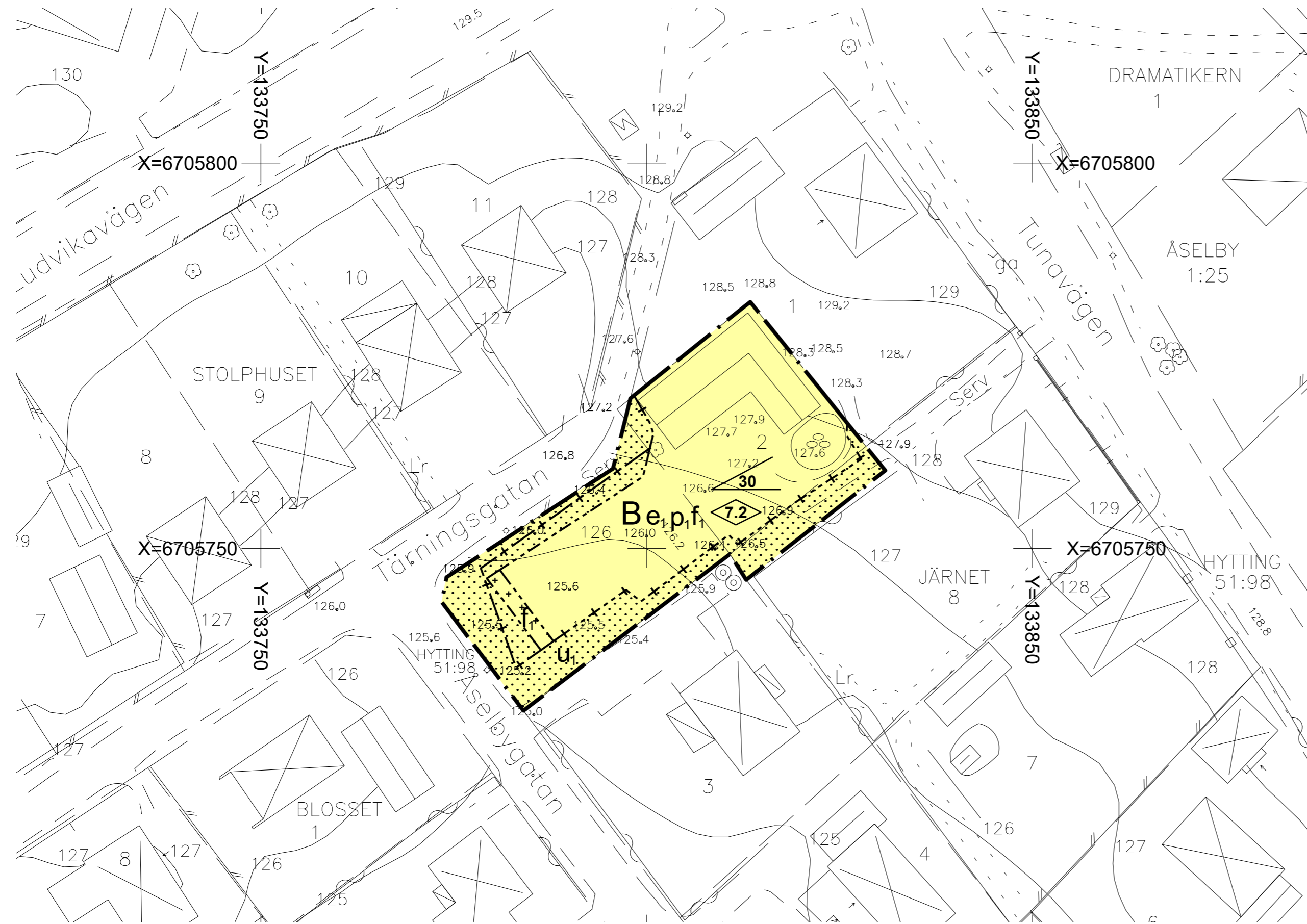
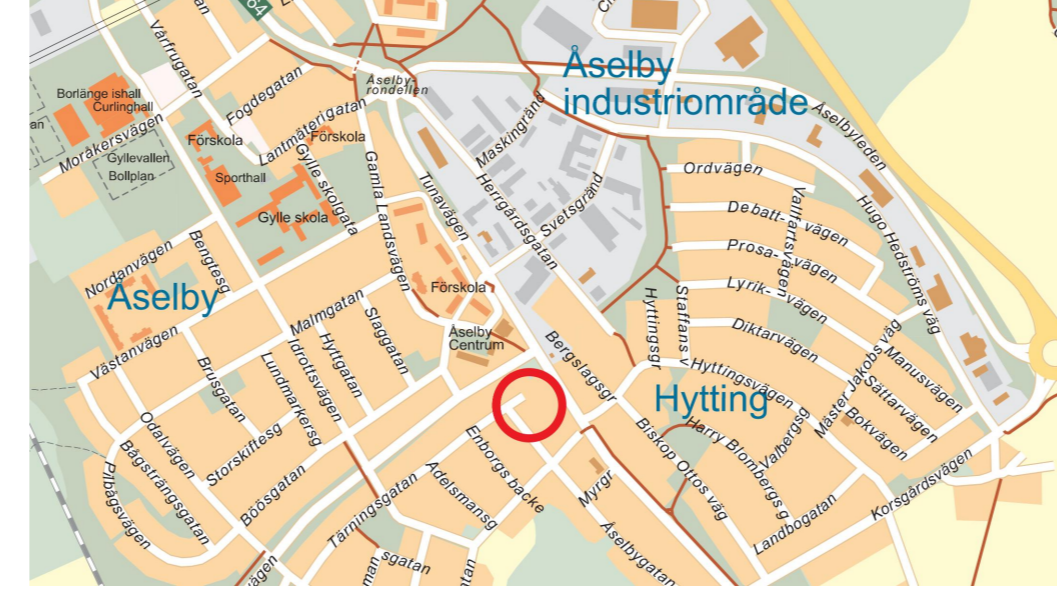
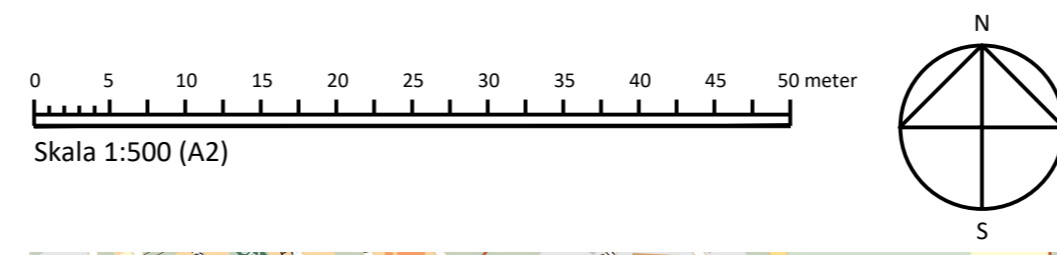


PLANKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

— Traktgräns Väg	Mätclass II Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45 Höjdsystem: RH 2000
— Användningsgräns sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns	000,0 Ägostagsgräns	Bygg- och kortkontoret 2020-05-07
— Användningsgräns ej sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns	+000,0 Höjd enligt gällande detalj	Annelie Ingesson Ingenjör
..... Gräns mellan park och allmän plats	+ Ruttnätspunkt	Markinventering är utförd inom planområdet samt närmast intilliggande fastigheter.
— Fastighetsgräns	0:00 Fastighetsbeteckning	
— Egenskapsgräns	— Vattendrag	
..... Gräns för servitut (Serv.), ledningsrätt (Lr.), gemensamhetsanläggning (Go) mm	— Dike	
Byggnad i allmänhet, industri, affär mm	— Lövsög	
☒ Bostadshus, garage eller uthus	— Lövtväd	
☒ Skärmtak	— Barrskog	
☒ Transformator	— Barrträd	
☒ Trappsymbol	— Nivåkurvor	
☒ Staket	— Floggsstäng	
☒ Häck	— Belysningsstolpe	
☒ Stådmur	— Eledning	
☒ Stenmur	— Teleledning	
☒ Silnt		



Översigtskarta

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- + - + - Administrativ gräns
- - - + - + - Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B** Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20 %, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- ☐ + + + + ☐ Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 7.2 Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- 30 Största takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

p₁ Bostadshus ska placeras minst 4.5 meter från tomträngs. Garage och övriga komplementbyggnader får placeras närmare tomträngs mot intilliggande fastighet efter fastighetsägarens medgivande, dock inte närmare än 1,5 m, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- ☐ ☐ Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Högsta byggnadshöjd för garage och övriga komplementbyggnader är 3,5 m, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

upprättad juni 2020

Detaljplan för Järnet 2 samt del av Hyttning 51:98 m.fl. inom Åselby



Borlänge kommun	Dalarnas Län		
Samhällsbyggnadssektorn, plan- och markkontoret		Beslutsdatum	Beslutsinstans
Gabriel Barrio planchef	Sanna Byström planarkitekt	Planuppdrag 2017-03-21	(delegation) KSAU
Till planen hör:	Övriga handlingar:	Godkänd för samråd 2019-11-06	(delegation) SBNAU
Planbeskrivning	Samrådsredogörelse	Antagen 2020-09-23	SBN
Plankarta med bestämmelser	Granskningsutlåtande 1	Laga kraft 2020-10-21	
	Granskningsutlåtande 2		
	Fastighetsförteckning		

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

Diariennr: 2019/211 Plannr: 603

Dnr:
2019/211

Plannr:
603

Antagen
Laga kraft

2020-09-23
2020-10-21

SBN



Detaljplan för
Järnet 2 samt del av Hytting 51:98 m.fl.
inom Åselby
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i juni 2020

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.

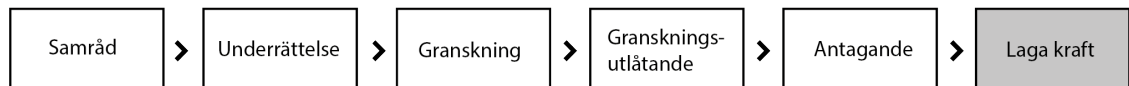
Detaljplanens omfattning, markanvändning och bestämmelser som styr exploateringen redovisas på en detaljplanekarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning (denna handling), som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en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

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

Planprocessen

Detaljplanen för Järnet 2 samt del av Hytting 51:98 m.fl. 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

Sammanfattning av detaljplanen

Ägaren till Järnet 2 och Järnet 8 avser att köpa en del av Hytting 51:98 som idag är parkmark/allmänplats i gällande detaljplan. För att möjliggöra att ett bostadshus kan byggas på den utökade fastigheten krävs en ny plan som tillåter detta. Den aktuella detaljplanen säkerställer att kraven som ställs sammanstämmer med de direkt angränsande detaljplanerna som reglerar befintlig bebyggelse.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION.....	2
Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
Sammanfattning av detaljplanen.....	2
PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN	4
PLANDATA.....	4
Planuppdrag.....	4
Läge	4
Areal.....	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	5
Översiktsplan FalunBorlänge	5
Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort.....	5
Detaljplaner	5
Skydd	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur.....	6
Miljöförhållanden	7
Risk och säkerhet.....	9
Bebyggelseområden	9
Arbetsplatser och service.....	11
Park och naturmiljö	11
Gator och trafik.....	11
Teknisk försörjning.....	12
Sociala frågor	13
GENOMFÖRANDE.....	14
Organisatoriska frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	17
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	17
Behovsbedömning	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	18

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser samt planbeskrivning (denna handling). Övriga handlingar utgörs av grundkarta, fastighetsförteckning, granskningsutlåtande och samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för uppförandet av ett bostadshus. Detaljplanen säkerställer att exploateringsgrad, placering, byggnadshöjd och takvinkel överensstämmer med omgivande bebyggelse.

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 i och med närheten till Borlänge flygplats (Dala Airport) av MB 3 kap §§8-9 då den är utpekad av Trafikverket och Försvarsmakten som riksintresse för kommunikation samt riksintresse för totalförsvaret. Höjden på byggnaderna inom planområdet kommer inte att påverka riksintressena negativt. Planområdet berörs också av en väderstation utpekad som riksintresse för totalförsvaret. Väderstationen påverkas inte heller av förslaget. Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

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 anslutning till planområdet ligger under miljö kvalitetsnormerna. Exploateringen anses inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

PLANDATA

Planuppdrag

Plan- och markkontoret gavs den 2017-03-21 (§48) i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten Järnet 2 samt del av fastigheten Hytting 51:98. Planområdet innefattar även en del av Järnet 8.

Läge

Planområdet är beläget nära Åselby centrum. Åselby är en av Borlänges södra stadsdelar.

Planområdet avgränsas i av Tärningsgatan, Åselbygatan, en gång- och cykelväg samt fastigheterna Järnet 1, Järnet 8 och Järnet 3.



Ortofoto som visar planområdet (röd linje) och befintliga fastigheter.

Areal

Planområdet är ca 0.1 hektar (1260 m²).

Markägoförhållanden

Järnet 2 och Järnet 8 är i privat ägo. Hytting 51:98 ägs av Borlänge kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan FalunBorlänge

Planområdet ingår i det område som i översiktsplan FalunBorlänge (antagen juni 2014) pekats ut som del av tätorten. Enligt bebyggelsestrategin ska städerna förtätas. Aktuell detaljplan bedöms vara förenlig med de riktlinjer som anges i översiktsplan FalunBorlänge.

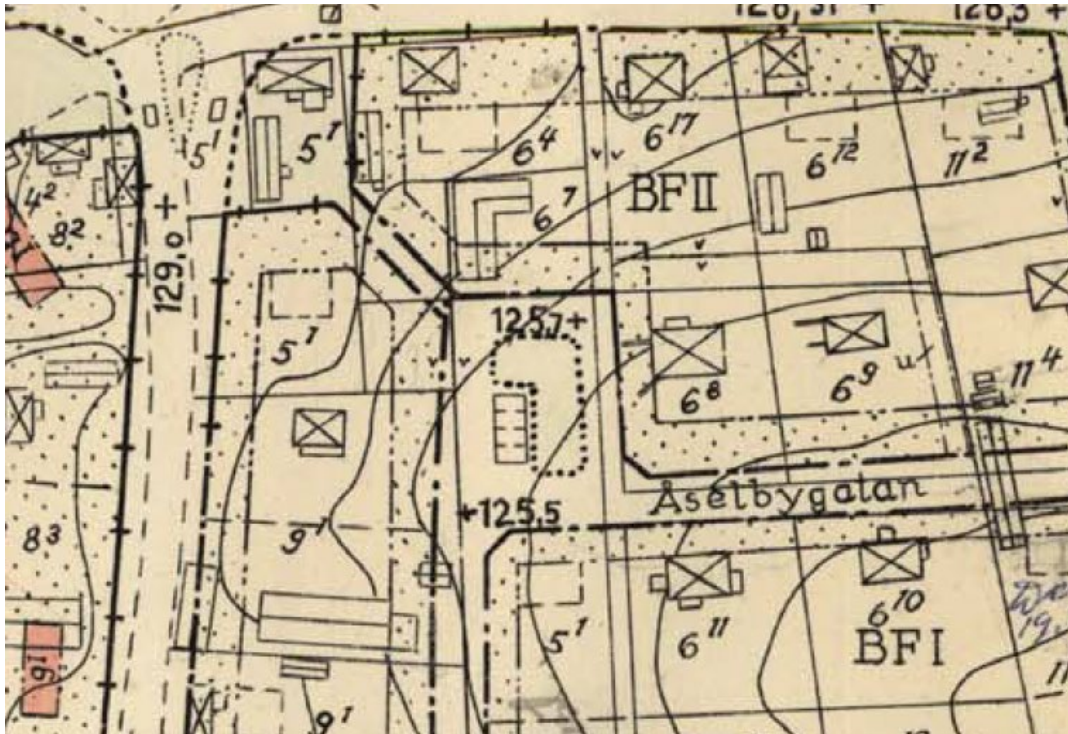
Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort (antagen i maj 2018) utpekad som del av ett område med befintlig bebyggelse. Uppskattningsvis 80 nya bostäder kan tillkomma i närområdet inom de närmsta 20 åren. Aktuell detaljplan bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner

Området berörs idag av två gällande detaljplaner. Gällande detaljplan för Järnet 2 (*Förslag till ändring inom byggnadsplanen för delar av Åselby m.fl. 1962-10-12*) anger bostadsändamål samt att delar av Järnet 2 inte får bebyggas.

Gällande detaljplan för del av Hytting 51:98 (*Förslag till byggnadsplan för delar av Åselby m.fl. byar 1958-10-29*) anger allmän plats för park eller plantering och har på plankartan illustrerats som parkering och grönyta. För Järnet 8 anges bostäder i två våningar.



Illustrerad park och parkering, Förslag till byggnadsplan för delar av Åselby m.fl. byar 1958-10-29

Skydd Riksintressen

Planområdet berörs i och med närheten till Dala Airport (Borlänge Flygplats) av MB 3 kap §§8-9 då flygplatsen kan vara av intresse för försvaret samt är utpekad av trafikverket som riksintresse för kommunikation. Höjden på byggnaderna kommer inte att påverka det civila flyget och är även under de 45 meter som försvarsmakten har angett som gräns för när den militära luftfarten kan påverkas. Området ligger också inom riksintresse för försvarsmakten rörande en väderradar placerad i Leksand. Radarn ägs av försvarsmakten och SMHI och gör mätningar som används för väderprognoser. Det är främst högre strukturer som vindkraftverk som kan störa radarn och byggnader inom planområdet kommer inte att ha någon påverkan.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur Mark och vegetation

Marken består till största del av en plan gräsyta med rester av ett staket längs med Tärningsgatan. På den del av planområdet som idag är fastigheten Järnet 2 står en lada som blivit skild från den ursprungliga jordbruksfastigheten. Ett mindre antal lövträd växer i områdets norra del mest framträdande är en stor ask och några almar.



Lada och vegetation på fastigheten Järnet 2

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består marken av lera och silt. Ingen grundundersökning är gjord i närheten men med tanke på den äldre omkringliggande bebyggelsen kan marken antas vara byggbar.

Det ankommer på fastighetsägaren att utföra erforderlig geoteknisk undersökning.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

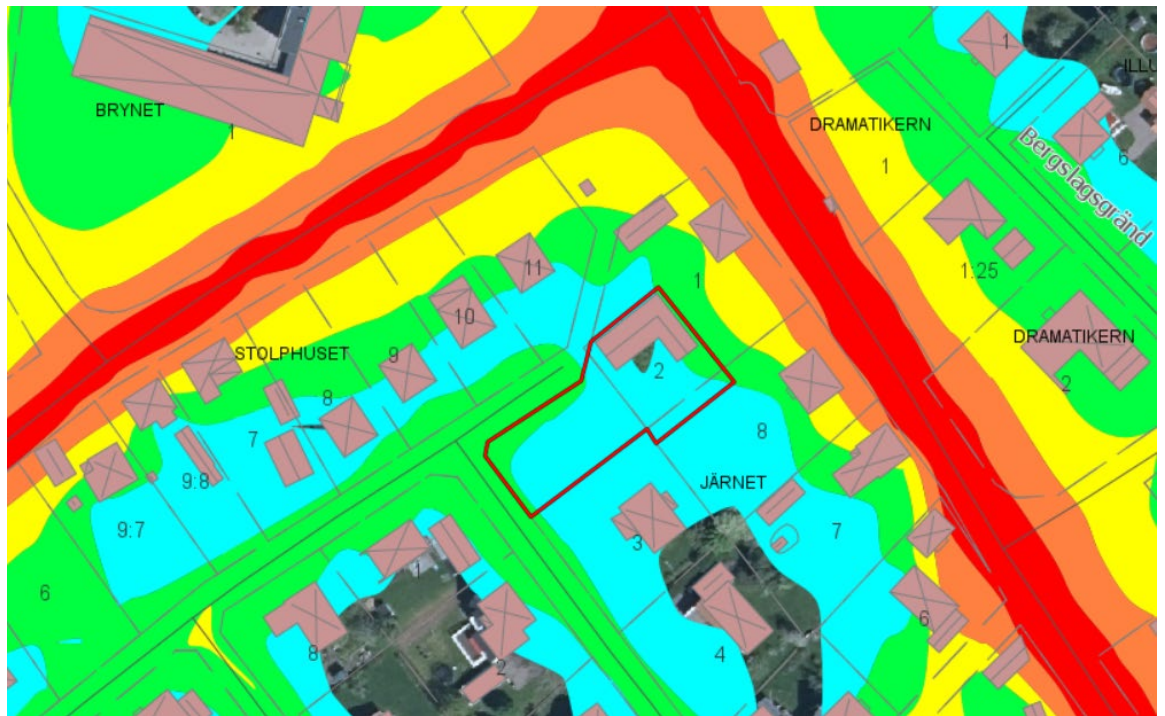
Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Buller

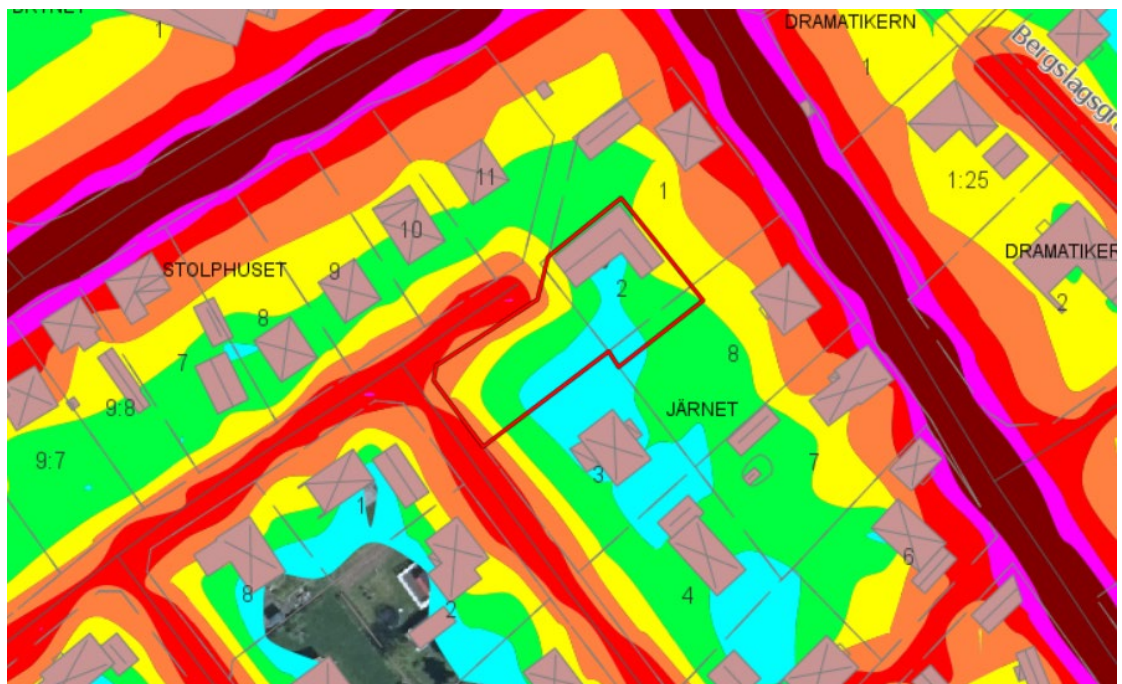
Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör följande riktvärden inte överskridas gällande buller från spårtrafik och vägar:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt en översiktliga bullerutredning som gjorts (ÅF infrastructure AB 2017-11-09) understigs dessa värden för den del inom planområdet som är utpekad som byggrätt.



Ekvivalent ljudnivå, planområdet markerat med röd linje. Blått 45-50 dBA, grönt 50-55 dBA, gult 55-60 dBA, orange 60-65 dBA, rött 65-70 dBA.



Maximal ljudnivå, planområdet markerat med röd linje. Blått 45-50 dBA, grönt 50-55 dBA, gult 55-60 dBA, orange 60-65 dBA, rött 65-70 dBA.

Risk och säkerhet

Räddningstjänsten

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för fordonen och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 meter. Planområdet kan nås från både Tärningsgatan och Åselbygatan.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Byggnadsplanen och ändringen av byggnadsplanen i området gjordes i slutet av 50-talet och början av 60-talet men redan då fanns det flertalet bostadshus samt jordbruksbyggnader i närområdet. Runt planområdet finns hus uppförda i början av 1900-talet fram till 1970-talet. Att flera villor byggts till och målats om har bidragit till ytterligare variation. Området karakteriseras snarare av att det är fristående villor, med begränsad volym. Byggnadsplanerna tillåter två våningar öster och väster om planområdet. Söder om området är endast en våning tillåten. Byggrätten är begränsad till 120 m² för huvudbyggnad samt ytterligare 45 m² för gårdsbyggnader. I aktuell plan begränsas höjden till 7.2 meter samt en maximal taklutning på högst 30° för att överstämja med omkringliggande bebyggelse. Exploateringsgraden är något högre än i de äldre planerna men begränsningen av byggrätten gör att det planerade bostadshuset inte kommer att placeras längre söder ut (närmare Åselbygatan) än grannhuset på fastigheten Stolphuset 10.

Planförslaget

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse genom planbestämmelsen *Bostäder (B)*. Marken medger en byggrätt för bostadshus där största *Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20 % (e₁)*. Den *Högsta byggnadshöjden är 7.2 meter*, vilket motsvarar ca 2 våningar och *största takvinkeln är 30 grader*. Bestämmelserna överensstämmer med befintliga angränsande planer. Byggnadsarean är något större än den för närliggande bostäder. Avstånd till väg och grannfastigheterna styrs genom planbestämmelserna *Marken får inte förses med byggnad (prickmark)*, *Marken får endast förses med komplementbyggnader (korsmark)* samt bestämmelsen *Bostadshus ska placeras minst 4.5 meter från tomtgräns. Garage och övriga komplementbyggnader får placeras närmare tomtgräns mot intilliggande fastighet efter fastighetsägarens medgivande, dock inte närmare än 1,5 m (p₁)*. Det innebär att huvudbyggnaden kommer ligga på ett liknande avstånd från vägarna som övrig bebyggelse i området men det är möjligt att placera en komplementbyggnad något närmare. Den tillåtna höjden för komplementbyggnader är lägre och regleras med bestämmelsen *Högsta byggnadshöjden för garage och övriga komplementbyggnader är 3.5 m (f₁)*. Ledningarna inom området säkerställs med bestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁)*.



Åselbygatan och planområdet i förgrunden samt en befintligt fristående en- och enhalvplansvilla.



Suterrängvillor i två plan längs med Tärningsgatan

Arbetsplatser och service

Gylle skola är den största arbetsplatsen i närområdet. Närheten till busshållplatserna längs med Tunavägen gör det lätt att ta sig in till centrala Borlänge med kollektivtrafik. Åselby centrum ligger 150 meter från planområdet. Åselby förskola finns ca 350 meter bort och Gylle skola inom ca 500 meter. Närmsta vårdcentral ligger ca 1.5 km från området och närmsta matbutik ca 1.5 km bort

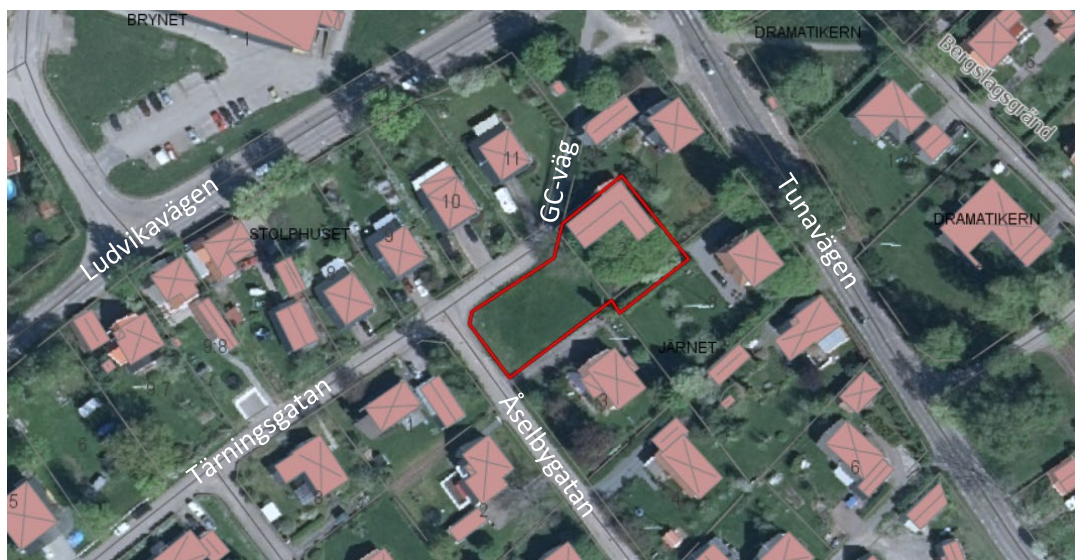
Park och naturmiljö

Det finns det fyra lekplatser inom 500 meter från planområdet. Området ligger också ca 500 meter från naturreservatet Smäcken.

Gator och trafik

Gatunät och fordonstrafik

Planområdet ligger i korsningen Tärningsgatan/Åselbygatan. Planförslaget bedöms inte påverka trafikmängden nämnbart då det bara rör sig om endast ett ytterligare bostadshus för en eller två familjer.



Planområde visas med röd linje

Gång-, cykel- och mopedtrafik

I Tärningsgatans förlängning finns en gång- och cykelväg som leder upp till korsningen Tunavägen/Ludvikavägen. Tunavägen är i den fördjupade översiktsplanen utpekad som föreslagen ny huvudled för cykel.



Gång- och cykelväg ned mot planområdet sett från korsningen Tunavägen/Ludvikavägen. Ladan till vänster i bild

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger längs med Tunavägen ca 100 meter från planområdet. Busshållplatsen trafikeras av sex busslinjer, både stadsbussar och mellankommunala linjer.

Parkering

Parkering sker inom den egna fastigheten. Enligt *Parkeringstal för Borlänge kommun* (20170214) är parkeringstalet för småhus i området en boendeparkering och en besöksparkering per 1000 BTA. Lämpligen ordnas minst en boendeparkering och en gästparkering inom fastigheten.

Snöröjning

AB Borlänge Energi kommer, som i andra villaområden, att använda vägområdet som snöupplag. Om det behövs av trafiksäkerhetsskäl, till exempel vid skymda korsningar, kommer snön att forslas bort.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar som passerar genom kvartersmarken är reserverade genom planbestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁)* samt *Marken får inte förses med byggnad* (prickmark). Ledningar för opto, tele, fjärrvärme, VA och el går genom planområdet, dessa ska förses med ledningsrätter. Om uppfart planeras att läggas på befintliga ledningar ska ledningsägarna kontaktas innan arbetet påbörjas.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapacitet finns i vatten- och spillvattennätet. VA-ledningar går genom planområdets västra del.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Området är idag till största del en obebyggd grönyta och dagvattnet kan komma att öka något då ytan delvis hårdgörs.

Fjärrvärme

En fjärrvärmeledning går genom planområdets västra del. Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El

Elledningar går genom planområdets norra del. Planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

Tele

Teleledningar som används och ledningar som tagits ut bruk går genom planområdets norra del. Planområdet kan anslutas till befintligt telenät.

Stadsnät

Optokablar går genom fastighetens västra del. Det finns gå också en optokabel tvärs över planområdet, denna ska flyttas och flytten bekostas av fastighetsägaren. Det går att ansluta planområdet till stadsnätet.

Avfall

Kärl för brännbart avfall och kompost kan ställas upp för avhämtningen inom planområdet. Föreskrifter om avfallshantering i Borlänge kommun (2019-05-21) ska följas. Två återvinningsstationer finns inom ca 1.5 km och närmsta återvinningscentral ligger i Fågelmyra, ca 12 km från planområdet.

Sociala frågor

Detaljplanen möjliggör ytterligare bostäder i Åselby. Fler bostäder bidrar till en befolkningsökning i området och ger ett större underlag för service.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas vid projektering och genomförande. Tillgänglighetsaspekten bevakas även i bygglovskedet.

Barnperspektiv

lanspråktagande av ett grönområde innebär att möjligheten att iordningställa en park eller lekpark på platsen försvinner. I dag finns det fyra lekplatser inom 500 meter från planområdet vilket bör täcka behoven. Gylle skola ligger ca 500 meter bort och hållplats för skolbuss till Kyrkskolan finns inom 200 meter vilket gör det möjligt för barn att själva ta sig mellan skolan och bostaden.

Hushållssammansättning

Området planeras i likhet med omkringliggande bebyggelse för ett bostadshus som rymmer 1-2 familjer.

Trygghet

Att det som idag är en gräsyta med några träd och en äldre lada ersätts av ett bostadshus bör inte inverka negativt på hur tryggt området upplevs.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplaneförslaget har varit ute på samråd under november 2019 – januari 2020 och granskades (första granskningen) under 30 mars 2020 – 24 april 2020. Detaljplanen beräknas kunna antas under tredje kvartalet 2020.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning

Kommunens ansvar

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, avloppsvatten och dagvatten.

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren köper mark som ska läggas till Järnet 2 av Borlänge kommun. Förvärvet sker genom fastighetsreglering.

Förrättningen bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Flytt av den optoledning som idag korsar planområdet bekostas av fastighetsägaren.

Ledningsägare

AB Borlänge Energi ansvarar för flytt av optoledningen.

Ledningsägarna ansvarar för att samordning sker med övriga ledningsägare samt att anläggning av ledningar genomförs enligt överenskommelse med fastighetsägarna.

Ledningsägaren ansvarar för och bekostar ansökan om ledningsrätt.

Avtal

Ett köp- och exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet kommer bland annat att reglera köp samt krav på exploatering.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastighetsbildning

Kommunen söker lantmäteriförrättning och fastighetsägaren står för förrättningskostnaderna. Det västra hörnet av fastigheten Järnet 2 (ca 2m²) som enligt detaljplanen (*Förslag till ändring inom byggnadsplanen för delar av Åselby m.fl. 1962-10-12*) är planerat för allmän plats tas lämpligen med i förrättningen och regleras till fastigheten Hytting 51:98.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Järnet 2	ca 640 m ² från Hytting 51:98 och ca 90 m ² från Järnet 8	ca 2 m ² till Hytting 51:98
Järnet 8		ca 90 m ² till Järnet 2
Hytting 51:98	ca 2m ² från Järnet 2	ca 640 m ² till Järnet 2

Tabellen visar hur stora ytor fastigheterna erhåller samt avstår.



Den röda ringen visar hörnet som är tänkt att regleras från Järnet 2 till Hytting 51:98. Hörnet ligger utanför planrådet men tas lämpligen med i förrättningen. Ytan med grön ram visar ytan som Hytting 51:98 avstår till Järnet 2 och området markerat med lila ram visar ytan Järnet 8 avstår till Järnet 2.

Ledningsrätt

Enligt fastighetsförteckningen finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet. Ledningarnas läge kan skyddas med ledningsrätt enligt Ledningsrättslag (1973:1144). Ansökan om ledningsrätt görs hos lantmäteriet när detaljplanen har vunnit laga kraft. Ledningsägaren ansvarar för och bekostar ansökan.

Servitut och gemensamhetsanläggning

Idag finns ett servitut som ger Järnet 2 rätt till utfart över fastigheten Järnet 8. Detta servitut bör upphävas i samband med förrättningen då ny angöring kan ske mot Tärningsgatan eller Åselbygatan. Järnet 2 belastas av ett avtalsservitut för staket till förmån för Hytting 51:98 vilket också bör upphävas i samband med förrättningen.

Området berörs av en gemensamhetsanläggning (Åselby GA:1). Del av det område som GA:n innefattar utgörs i aktuell detaljplan av kvartersmark. Detta innebär att den bör omprövas i samband med förrättningen och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en GA betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada.

Tekniska frågor

Planområdet är väl försörjt med infrastruktur i form av gator, fjärrvärme-, el-, stadsnät-, vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Befintliga ledningars kapacitet bedöms kunna täcka det behov som ett genomförande av detaljplanen innebär.

Anslutningar till teknisk infrastruktur hanteras enligt praxis mellan exploatör och ledningsägaren.

Tekniska utredningar

Om det finns behov av geoteknisk utredning ska denna tas fram innan bygglovsskedet. Detta ombesörjer fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Exploatören ansvarar för kostnaden för framtagandet av detaljplanen, lantmäteriförrättning och alla kostnader inom kvartersmark. Exploatören ansvarar även för kostnader gällande anslutning till ledningsnätet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Behovsbedömning

För varje detaljplan är det nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, dvs. om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en behovsbedömning. Kriterierna för bedömningen finns i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB- förordningen) och dess bilagor. Utifrån det som redovisas under rubriken planens konsekvenser görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. 12 § miljöbalken behöver inte göras.

Nollalternativ

Ett nollalternativ för planområdet innebär att marken fortsätter att vara en allmän grönyta. Möjlighet finns att anlägga en park eller lekplats. Eftersom de boende i området idag parkerar på egen fastighet är det inte troligt att den parkering som är illustrerad i nuvarande plan anläggs. Ett bostadshus på Järnet 2 skulle troligtvis inte byggas eftersom fastigheten endast är ca 500 m² stor.

Planens konsekvenser

Planen innebär att en allmän grönyta kan tas i anspråk och möjligheten att anlägga en park, lekpark eller parkeringsplatser försvinner. Samtidigt skapas förutsättningar för en funktionell fastighet och området kan i linje med den fördjupade översiktsplanen förtätas med ett ytterligare ett bostadshus. Något som motiverar att den lågt utnyttjade markytan används till en lämpligare användning. Det finns det fyra lekplatser inom 500 meter från planområdet. Området ligger också ca 500 meter från naturreservatet Smäcken. Detta innebär att boende i området har en fortsatt god tillgång till park- och naturmark.

För att anpassa den nya bebyggelsen till närområdets befintliga bebyggelse regleras exploateringsgrad, byggnadshöjd, takvinkel och byggnaders placering i planen.

Trafik till området bedöms inte påverka omgivande bostadsbebyggelse. Planområdet nås via Tärningsgatan eller Åselbygatan. Gatorna bedöms klara den något ökade belastningen.

Ställningstagande samt skäl

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 miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. 12 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

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

Enligt tidigare praxis bedömdes allmän plats generellt vara av intresse för allmänheten. I dag tas hänsyn till hur många som använder platsen. Gräsytan bedöms användas av högst ett fåtal personer och planen behöver därför inte handläggas med ett utökat förfarande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sanna Byström	Plan- och markkontoret
Fredrik Wiberg	Plan- och markkontoret
Pernilla Wåhlin Norén	Plan- och markkontoret

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och markkontoret

Juni 2020

Gabriel Barrioz

Planchef

Sanna Byström

Planarkitekt