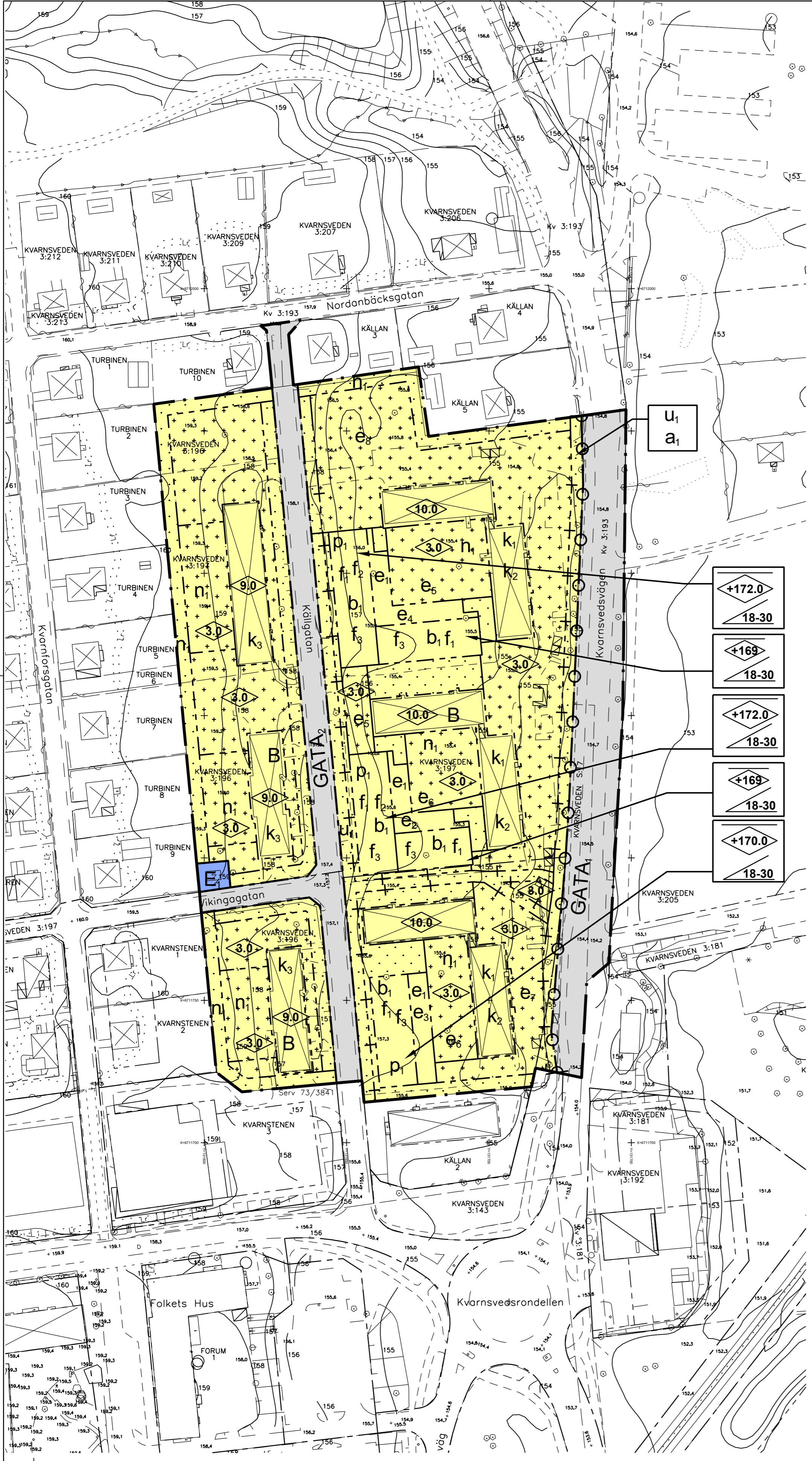
Oversikt



Illustration över hur ny bebyggelse kan utformas



Marksektion som visar hur ny bebyggelse kan utformas



Skala: 1:1000 (A1)

**PLANBESTÄMMELSER**

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

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- · - · - Egenskapsgräns
- + - + - Administrativ och egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

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

- GATA<sub>1</sub> Huvudgata
- GATA<sub>2</sub> Lokalgata

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- E Transformatorstation

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

Bebyggandets omfattning

- e<sub>2</sub> Största exploatering är 230 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>1</sub> Största exploatering är 160 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>3</sub> Största exploatering är 300 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>4</sub> Största exploatering är 25 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>5</sub> Största exploatering är 15 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>6</sub> Största exploatering är 260 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>7</sub> Största exploatering är 1470 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad, bortsett från utrymningstrapphus samt balkonger som tillåts kraga ut över marken. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad, utrymningstrapphus tillåts. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Byggnadens användning**

- e<sub>1</sub> Byggnadens användning ska vara hiss, trapphus, loftgång, cykelförråd. 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

**Placering**

- p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras i linje utmed Källgatan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Utformning**

- f<sub>1</sub> Maxdjup på byggnad (exklusive loftgång) är 12 m. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>2</sub> Öppning mellan huskroppar, minst 4 m bred och parallell med Källgatan ska finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f<sub>3</sub> Fasadmateriäl ska i huvudsak bestå av trä, tegel eller puts. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 10.0 Högstasackhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 3.0 Högstasackhöjd i meter. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- 00-00 Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. Tak ska utföras som sadeltak. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

**Utförande**

- b<sub>1</sub> Källare får inte finnas, souterrängväring tillåts. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

**Markens anordnande och vegetation**

- n<sub>1</sub> Marken får inte användas för parkering. 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

**Stängsel och utfart**

- 1 Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap. 9 §

**Varsamhet**

- k<sub>1</sub> Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljningsnivå ska bibehållas. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k<sub>2</sub> Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k<sub>3</sub> Byggnadens karaktärsdrag, inkl fönster, vad gäller volym, proportioner, indelning ska bibehållas. Fasadmateriäl ska bibehållas eller återställas till det ursprungliga fasadmateriälet; puts. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

**Ändrad lovplikt**

- a<sub>1</sub> Marklov krävs för fällning av träd som ingår i en allé eller träd med en diameter större än 15 cm vid stamhöjd 1 meter. Träd ska återplanteras. 4 kap. 15 § 1 st 2 p.

**Markreservat**

- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

**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 (Serv.), ledningsrätt (Lr), gemensamhetsanläggning (Ga) mm
- Byggnad i allmänhet, industri, affär mm
- Bostadshus, garage eller uthus
- Skärmtak
- Transformator
- Trappsymbol
- Staket
- Häck
- Stådmur
- Stenmur
- Slätt
- Väg
- Agostsgräns
- Avvägd höjd
- +000.0 Höjd enligt gällande detaljplan
- 0.00 Fastighetsbeteckning
- Vattendrag
- Dike
- Lövträd
- Borsskog
- Borrröd
- Nivåkurvor
- Floggsång
- Belysningsstolpe
- Elledning
- Teleledning

Ld nr SBN 2018/119  
Grundkarta för  
Kvarnsveden 3:196 och 3:197  
i Borlänge

Måtklass II  
Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45  
Höjdsystem: RH 2000  
Bygg- och kartkontoret 2019-06-27

Johan Enberg  
ingenjör

Markinventering är utförd inom planområdet samt närmast intilliggande fastigheter.

- Till planen hör:
  - Plankarta med planbestämmelser
  - Planbeskrivning
- Övriga handlingar:
  - Grundkarta
  - Risikotredning
  - Utredning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

**Detaljplan för**

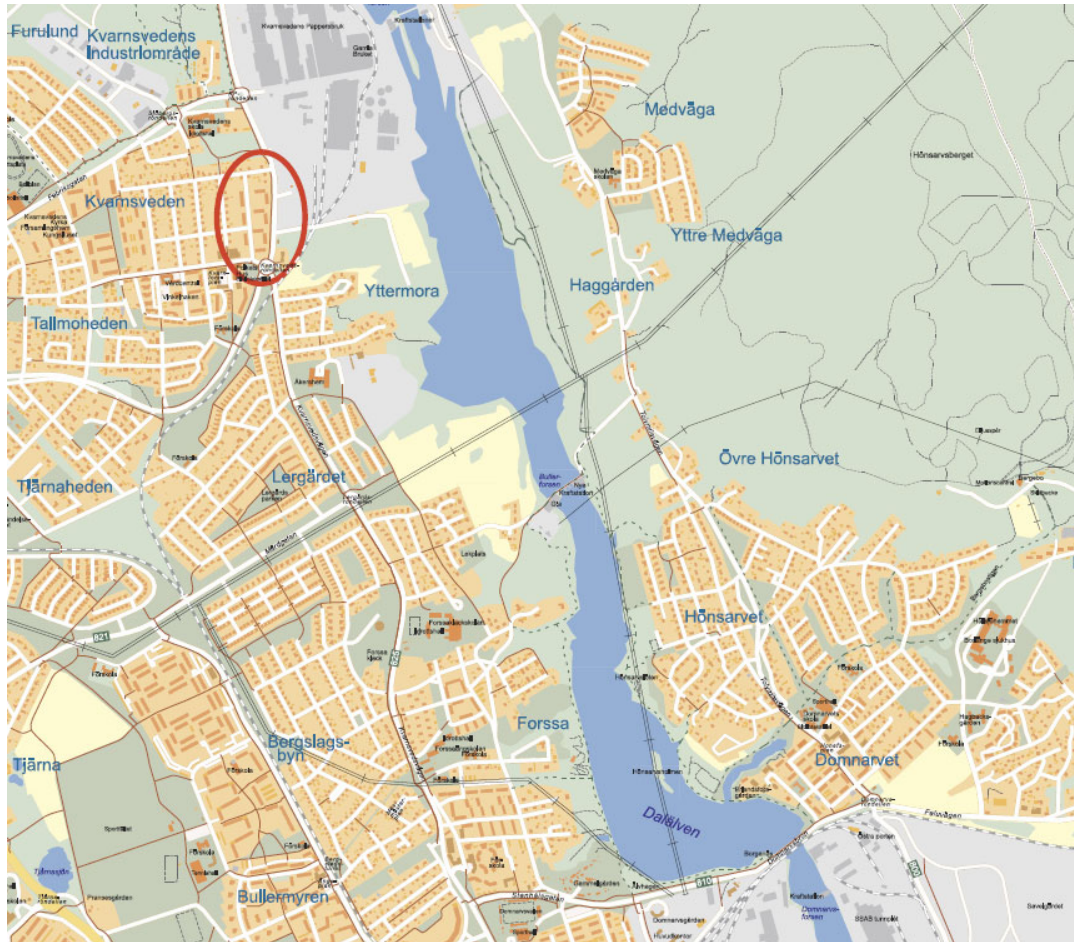
**Kvarnsveden 3:196 och 3:197**

|          |         |              |         |
|----------|---------|--------------|---------|
| Borlänge | Dalarna | Beslutsdatum | Instans |
|          |         | 2019-10-16   | SBN     |

|                          |                        |            |  |
|--------------------------|------------------------|------------|--|
| Upprättad september 2019 | Reviderad oktober 2019 | Laga kraft |  |
|                          |                        | 2020-02-24 |  |

Andreas Asp  
Civ. Ing

Ulrika Aberg  
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheterna  
Kvarnsveden 3:196 och 3:197  
inom Kvarnsveden  
i Borlänge kommun, Dalarnas län  
upprättad i september 2019

## 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.l.a. 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.

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

## Planprocessen

Detaljplanen för Kvarnsveden 3:196 och 3:197 handläggs med standardförfarande (enligt PBL (2010:900, enligt planprocessen efter 1 januari 2015, 5 kap). Planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan.

Standardförfarande



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

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|  |    |
|--|----|
| INTRODUKTION .....                             | 2  |
| Vad är en detaljplan? .....                    | 2  |
| Planprocessen .....                            | 2  |
| PLANHANDLINGAR .....                           | 4  |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....              | 4  |
| FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN ..... | 4  |
| PLANDATA .....                                 | 5  |
| Läge .....                                     | 5  |
| Areal .....                                    | 5  |
| Markägförhållanden .....                       | 5  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE .....               | 6  |
| Översiktsplan .....                            | 6  |
| FÖP – Borlänge tätort .....                    | 6  |
| Övriga vägledande planer .....                 | 7  |
| Detaljplaner .....                             | 7  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....         | 8  |
| Natur .....                                    | 8  |
| Risk och säkerhet .....                        | 11 |
| Kulturmiljö och landskap .....                 | 13 |
| Bebyggelseområden .....                        | 14 |
| Friytor .....                                  | 16 |
| Gator och trafik .....                         | 16 |
| Teknisk försörjning .....                      | 18 |
| Sociala frågor .....                           | 20 |
| GENOMFÖRANDE .....                             | 20 |
| Tidplan .....                                  | 20 |
| Ekonomi och ansvarsfördelning .....            | 21 |
| Huvudmannaskap .....                           | 21 |
| Avtal .....                                    | 21 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....               | 21 |
| Tekniska frågor .....                          | 22 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....     | 22 |
| Undersökning .....                             | 22 |
| Planens konsekvenser .....                     | 23 |
| BILAGOR .....                                  | 27 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....                   | 27 |

## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och illustration samt planbeskrivning. Övriga handlingar utgörs av grundkarta, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, riskutredning och undersökning.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse. Ytterligare syften är detaljplanen ska säkerställa:

- befintlig bebyggelse
- befintlig transformatorstation utmed Vikingagatan
- befintliga gator, gång- och cykelvägar
- befintlig trädallé inom området
- befintlig naturmark öster om Kvarnsvedsvägen
- att nybyggnationen inom området genom skala och utformning anpassas till kulturmiljövärden i angränsande bebyggelse

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra fastighetsreglering för del av Källgatan då en del av vägen idag ligger på privata bostadsfastigheter.

## 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 inte av 3 kap 2§-10§ (MB). Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs/berörs inte. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar. Dalarnas Luftvårdsförbund har under 2005-2006 genomfört en heltäckande analys av luftkvalitén i länets större tätorter. De värden som uppmätts i Borlänge tättort understiger väl miljö kvalitetsnormerna. Exploateringen anses inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

# PLANDATA

## Läge

Planområdet är beläget cirka 3,5 km norr om Borlänge centrum och är beläget inom området Kvarnsveden. Området avgränsas i väster av Kvarnsvedsvägen, i norr av Nordanbäcksgatan samt i söder av Sveaborgsgatan.



Figur 1. Planområdet.

## Areal

Planområdet omfattar cirka 36 700 m<sup>2</sup>.

## Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Kvarnsveden 3:196 och 3:197, som ägs av Klara Kvarnsveden AB samt Kvarnsveden 3:193 som ägs av Borlänge kommun. I planens norra del finns två privatägda fastigheter, Turbinen 10 och Källan 3, som båda berörs av planförslaget. I Kvarnsvedsvägen finns en samfällighet, Kvarnsveden S:17.



Figur 2. Markägare i området. Streckad mark ägs av Borlänge kommun. Övrig mark är privatägd.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

## Översiktsplan

I Översiktsplanen för Falun Borlänge, antagen juni 2014, är området redovisat som *bebyggelse – tätorter och planlagda områden*. Översiktsplanen anger att målsättningen är att prioritera bostadsbyggandet och förtäta i de centrala lägena av staden och nära resecentrum. Det framgår även att tillkommande bebyggelseområden ska lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse, service, infrastruktur och kollektivtrafikhuvudstråk, så att denna stärks.

Översiktsplanen anger också att Falun Borlänge ska ha god planberedskap och tillgång till mark för bostäder och arbetsplatser framförallt inom och i anslutning till städerna. Det framgår också att en variation av upplåtelseformer inom bostadsområden ska eftersträvas.

Planområdet ligger inom stadsdelen Kvarnsved där det finns en med daglig service så som dagligvaruhandel, skola, bensinmack mm. I området finns idag väl utbyggt infrastruktur, närhet till kollektivtrafik finns längs med Kvarnsvedsvägen. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen.

## FÖP – Borlänge tätort

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort, antagen 2018-05-08, anges att planområdet utgörs av befintlig bebyggelse.

Föp:en anger att när det byggs nytt i Borlänge bör en blandad bebyggelse eftersträvas. Att det finns tillgång till både bostäder, arbetsplatser och service i närområdet skapar en attraktiv stad med liv och rörelse i det offentliga rummet. Det är även viktigt att det finns olika sorters bostäder inom samma bostadsområde, en variation av storlek på boende och byggnad, olika bostadsformer och upplåtelseformer. Nya bostäder ska vara vackra att se på och att bo i. Att bygga med kvalitet och klimatsmarta val är eftersträvansvärt. Kommunens träbyggnadsstrategi lyfter fram trä som ett förstahandsval när det gäller byggnadsmaterial. Regnvatten från tak och vägar ska tas om hand för att minimera risken för översvämning. Friytor bör vara gröna, då grönska behövs för att vi ska trivas samtidigt som den ger skugga och minskar luftföroreningar.

Bostadsbristen i Borlänge innebär att kommunen behöver bygga 4 000 nya lägenheter under de närmaste 20 åren. För att kunna göra detta behöver kommunen i vissa fall kompromissa med andra värden i staden. För att kunna göra detta behöver kommunen i vissa fall kompromissa med andra värden i staden. Ett genomförande av detaljplanen innebär t.ex. gröna ytor tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

## Övriga vägledande planer

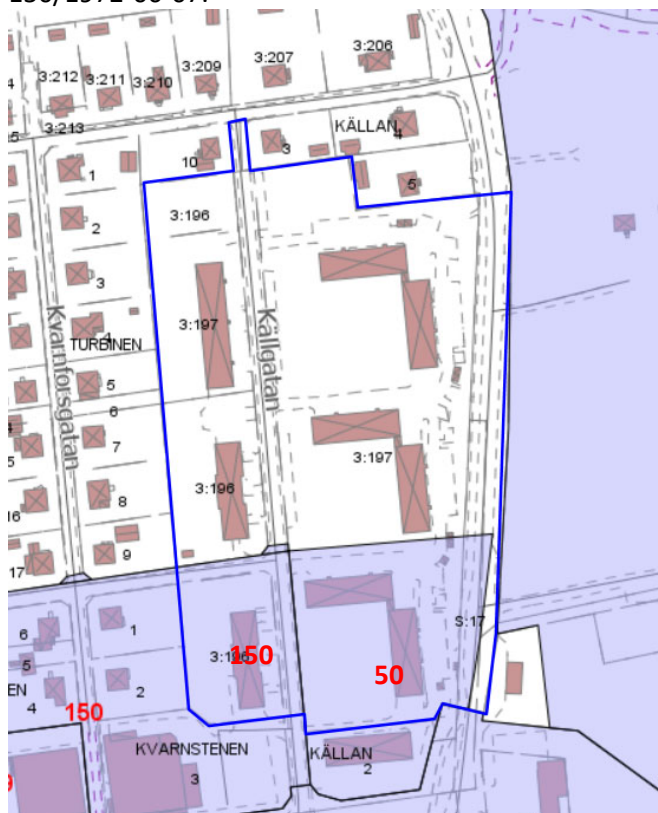
I Borlänge kommun finns en energi- och klimatstrategi, *Klimatsmart Borlänge*, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-25. Energi- och klimatstrategin gäller för samhällsplanering och byggande.

*Klimatsmart Borlänge* anger bl.a. att byggande, förvaltning och drift av nya flerfamiljshus ska ske energieffektivt och att hänsyn ska tas till byggnadsmaterialens livscykelperspektiv. Ny bebyggelsestruktur och förtätning av bebyggelseområde ska planeras utifrån att minimera transporter och energianvändning. Förutsättningarna att använda hållbara transportmedel ska förbättras och förenklas. Borlänge ska hushålla med resurser, bygga tätare och vackert, tryggt och säkert med god och nära tillgång på grönområden för rekreation och lek. Befintlig infrastruktur (ledning, gator, fjärrvärme m.m.) nyttjas så att stora nyinvesteringar undviks. Detaljplaneförslaget bedöms överensstämma med *Klimatsmart Borlänge*.

Planområdet ingår även i det område som omfattas av *Grönplan 2002 - grönstruktur i Borlänge tätort* (planen är inte antagen, men den ska vara vägledande vid planering). För naturområdena i Kvarnsveden anges att det stora inslaget av tall ger Kvarnsveden en karaktär som skiljer den från naturområdena i andra stadsdelar. I grönplanen är området vid cirkulationsplatsen utmed Kvarnsvedsvägen redovisat som grönstråk med målsättningen att trädplanteringar (lönn) bevaras. Planförslaget påverkar inte grönstrukturen negativt utifrån inriktningen i grönstrukturplanen.

## Detaljplaner

De norra delarna av planområdet är idag inte detaljplanlagt. Södra delen av planområdet omfattas av två planer med kommunens arbetsnummer/laga kraftdatum; 50/1958-05-09, 150/1972-06-07.



Figur 3. Kartan visar gällande detaljplaner (svart heldragen linje, röda nummer) och aktuellt planområde (blå linje).



# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet är i dagsläget bebyggt och består av ett flertal flerbostadshus med mellanliggande innergårdar. Marken faller av österut från Källgatan, som löper genom planområdet i nord-sydlig riktning. Marknivån utmed Källgatan varierar mellan +157 och +158 möh för att sedan minska till cirka +155 möh utmed Kvarnsvedsvägen. På innergårdarna finns enstaka träd samt enklare lekplatser med ett par lekredskap. Befintliga träd bör ersättas av nya.

Idag finns en trädallé utmed Kvarnsvedsvägen. Allén omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken och förordningen om områdesskydd (1998:1252).

Inom ett biotopskyddsområde får man inte vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Den som planerar att vidta en åtgärd i ett biotopskyddsområde måste därför först bedöma om detta kan komma att skada naturvärdena i biotopen. Om det finns risk för att naturmiljön skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelsen. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Krav på dispens gäller för att ta ner träd i en allé även om de är skadade eller utgör fara.

För att stärka skyddet av alléträden utmed Kvarnsvedsvägen finns en administrativ bestämmelse  $a_1$  (marklov krävs för fällning av träd om ingår i allé eller träd med en diameter större än 15 cm. Träd ska återplanteras.). Skäl för att bevilja lov för fällning är att trädet utgör fara. Alternativ fällning kan vara kronreducering, kronstabilisering, högstubbe eller stöttning av stam.

Planområdet innehåller inga utpekade naturvärden utöver biotopskyddet.



Figur 4. Befintlig bebyggelse utmed Källgatan.

### Landskap

Inom innergårdarna finns mindre kullar som sannolikt tillskapats av fyllnadsmassor då husen byggdes. Delar av dessa terrängformationer kommer ge plats åt ny bebyggelse samtidigt som de innergårdarna som skapas genom den kompletterande bebyggelsen medger ytor för lek- och uteplatser samt nya träd.

## Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens geotekniska översikt består planområdet i huvudsak av silt eller silt och lera. Enligt en äldre geoteknisk undersökning för befintliga hus utmed Kvarnsvedsvägen (1950-tal) anger att marken består av finmo som under grundvattennivåerna är lös och har flytjordskaraktär. Grundvattenytan bedömdes ligga cirka 1 meter under markytan och grundvattenföringen bedömdes som ringa då marken var svårgenomsläpplig.

Exploatören svarar för erforderliga geotekniska undersökningar som anpassas till vald bebyggelseutformning. Grundvattnet dräneras idag från befintliga byggnaders källarnivåer. Med tillåtna golvnivåer enligt planförslaget bedöms inte grundvattenytan sänkas under rådande nivåer.

## Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att marken inom planområdet är förorenad. Planområdet har nyttjats för bostadsbebyggelse sedan 1940-talet och planförslaget syftar till att komplettera och förtäta befintligt bostadsområde. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar genomförs i samband med byggnation.

## Radon

Borlänge klassas generellt som normalradonmark. Detta innebär att byggnaderna ska utföras radonskyddade. Mätningen av radon har inte utförts inom planområdet.

## Störningar

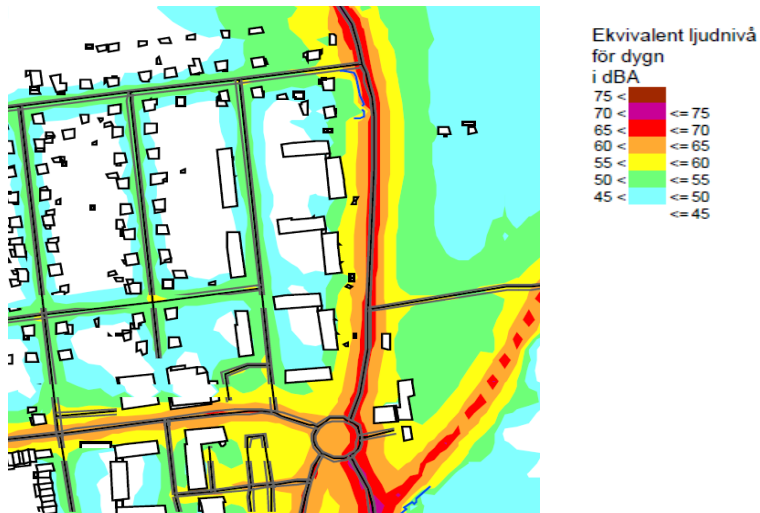
Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges följande riktvärden för buller från spårtrafik och vägar:

| Riktvärde            | Kommentar    |                                  |
|----------------------|--------------|----------------------------------|
| 60 dBA ekv. ljudnivå | Vid fasad    | 65 dBA om boytan är under 35 kvm |
| 50 dBA ekv. ljudnivå | Vid uteplats |                                  |
| 70 dBA max ljudnivå  | Vid uteplats |                                  |

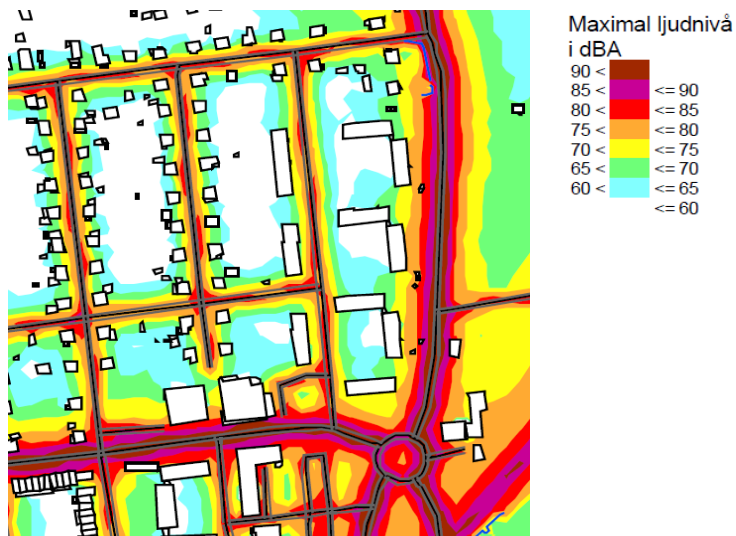
Om ljudnivån (60 dBA) ändå överskrids vid fasad bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

På uppdrag av Borlänge kommun har ÅF Infrastructure AB gjort en kommuntäckande kartläggning av bullersituationen för väg- och järnvägstrafiken i kommunen. Kartläggningen är avsedd att bl.a. användas i samband med bullerfrågor vid bygglov och detaljplaner. Se figur 5 och 6.



Figur 5. Kartläggning av bullernivåer, ekvivalent ljudnivå.



Figur 6. Kartläggning av bullernivåer, maximal ljudnivå.

Bullerkarteringen har kompletterats med en översiktlig bullerberäkning genom Trivectors beräkningsprogram för vägtrafikbuller avseende bullerpåverkan från Källgatan.

Trafikflödet längs Källgatan uppgår till ca 500 fordon/dygn varav tung trafik utgör 2%. Planområdets föreslagna tillkommande bostäder (ca 80-90 lgh) bedöms översiktligt alstra ca 250 fordonsrörelser per dygn. Byggbarmark inom planområdet ligger som närmast ca 11 m från vägmitt. Den skyltade hastigheten är 30km/h.

Bullerkarteringen och bullerberäkningen i Trivector visar att bullernivåer vid fasad inte överskrider riktvärdet på 60 dBA inom byggrätterna för bostäder.

Maximal bullernivå för uteplatser kan överskridas vid fasader längs med Kvarnvedsvägen och Källgatan. Planen möjliggör att uteplatser i anslutning till bostäder för byggrätter öster om Källgatan kan placeras mot innergårdar, där riktvärdena inte överskrids. För byggrätter väster om Källgatan kan uteplatser placeras väster om byggrätterna för att säkerställa bullernivåer under riktvärdena.

## Risk och säkerhet

### Utrymning/Räddningstjänst

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. Utrymning bör kunna ske utan räddningstjänstens medverkan. I bygglovsprocessen ska även åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerställas. Brandposter bör finnas tillgängliga inom 75 meter från varje byggnad som överstiger tre våningar.

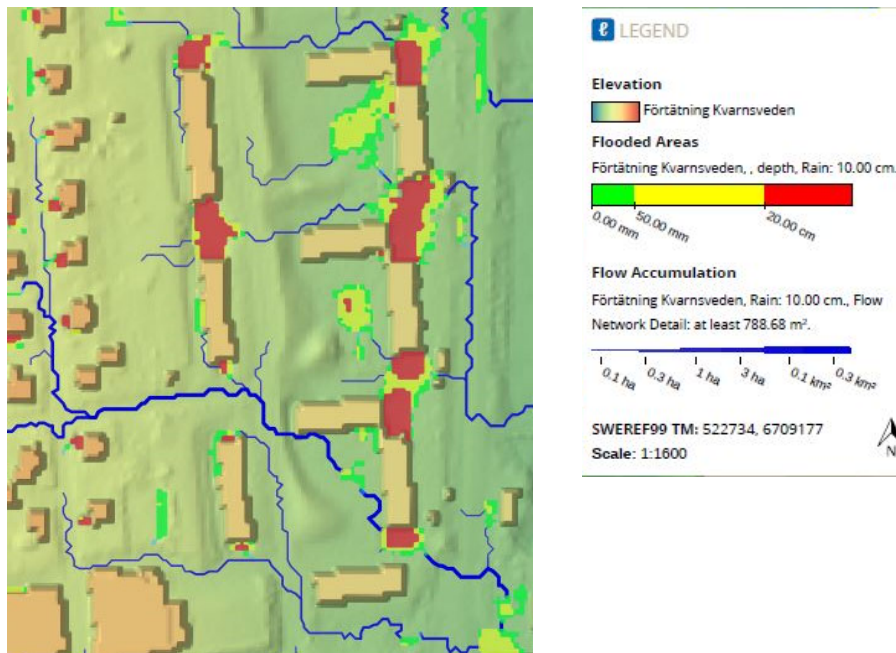
### Riskkällor/Farligt gods

Det befintliga planområdet ligger i anslutning till Kvarnvedsvägen, industrijärnväg och Stora Ensos pappersbruk. Kvarnvedsvägen är inte utpekad som farligt gods led men viss transport av brandfarliga varor till närliggande bensinstation sker på vägen. Industrijärnvägen leder till Stora Enso där det transporteras farligt gods och ligger cirka 150 m bort från planområdet.

Kvarnvedens pappersbruk är ett av de områden i Borlänge som hanterar större mängder farliga ämnen och bedöms därför som en riskkälla. En riskutredning (bilaga 2) har tagits fram som beskriver risker från Kvarnvedens pappersbruk, transporter med farligt gods samt befintlig drivmedelsstation med avseende på tillkommande bebyggelse. Riskutredningens slutsatser är att risknivån är låg från såväl drivmedelsstationen som transporter av farligt gods utmed Kvarnvedsvägen. Vad gäller Kvarnveden bedöms sannolikheten att en eventuell händelse/olycka inne på pappersbruket skulle drabba personer inom planområdet som låg.

## Skyfall

Borlänge kommun har låtit göra en översvämningskartering för kommunen. Den visar att befintliga garagedrifter inom planområdet (röda markeringar i bilden nedan) kan bli översvämmade vid tillfällen då dagvattensystemet är dämt. Även på innergårdar kan vatten bli stående vid en sådan händelse. Vid höga dagvattenflöden kommer dagvatten att ytavrinna österut, mot Dalälven, utan att orsaka skada på bebyggelsen inom planområdet. Förtätning inom planområdet bidrar till en större andel hårdgjorda ytor men förväntas inte medföra en betydande negativ påverkan gällande höga dagvattenflöden.



Figur 7. Bild ur kommunens översvämningskartering. Röda områden utgörs av källarnedfarter till befintliga hus som idag har brunnar i lågpunkterna.

# Kulturmiljö och landskap

## 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 anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

## Kulturmiljö

Planområdet omfattas av Borlänges kulturmiljöprogram som beskriver områdets bevarandemotiv som ett enhetligt samhälle från 1940- och 50-talet med tidstypisk bebyggelse och närhetscentrum. I inventeringen som gjordes 1989 av läns museet utvärderades området som en kulturmiljö av lokalt intresse.

Under arbetet med detaljplanen har tre övergripande värdebärare identifierats:

1. Lindéns generalplan och grannskapstanken i den övergripande stadsplaneringen.
2. Folkhemsarkitekturens struktur och formspråk genom en omsorgsfull och småskalig enkelhet i gestaltningen och samtidigt genomgående gedigna material och välplanerade ytor för att skapa "den goda bostaden".
3. Grönstrukturen, såsom de generösa gårdarna. Terränganpassning och husgrupperingar kring grönskande innergårdar, där ursprunglig växtlighet bevaras.

Men anledning till områdets kulturmiljövärden är det viktigt att bebyggelsens utformning och placering anpassas till omgivande bebyggelse och den lokala byggnadstraditionen. Material- och kulörval på tak och fasad, husbredd och takvinkel är betydelsefulla faktorer tillsammans med bebyggelsemönster.

Planförslaget har anpassats till kulturmiljön genom att detaljplanen säkerställer närmaste byggrätt ca 11 meter från Källgatan samt en enhetlig linje via bestämmelsen  $p_1$  (byggnad ska placeras i linje med Källgatan). Den föreslagna bebyggelsen förstärker kvartersstrukturen och skapar ett stadsmässigt gaturum med tydliga innergårdar.

I planförslaget anges byggnadshöjd för befintlig bebyggelse för att nuvarande markanvändning inte ska vara planstridig. Tillkommande bebyggelse anpassas till områdets skala genom att byggrätterna längs med Källgatan begränsas i höjd för att möjliggöra 3 våningar, medan byggrätterna som placeras vinkelrätt mot dessa möjliggör 4 våningar. Höjden på den tillkommande bebyggelsen är anpassad för att samspela med befintlig bebyggelse och att inte ta över utsikten i området. Från Källgatan kommer höjden på den föreslagna bebyggelsen inte vara avgörande för hur tegelhusen bakom upplevs eftersom de, ur en fotgängares perspektiv, skymms. Från Kvarnsvedsvägen kommer de föreslagna husen endast synas mellan de befintliga husen.

Det är av stor vikt att ha kvar de avskilda och lugna innergårdarna. Genom bestämmelsen  $f_2$  (öppning mellan huskroppar, minst 4 meter bred och parallell med Källgatan ska finnas) görs gården mer tillgänglig. Plankartan reglerar även fasadmaterial  $f_3$  (fasadmaterial ska i huvudsak bestå av trä, tegel eller puts) för att samspela med omkringliggande bebyggelse och dess karaktär.

Plankartan säkerställer även kulturmiljön genom varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader öster om Källgatan via bestämmelsen  $k_1$  (byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, material och materialbehandling, färgsättning samt

detaljeringsnivå ska bibehållas) och  $k_2$  (fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning).

Byggnader väster om Källgatan säkerställs också via varsamhetsbestämmelsen  $k_3$  (byggnadens karaktärsdrag, inkl fönster, vad gäller volym, proportioner, indelning ska bibehållas. Fasadmaterial ska bibehållas eller återställas till det ursprungliga fasadmaterialet; puts.)



Figur 8. Delar av planområdet sett från norr.

## Bebyggelseområden

### Befintlig bebyggelse

Stor del av området Kvarnsveden består av en- och en halvplans egnahem med träpanel, puts, plåt eller tegelfasad. Egnahemshusen följer det strikta rutnät som utgör Lindéns generalplan.

Befintliga bostadshus inom Kvarnsveden 3:197 består av flerbostadshus i 3 vån med en relativt högt uppdragen källarvåning vilket gör att husens volymer framstår som 3,5 våningshus. Byggnaderna har en gestaltning med tegelfasad, rött tegeltak, betongsockel, vita fönster samt balkonger i blå/grön plåtbeklädnad. Plankartan kompletteras med varsamhetsbestämmelser för att säkerställa områdets kulturmiljövärden.

Längs Källgatan finns flerbostadshus i två våningar med plåtfasad. Även dessa bostadshus har en relativt högt uppdragen källarvåning vilket gör att husens volymer framstår som 2,5 våningshus.

### Tillkommande bebyggelse

Detaljplanen möjliggör att ytterligare bostäder kan uppföras inom planområdet (B) genom förtätning.

Planbestämmelsen  $f_1$  begränsar maxdjupet på tillkommande byggnader till 12 meter (exklusive loftgångar). Bestämmelsen  $e_1$  anger att användningen på kvartersytan närmast innergårdarna ska vara trapphus/hiss/loftgångar/cykelförråd.

Planförslaget möjliggör cirka 8 300 kvm bruttoarea bostäder (BTA) motsvarande cirka 96 lägenheter.

Högsta nockhöjd regleras mellan +169 till +172 m.ö.h vilket motsvarar som mest 4 våningar. Nya byggnader utförs med sadeltak med takvinkel mellan 18 och 30 grader. Byggnaderna anpassas även till terrängen genom bestämmelsen  $b_1$  (källare får ej anordnas dock tillåts suterrängvåning).

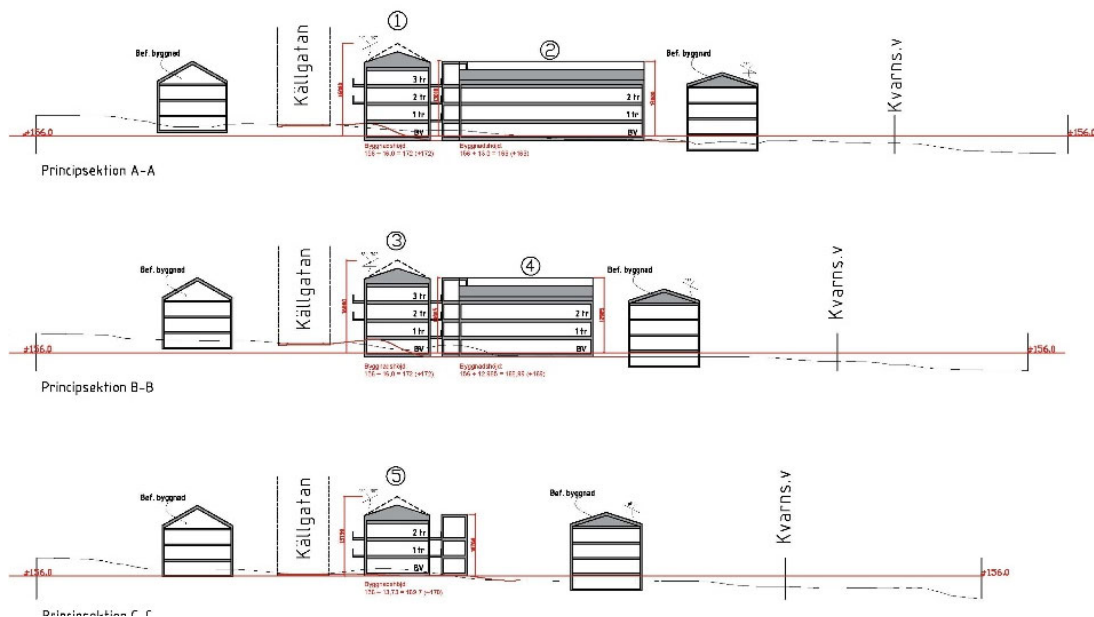
Byggnation på innergårdar regleras genom bestämmelsen  $e_x$  om begränsad största exploatering i kvadratmeter byggnadsarea.

Energi- och klimatstrategin antogs av kommunfullmäktige 2010-03-25. Den anger bland annat att byggande, förvaltning och drift av nya lokaler och anläggningar ska ske energieffektivt och att hänsyn ska tas till materials livscykelerspektiv.



Figur 9. Illustration av planförslaget som visar ett exempel på hur kvarteret kan bebyggas. Källa PE.





Figur 10. Illustration av planförslaget, marksektioner.

## Offentlig och kommersiell service

Planområdets läge inom Borlänge tätort innebär att tillgången till såväl offentlig som kommersiell service är mycket god. Söder om planområdet ligger Kvarnsvedens centrum där det finns butiker och en livsmedelsaffär.

## Friytor

Friyta för de boende där de kan umgås, leka, odla och ha möjlighet att vistas utomhus i närheten av sin bostad är av stor vikt för en god bebyggd miljö. På innergården bör rekreation och lektytor anordnas. Gården bör uppfattas som grön.

Planbestämmelser inom kvartersmarken säkerställer friyta genom att en stor del av marken inom planområdet begränsas genom korsprickad mark i kombination med planbestämmelse  $n_1$  (marken får inte användas för parkering) och via bestämmelsen  $e_x$  (största exploatering i kvadratmeter byggnadsarea).

De kommer dessutom att avgränsas från Källgatan och på så vis upplevas tryggare. Genom att de föreslagna husens entréer förläggs mot gårdarna kommer dessa vara en plats för cirkulation och rörelse.

## Gator och trafik

Planområdet omfattar delar av Kvarnsvedsvägen som säkerställs via bestämmelsen  $GATA_1$  (huvudgata) och av Källgatan som säkerställs via bestämmelsen  $GATA_2$  (lokalgata) och utgörs i planförslaget av allmän plats.

Längs med Kvarnsvedsvägen avgränsas kvartersmarken för bostäder av bestämmelse om att körbar förbindelse inte får anordnas. Det bedöms olämpligt att möjliggöra för fler utfarter mot Kvarnsvedsvägen. Utfart mot Kvarnsvedsvägen ska ske genom korsning Nordanbäcksvägen/Kvarnsvedsvägen i norr och befintlig cirkulationsplats i söder.

## Gatunät och fordonstrafik

Planområdet nås idag via Källgatan som löper genom området. Trafikflödet längs Källgatan uppgår till 490 fordon/dygns varav tung trafik utgör 2%. Planområdets föreslagna tillkommande bostäder (ca 80-100 lgh) bedöms översiktligt alstra ca 250 fordonsrörelser per dygn.



Figur 11. Karta över vägnätet och visar även befintliga busshållplatser.

## Gång-, cykel- och mopedtrafik

Utmed Kvarnsvedsvägen finns separat gång- och cykelbana och utgör huvudstråk för gång- och cykeltrafiken, gc-vägen sträcker sig från Kvarnsveden till Borlänge centrum. Inom planområdet samsas oskyddade trafikanter och mopedtrafik med övriga fordon i blandtrafik.

## Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger utmed Kvarnsvedsvägen, i direkt anslutning till planområdet. I plankartan regleras ytan för busshållplats som gatumark för att säkerställa att ändamålet stämmer överens med markanvändningen och därmed möjliggör en fastighetsreglering av mark från privat till kommunal ägo.

## Parkering

Parkering ska ske inom fastigheten och ska följa *Parkeringstal för Borlänge* som antogs 2017-02-14 av kommunfullmäktige. De angivna parkeringstalen ska ses som minimiantal när det gäller cykel och maxantal när det gäller bil. Parkeringstalen är flexibla, vilket innebär att det finns en tolkningsfrihet i varje enskilt fall. Fastighetsägare och exploitörer kan påverka processen utifrån åtgärder och specifika förutsättningar. Det är dock kommunen som beslutar när avvikelser från parkeringstalen är lämpliga och i vilken grad. Det är fördelaktigt om en bilpool för fastigheten, kvarteret eller området samt laddstolpar för elbilar anordnas.

Planområdet ligger inom zon 3.

| Cykel               |                           |                                |
|---------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Användning          | per 1000 m2 BTA           | per bostad                     |
| Flerbostadshus      | 30 (28 boende + 2 besök)  | 2 st (1,8 boende+ 0,2 besök)   |
| Smålägenhet < 35 m2 | 60 (40 boende + 20 besök) | 1,5 (1 boende + 0,5 besök)     |
| Bil                 |                           |                                |
| Användning          | per 1000 m2 BTA           | per bostad                     |
| Flerbostadshus      | 13 (12 boende + 1 besök)  | 0,9 (0,8 boende+ 0,1 besök)    |
| Smålägenhet < 35 m2 | 7 (6 boende + 1 besök)    | 0,16 (0,15 boende + 0,1 besök) |

Idag finns det 153 parkeringar (112 i mark och 41 i garage). Ett genomförande av detaljplanen innebär att parkeringarna mot Källgatan kommer att försvinna. Planen möjliggör att den norra delen på fastigheterna Kvarnsveden 3:197 och 196 kan användas som parkering. Detaljplanen möjliggör att carportar kan uppföras.

Cykelparkering för boende och besökande ska finnas inom fastigheten. Stor vikt vid tillgängligheten för de boendes cykelparkering ska läggas vid genomförande. Cykelparkeringarna bör vara minst lika lättåtkomliga, om inte än mer, än fastighetens bilparkering.

Nyttillkommande bebyggelse är cirka 7400 kvm bruttoarea bostäder (BTA) vilket innebär 95 bilplatser och 219 cykelplatser. Angivna parkeringstal ryms inom de aktuella fastigheterna.

## Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska förläggas nära entré till bostad. bebyggelsens utformning ska säkerställa god tillgänglighet till entréerna. Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

## Teknisk försörjning

Allmänna ledningar som passerar genom kvartersmark för bostäder är reserverade genom planbestämmelsen *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (u) och Byggnad får inte uppföras*. I planförslaget finns u-områden redovisade avseende vatten och avlopp, el samt fjärrvärme.

## Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Ledningar för VA finns idag utmed Källgatan som genomkorsar planområdet samt utmed Kvarnsvedsvägen. Ledningarna utmed Källgatan säkerställs genom att markanvändningen föreslås vara allmän plats. Ledningarna utmed Kvarnsvedsvägen säkerställs genom u-område (marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar). Kapaciteten i befintligt nät bedöms räcka till för att ansluta planområdets exploatering.

## El

Området avses att anslutas till kommunens elnät. En transformatorstation finns utmed Vikingagatan där föreslagen markanvändning utgörs av E-område (tekniska anläggningar). Befintliga el-ledningar genom kvarteretsmark för bostäder säkerställs genom u-område i plankartan. Inom planområdet finns lågspänningsledningar som behöver flyttas innan byggarbeten påbörjas. Om undanflyttningsåtgärder krävs för att möjliggöra exploateringen ska dessa bekostas av den part som initierar åtgärden.

## Tele

Skanova har ledningar för tele inom området. Om undanflyttningsåtgärder krävs för att möjliggöra exploateringen ska dessa bekostas av den part som initierar åtgärden.



Figur 12. Skannovas ledningsdragnings i området

## Värme

Fjärrvärmeledningar som försörjer befintliga fastigheter finns nedlagda längs med Källgatan. Det är möjligt att ansluta planerade fastigheter till fjärrvärme. Planförslaget innebär att vissa fjärrvärmeledningar behöver flyttas för att medge plats åt ny bebyggelse. Fjärrvärmeledningen utmed Källgatan har säkrats genom ett u-område utmed Källgatans östra sida.

## Stadsnät

Borlänge energi tillhandahåller stadsnät för internet, telefoni och tv genom fibernät. Fastigheter inom planområdet kan anslutas till stadsnätet, på initiativ av fastighetsägaren. Inom planområdet finns optoledningar som kan behöva flyttas innan byggarbeten påbörjas.

## Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Utmed Källgatan samt norra delen av Kvarnsvedsvägen finns brunnar som samlar upp dagvattnet från gatorna. I planområdet finns ett befintligt dagvattensystem som består av dräneringsledningar, täta ledningar

och dagvattenbrunnar som troligen avleder dagvattnet till det allmänna dagvattensystemet i Källgatan och till allmän kombinerad avloppsledning i Kvarnsvedsvägen.

Dagvatten från ny bebyggelse ska ledas till av Borlänge Energi anvisade nya förbindelsepunkter för dagvatten. I Kvarnsvedsvägen planerar Borlänge Energi utbyggnad av dagvatten eftersom tillkommande dagvatten ej bör ledas till befintlig kombinerad avloppsledning. Befintlig dagvattenledning i norra delen av Kvarnsvedsvägen har ej kapacitet att ta emot dagvatten från planerad bebyggelse.

## Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens "Föreskrifter om avfallshantering för Borlänge kommun" (2007-03-29). Samtliga ny- och ombyggda fastigheter ska förberedas för källsortering. Särskild hänsyn ska tas till framkomligheten för transportfordon för avfallshämtning.

Avfallshanterings slutliga utformning behandlas i bygglovsskedet i dialog med Borlänge Energi, så att kravet på tillgänglighet och arbetsmiljö tillgodoses.

## Sociala frågor

Planområdets belägenhet inom Borlänge tätort gör att tillgängligheten bedöms som god genom befintligt trafiknät och kollektivtrafik. Ny bebyggelse ska uppfylla krav på tillgänglighet.

Planområdet innefattar friytor för lek och rekreation även vid genomförande av förtätning med bostäder enligt planförslaget. Närhet till offentlig service som skolverksamhet och andra typer av aktiviteter inom Borlänge tätort gör att område bedöms vara lämpligt även ur ett barnperspektiv.

Planförslaget möjliggör förtätning av befintlig bebyggelsestruktur och bostadsformen och lägenhetsstorlekar kan variera för att få en blandad hushållsammansättning. Planområdet utgörs av flerfamiljshus, medan omgivande områden består av såväl friliggande enbostadshus som radhus etc.

## GENOMFÖRANDE

### Tidplan

Detaljplaneförslaget är utsänt för samråd under våren 2019.

Granskning av planförslaget beräknas till sensommar/höst 2019 och Detaljplanen beräknas kunna antas under oktober 2019.

### Genomförandetid

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

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade. (se PBL kap 14 § 9.)

## Ekonomi och ansvarsfördelning

Detaljplanen tas fram på initiativ av Klara Kvarnsveden AB, som även bekostar planarbetet. Detaljplanen innehåller allmän plats; gata. Borlänge kommun har byggt ut och ansvarar för underhåll av gator, gång- och cykelväg. Fastighetsägarna ansvarar för kvartersmarken och genomförandet för detaljplanens syfte gällande bostadsbyggnation.

Kommunen bekostar lantmäteriförrättningar gällande reglering av allmän plats. Eventuella förrättningar inom kvartersmark bekostas av respektive fastighetsägare. Den föreslagna bostadsbyggnationen avses anslutas till Borlänge Energis fjärrvärmenät. Nätägaren bekostar utbyggnaden av fördelningsledningen för fjärrvärme längs Källgatan, samt i viss utsträckning även utbyggnaden av fjärrvärmeserviser för anslutning till flera byggnader. Fastighetsägaren bekostar samtliga anslutningsavgifter för nya anslutningspunkter.

## Huvudmannaskap

Inom planområdet råder kommunalt huvudmannaskap.

## Avtal

Ett exploateringsavtal mellan exploatören och Borlänge kommun avses upprättas. Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra parternas roller och ansvar i genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra behov av utbyggnad, ombyggnad eller marklösen för allmänna anläggningar. Kostnadsfördelningen bör därmed regleras genom att exploatören ombesörjer och bekostar all utbyggnad inom kvartersmark.

AB Borlänge energi tillämpar en renhållningsordning. Det åligger exploatören att respektera dessa föreskrifter vid utformning av utrymme där hämtning av avfall ska ske. Anslutning till samtliga ledningsnät bekostas av exploatören.

Exploateringsavtalet reglerar att beslutade parkeringstal upprätthålls för bebyggelse inom planområdet. Avtalet reglerar även att utrymme för upplag och arbetsbodar under områdets uppbyggnad ska överenskommas med respektive markägare.

Godkänner exploatören exploateringsavtalet och fullgör sina förpliktelser enligt avtalet, avstår kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar som byggs ut med anledning av områdets användning för bostadsändamål.

## Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt, servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning inlämnas till Lantmäteriet.

## Fastighetsbildning

Planområdet utgörs av fastigheterna Kvarnsveden 3:196 och 3:197, som ägs Klara Kvarnsveden AB. I planens norra del finns två privatägda fastigheter, Turbinen 10 och Källan 3, som båda berörs av planförslaget. De kommunala gatorna inom planområdet ingår i fastigheten Kvarnsveden 3:193. En samfällighet, Kvarnsveden S:17, ligger inom Kvarnssvedsvägen, som i planförslaget planläggs som allmän plats för gata.

Planförslaget syftar till att reglera mark från fastigheterna Turbinen 10 och Källan 3, till att ingå i den kommunala fastigheten Kvarnsveden 3:193. Marken används redan idag som en

förlängning av Källgatan men kan genom planförslaget säkerställas som kommunal gata genom fastighetsregleringen. På samma sätt föreslås mark utmed Kvarnsvedsvägen regleras från Kvarnsveden 3:197 till att ingå i Kvarnsveden 3:193. Kommunen har en rättighet och skyldighet att lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats. Rättigheten och skyldigheten till inlösen av allmän plats gäller såväl under som efter genomförandetiden.

| Fastighet         | Planens konsekvenser |  | Övrigt              |
|-------------------|----------------------|--|---------------------|
|                   | Planbestämmelse      | Fastighetsreglering                                |                     |
| Turbinen 10       | GATA <sub>2</sub>    | 101 kvm föreslås överföras till Kvarnsveden 3:193  | Privatägd fastighet |
| Källan 3          | GATA <sub>2</sub>    | 81 kvm föreslås överföras till Kvarnsveden 3:193   | Privatägd fastighet |
| Kvarnsveden 3:197 | GATA <sub>1</sub>    | 120 kvm föreslås överföras till Kvarnsveden 3:193  | Privatägd fastighet |
| Kvarnsveden S:17  | GATA <sub>1</sub>    | 1048 kvm föreslås överföras till Kvarnsveden 3:193 |                     |

För tillkommande bostäder krävs ingen kompletterande fastighetsreglering då dessa kan uppföras inom befintliga fastigheter; Kvarnsveden 3:196 och 3:197.

## Ledningsrätter och servitut

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

Fastighetsförteckningen redovisar vilka ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet. Den fastighetsförteckning som hör till planhandlingarna är i nuläget preliminär. Slutgiltig fastighetsförteckning är under framtagande.

## Tekniska frågor

Allmänna ledningar finns utbyggda i området. Ny bebyggelse kan anslutas till dessa. Skanova har markförlagda kablar och önskar behålla befintligt nät som passerar i området. Inom planområdet finns lågspänningsledningar och optoledningar som behöver flyttas innan byggarbeten påbörjas.

Om undanflyttningsåtgärder krävs för att möjliggöra exploateringen ska dessa bekostas av den part som initierar åtgärden, om inte annat avtalas.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Undersökning

Kommunen ska vid upprättande och ändringar av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad betydande miljöpåverkan enligt Plan och bygglagen 4 kap 34 §. Den bakomliggande analysen tillsammans med beslutet kallas för undersökning. Om undersökningen visar att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning innehållande en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Bedömningen utifrån genomförd undersökning är att detaljplanen ej medför en betydande miljöpåverkan.

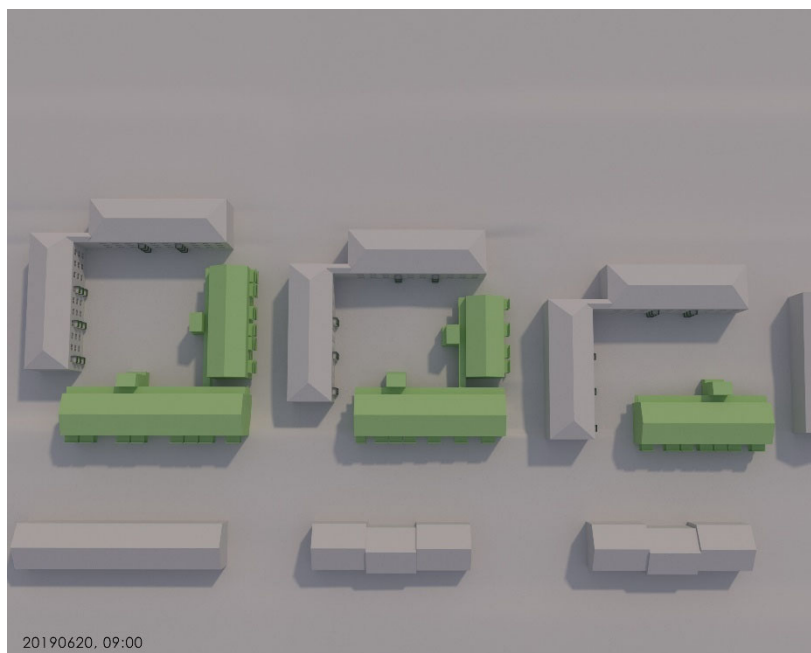
## Nollalternativ

Nollalternativet beskriver vad som händer inom planområdet om detaljplanen inte vinner laga kraft. Ett nollalternativ innebär att området fortsätter att användas för bostadsändamål i nuvarande utsträckning. Nollalternativet bidrar inte till att möjliggöra förtätning av Borlänge tätort för att tillskapa nya bostäder. Nollalternativet innebär att annan mark måste exploateras i högre utsträckning än om planförslaget genomförs som ett steg i att avhjälpa bostadsbristen.

## Planens konsekvenser

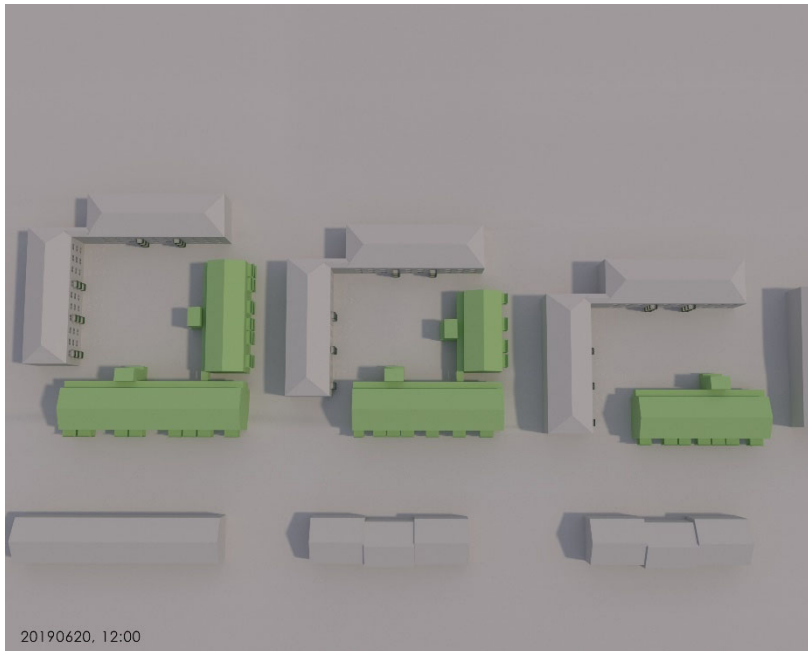
Borlänge har en strategi att utveckla tätortsstrukturen och bostadsbyggandet genom förtätning inom befintliga gränser. Planområdet är i det sammanhanget en resurs som bidrar till ökat antal bostäder, ökat serviceunderlag, stärkt kollektivtrafik. Detaljplanen möjliggör en förtätning inom Borlänge tätort, med ca 90 lägenheter i befintligt bostadsområde. Dessutom finns väl utbyggd offentlig och kommersiell service i närområdet, samt god tillgång till en väl utbyggd befintlig infrastruktur. Exploatören bekostar såväl planarbete som genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Detaljplanen innebär en effektiv och ekonomiskt fördelaktig förtätning av Borlänge tätort.

Planens genomförande innebär att stadsbilden och kulturmiljön påverkas av de tillkommande byggrätterna då en förtätning möjliggör en mer sluten kvartersstruktur med tydliga innergårdar. Beroende på hur omfattande bebyggelsen i planförslaget blir innebär genomförandet att områdets karaktär förändras genom en högre bebyggelsetäthet. För att anpassa den nya bebyggelsen till områdets befintliga bebyggelse införs bestämmelser gällande utformning och material, högsta nockhöjd, minsta respektive högsta takvinkel, placering samt exploateringsgraden. Även om byggnationen ökar så följs den stadsbild som utmärker området och de tre värdebärarna som beskrivs under rubriken Kulturmiljö och landskap.

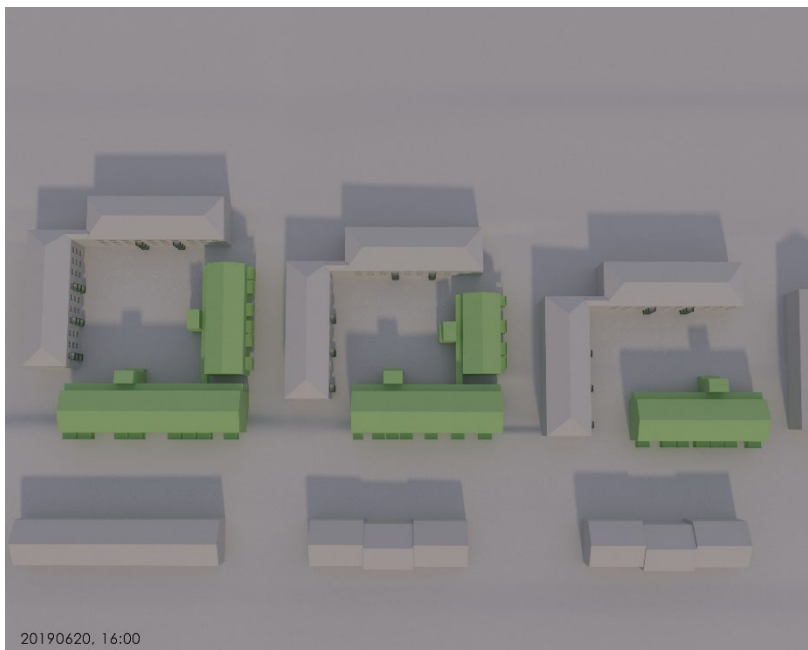


Figur 12. Skuggstudier över planförslaget, sommar kl 09.00

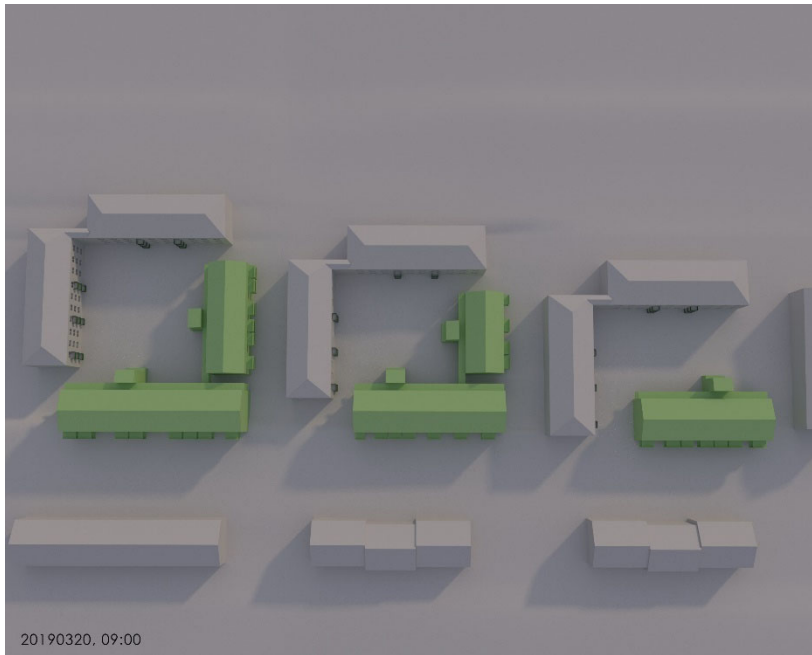




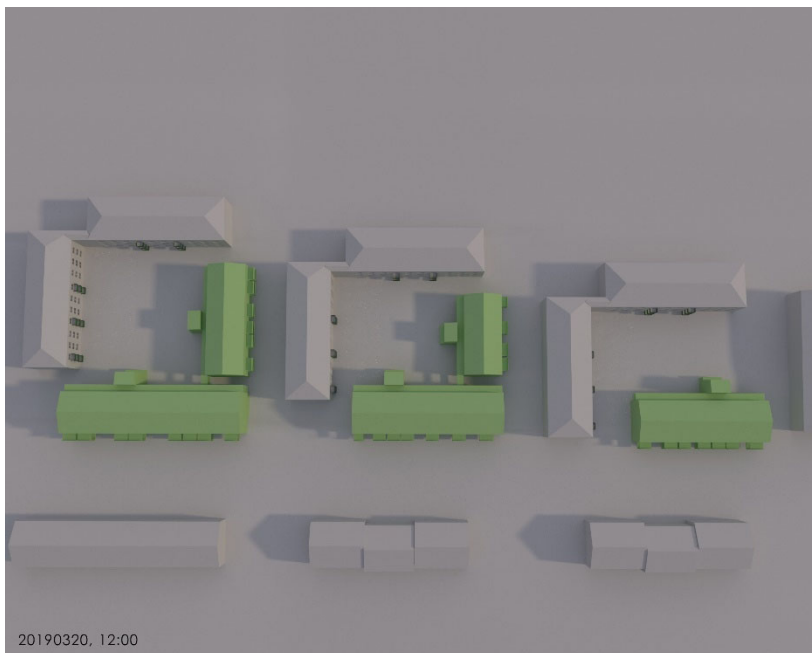
*Figur 13. Skuggstudier över planförslaget, sommar kl 12.00*



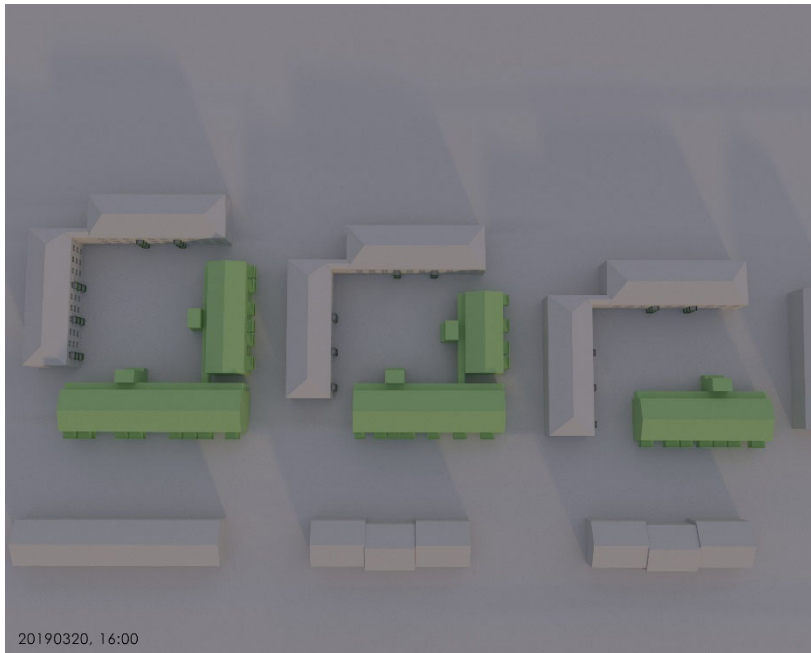
*Figur 14. Skuggstudier över planförslaget, sommar kl 16.00*



*Figur 15. Skuggstudier över planförslaget, vår kl 09.00.*



*Figur 16. Skuggstudier över planförslaget, vår kl 12.00.*



Figur 17. Skuggstudier över planförslaget, vår kl 16.00.

Förtätning med ytterligare bostadsbebyggelse inom planområdet minskar tillgången till friytor och att innegården skuggas mer. Gårdarna kommer, med den föreslagna förtätningen, befolkas och användas mer. De kommer dessutom att avgränsas från Källgatan och på så vis upplevas tryggare. Genom att de föreslagna husens entréer förläggs mot gårdarna kommer dessa vara en plats för cirkulation och rörelse.

Detaljplanen möjliggör för bostäder med god tillgänglighet till såväl offentlig som kommersiell service. Kvarnsveden innefattar idag en variation av bebyggelse typer och hushållssammansättningar. Detaljplanen ger möjlighet till förtätning med flerbostadshus men bedöms inte förändra den sociala strukturen för Kvarnsveden i någon större omfattning.

Trafik till bostadsområdet bedöms inte påverka omgivande bostadsbebyggelse så att det kommer krävas bullerdämpande åtgärder. Planområdet nås dels via Nordanbäcksgatan, Vikingagatan och Sveaborgsgatan.

Detaljplanen möjliggör en förtätning inom Borlänge tätort, med ca 90 lägenheter i befintligt bostadsområde. Det finns väl utbyggd offentlig och kommersiell service i närområdet, samt god tillgång till en väl utbyggd befintlig infrastruktur. Exploatören bekostar såväl planarbete som genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Detaljplanen innebär en effektiv och ekonomiskt fördelaktig förtätning av Borlänge tätort.

## 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 av 3 kap 2§-10§ (MB) eller något riksintresse enligt 4 kap MB.

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.

Undersökningen har gjorts till föremål för samråd med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning

## BILAGOR

Bilaga 1. Riskutredning

Bilaga 2. Undersökning

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

### **Plan- och markkontoret i Borlänge 2019**

Gabriel Barrioz, *planchef*

Mariam Ghasemi

Sofia Sundén

Robin Slott

### **Konsult**

VAP VA-Projekt AB

Andreas Asp

Ulrika Åberg

Bygg- och kartkontoret

Pernilla Wåhlin Norén, *kommunarkitekt*