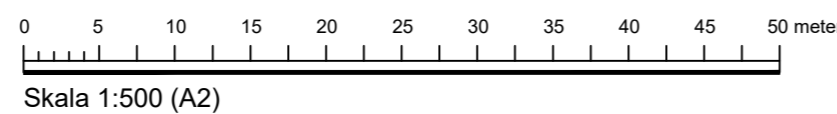
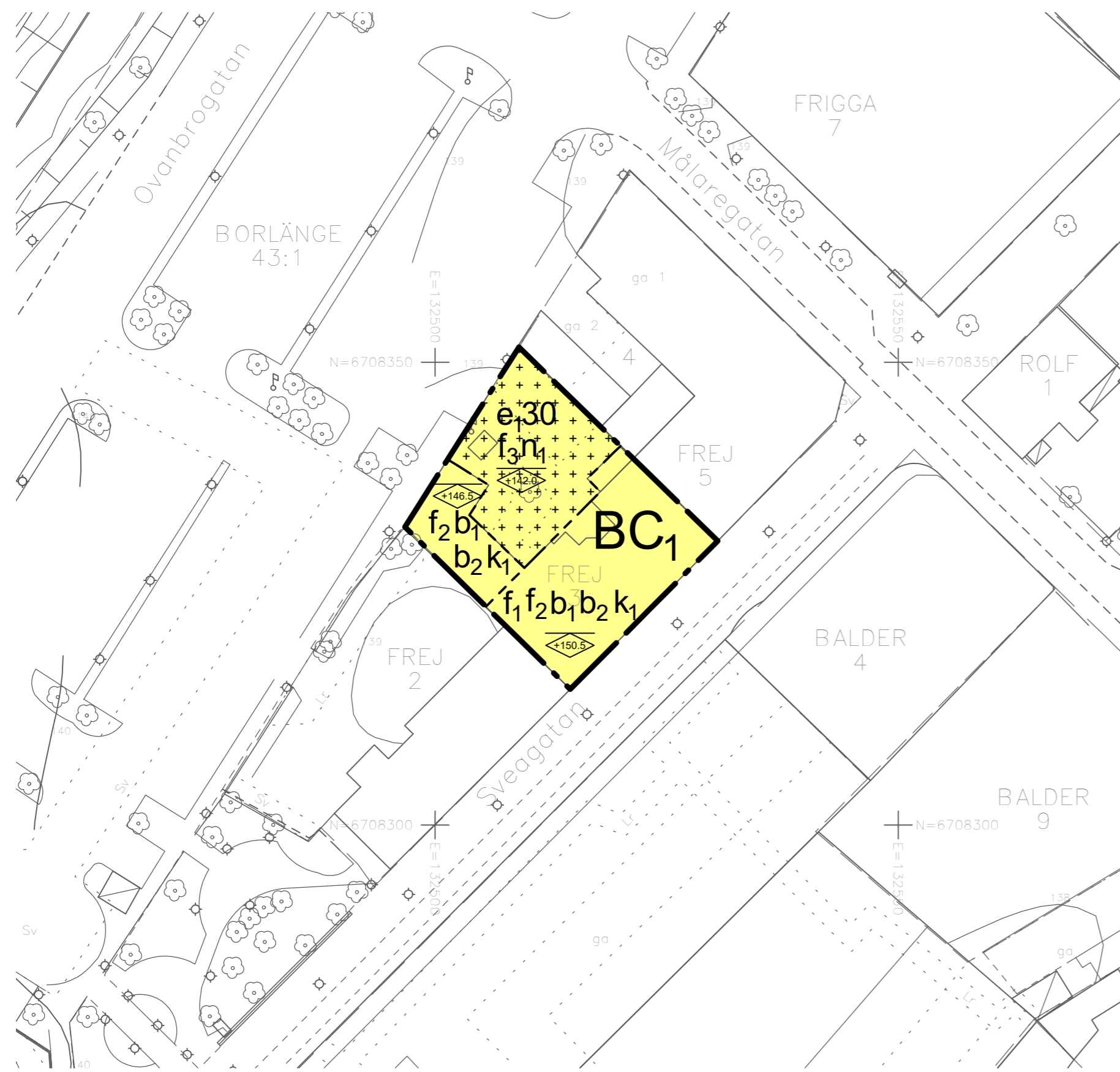


PLANKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- | | | | | |
|-----------|--|--------|---------------------------------|------------------|
| — — — — — | Traktgräns | | Ägaslagsgräns | |
| - - - - - | Gräns mellan park och gata | 000,0 | Avvägd höjd | |
| — — — — — | Fastighetsgräns | +000,0 | Höjd enligt gällande detaljplan | |
| — — — — — | Egenskapsgräns | + | Rutnätpunkt | |
| - - - - - | Gräns för servitut (Serv), ledningsrätt (Lr), gemensamhetsanläggning (Ga) mm | 0:00 | Fastighetsbeteckning | |
| [] | Byggnad i allmänhet, industri, affär mm | [] | Vattendrag | |
| [] | Bostadshus, garage eller uthus | [] | Dike | |
| [] | Skärmtak | [] | Lövskog | |
| [] | Transformator | [] | Lövträd | |
| [] | Trappsymbol | [] | * * * | Barrskog |
| [] | Staket | [] | * | Barrträd |
| [] | Häck | [] | [] | Nivåkurvor |
| [] | Stödmur | [] | [] | Flaggstång |
| [] | Stenmur | [] | [] | Belysningsstolpe |
| [] | Slänt | [] | [] | Elledning |
| [] | Väg | [] | [] | Teleledning |

Ldnr SBN 2019/220
 Grundkarta för Frej 3 inom centrum i Borlänge

Mätklass II
 Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45
 Höjdsystem: RH 2000
 Bygg- och kartkontoret 2020-09-02
 Johan Enborg
 Ingenjör
 Markinventering är utförd inom planområdet samt närmast intilliggande fastigheter.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- — — — — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B** Bostäder
- C₁** Centrum, bottenvåning med fasad mot Sveagatan ska utföras som lokaler

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e_{1,00} Största byggnadsarea i m²
- [+ + + + +] Marken får endast förses med komplementbyggnad
- [<+000,0] Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Utformning, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f₁ Balkonger får inte uppföras mot Sveagatan
- f₂ Om egna uteplatser anordnas för lägenheter där bullerriktvärden överskrids så ska en gemensam uteplats som avskärmas mot buller från Ovanbroparkeringen anordnas så att bullerriktvärden för denna inte överskrids
- f₃ Mur som anläggs i fastighetsgräns får inte uppföras högre än 2,5 meter. Mur ska vara putsad och färgsatt som befintlig bebyggelse

Utförande, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- b₁ Tilluftsdon för ventilation ska placeras på tak eller på fasad som vetter bort från järnvägen
- b₂ Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² ska orienteras mot en ljuddämpad sida, undantaget lägenheter i markplan som inte direkt gränsar mot Ovanbroparkeringen

Markens anordnande och vegetation, 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

- n₁ Marken får inte användas för parkering

Varsamhet, 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

- k₁ Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, fönster, material och färgsättning

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner lag kraft

Upphävande av tomtindelningsbeslut, 4 kap. 21 §

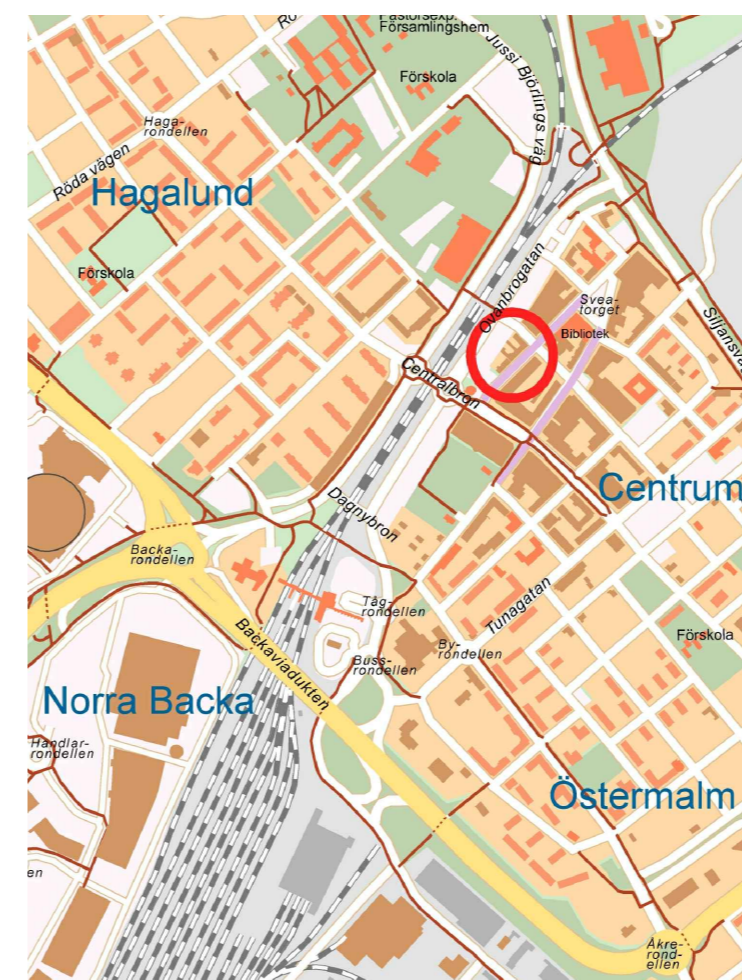
Tomtindelningsbeslut för Frej 3, akt nr 2081K-52, upphävs inom planområdet

upprättad i augusti 2020 rev. september 2020

Detaljplan för Frej 3 inom centrum



Borlänge kommun	Dalarnas Län	Samhällsbyggnadssektorn, plan- och markkontoret	Beslutsdatum	Beslutsinstans
Gabriel Barrioz planchef	Sanna Byström planarkitekt	Till planen hör: Planbeskrivning Plankarta med bestämmelser	Planuppdrag 2018-10-16 Godkänd för samråd 2020-05-20 Antagen 2020-10-15 Vunnit laga kraft 2020-11-12	KSAU SBN SBN
Övriga handlingar: Samrådsredogörelse Granskningsutlåtande Fastighetsförteckning Bullerutredning		Standardförfarande (enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900)	Diarienummer: 2019/220	Plannummer: 624



ÖVERSIKTSKARTA



BORLÄNGE

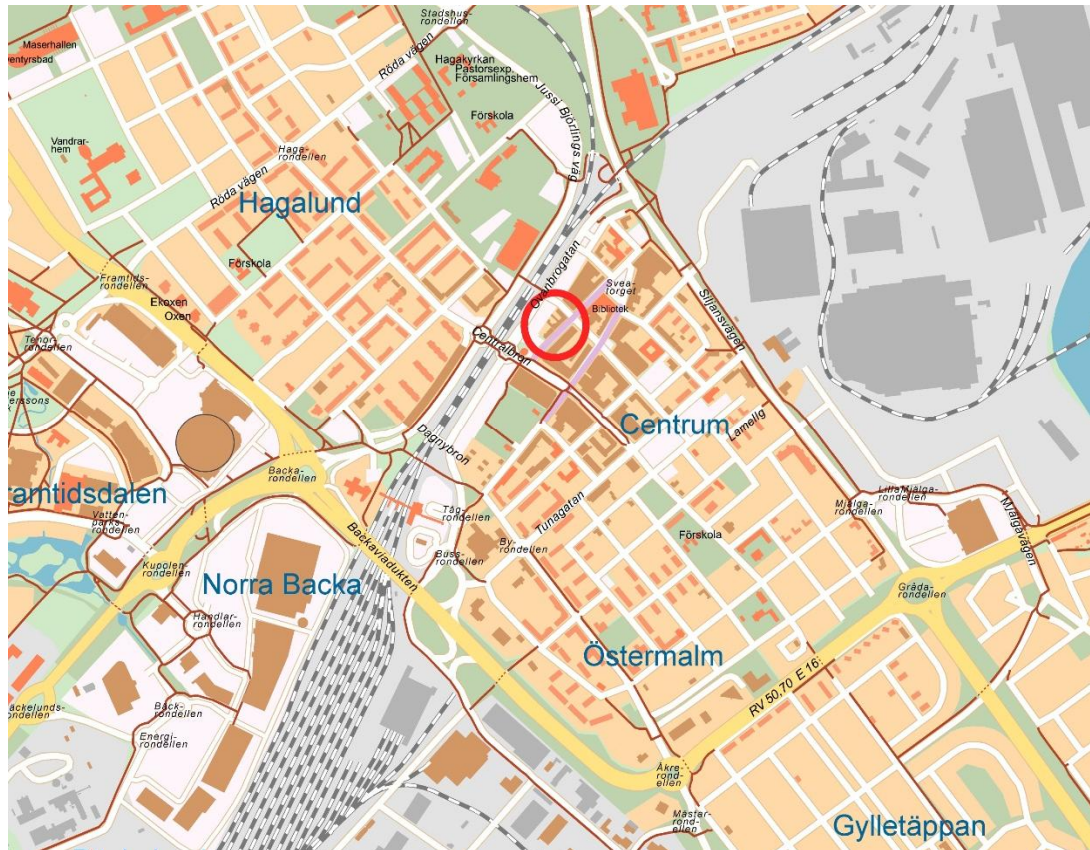
Dnr:
2019/220

Plannr:
624

Antagande
Laga kraft

2020-10-15
2020-11-12

SBN



Detaljplan för
Frej 3
inom Centrum
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i augusti 2020 rev. september 2020

Planbeskrivning

INTRODUKTION

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden och hur man får bebygga. 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 när det behövs en detaljplan. 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 avgränsning och bestämmelser redovisas på en plankarta. Till plankartan hör en planbeskrivning (denna handling), som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel olika utredningar och illustrationer. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan.

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

Planprocessen

Detaljplanen för Frej 3 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

Detaljplanen syftar framförallt till att möjliggöra en mer flexibel användning av befintlig bebyggelse inom fastigheten Frej 3. Gällande detaljplan medger handelsändamål i två våningar. Inom fastigheten ligger bebyggelse i två-tre våningar och som inrymmer bostäder samt kontor. Detaljplanen behöver därför ändras för att medge bostäder samt olika verksamheter utöver handel. Detaljplanen föreslås medge bostads- och centrumändamål (B, C₁). Detaljplanen syftar vidare till att justera planbestämmelser vad gäller bebyggelsens tillåtna höjd till att motsvara höjden hos den befintliga bebyggelsen inom fastigheten samt medge komplementbebyggelse motsvarande den befintliga samt för takad/inglasad uteplats inom gården. Detaljplanen syftar även till att införa bestämmelser som anger att bebyggelsen ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, fönstersättning, fönsterindelning, material och färgsättning samt att säkra att byggnationen anpassas till risk- och bullerförhållanden.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION.....	2
Planprocessen	2
Sammanfattning av detaljplanen.....	2
PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
Översiktsplan FalunBorlänge.....	5
Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort.....	6
Detaljplaner	6
Kommunala beslut i övrigt	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur	7
Bebyggelse	8
Friytor.....	11
Gator och trafik.....	12
Miljö	13
Teknisk försörjning	18
Sociala frågor	19
Administrativa frågor.....	19
GENOMFÖRANDE	20
Tidplan	20
Genomförandetid.....	20
Ansvarsfördelning.....	20
Planavtal	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	21
Undersökning	21
Nollalternativ	21
Planens konsekvenser	21
Ställningstagande samt skäl	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	23
BILAGOR.....	23

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser samt planbeskrivning. Plankartan är upprättad på kommunens grundkarta. Övriga handlingar utgörs av samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, fastighetsförteckning samt bullerutredning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en mer flexibel användning av befintlig bebyggelse inom fastigheten Frej 3. Gällande detaljplan medger handelsändamål i två våningar. Inom fastigheten ligger bebyggelse i två-tre våningar och som inrymmer bostäder samt kontor. Detaljplanen behöver därför ändras för att medge bostäder samt olika verksamheter utöver handel. Detaljplanen föreslås medge bostads- och centrumändamål (B, C₁).

Detaljplanen syftar vidare till att justera planbestämmelser vad gäller bebyggelsens tillåtna höjd till att motsvara höjden hos den befintliga bebyggelsen inom fastigheten samt medge komplementbebyggelse motsvarande den befintliga inom gården. Detaljplanen syftar även till att införa varsamhetsbestämmelse som anger att bebyggelsen ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, fönstersättning, fönsterindelning, material och färgsättning samt att säkra att byggnationen anpassas till risk- och bullerförhållanden.

FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

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

Planområdet berörs av MB 3 kap §§ 8-9 avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse för kommunikation och av Försvarsmakten som riksintresse för totalförsvaret. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret.

En flyghinderanalys har genomförts av LFV den 2019-04-08 för exploateringar inom kv. Balder som ligger direkt söder om Frej 3. Inom flyghinderanalysen har påverkan från förslaget bedömts utifrån civila in- och utflygningsprocedurer, cns-utrustning samt flygplatsens hinderbegränsande områden. Analysen visar att förslaget inte har någon påverkan på någon av de undersökta faktorerna. Bebyggelsen inom Frej 3 är betydligt lägre än den som föreslås inom kv. Balder. Riksintresset för kommunikation påverkas därmed inte av förslaget.

Enligt Försvarsmakten påverkar inte byggnadsverk som inte är högre än 45 meter den militära luftfarten. Den väderradarstation som pekats ut som riksintresse av Försvarsmakten påverkas inte heller av förslaget. Riksintresset för totalförsvaret påverkas därmed inte av förslaget.

Övriga riksintressen under MB 3 kap. berörs inte. Riksintressen under MB 4 kap. berörs inte heller.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte orsaka att miljö kvalitetsnormerna enligt MB 5 kap. överskrids.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Centrum. Planområdet avgränsas i nordväst av Ovanbro-parkeringen och i sydost av Sveagatan. Planområdet gränsar i sydväst till fastigheten Frej 2 som innehåller Handelns hus och i nordost till fastigheten Frej 4 som innehåller bostadsbebyggelse i 4-5 plan samt verksamheter i bottenvåningen.

Planområdet omfattar ca 0,6 hektar (620 m²).

HSB Hyresrätt i Dalarna AB äger fastigheten Frej 3 som omfattas av detaljplanen.



Flygbild över planområdet med omgivning. Planområdet visas med röd heldragen linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan FalunBorlänge

I Översiktsplanen för FalunBorlänge, antagen 2014, står att städerna ska förtätas, i första hand i stadskärnorna 1 kilometer från resecentrum. Centrum ska planeras för funktionsblandning med handels- och tjänsteföretag samt bostäder. Fler bostäder i centrum ger ett bättre serviceunderlag i området och bidrar till liv och rörelse i centrum över en större del av dygnet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder i centrum och bidrar därmed till en ökad funktionsblandning mellan verksamheter och bostäder inom mindre än 1 kilometer från resecentrum.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

I Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort står att man i första hand ska bygga på mark som redan är bebyggd eller används till exempel som parkeringsplatser, eller att bygga fler våningar på befintliga hus.

Föreslagen detaljplan bidrar till fler bostäder i Borlänge centrum och därmed en ökad funktionsblandning mellan verksamheter och bostäder.

Föreslagen detaljplan bedöms överensstämma med den kommuntäckande och den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Fastigheten Frej 3 omfattas av en detaljplan, upprättad 1967, vilken medger handelsändamål (H). Bebyggelsen inom fastigheten inrymmer idag bostäder samt kontor. Detaljplanen föreslås ändras för att medge bostäder samt centrumändamål. Den plan som ersätts inom Frej 3 är:

- Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Frej m.m., fastställd januari 1967 (pl.nr 111). Föreliggande detaljplan innebär att tidigare användning inom Frej 3, område för handelsändamål (H), ersätts.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag

Plan- och markkontoret gavs den 2018-10-16 (§218) i uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott att upprätta en detaljplan för fastigheten Frej 3.

Boendeutvecklingsprogram

Enligt boendeutvecklingsprogram för Borlänge (KF 2016-06-21) har bostadsbyggandet varit lågt de senaste 20 åren, Borlänge följer därmed trenden i riket. Kommunen har haft och förväntas att ha en fortsatt stor befolkningstillväxt på grund av en stor inflyttning och ett högt födelsetal. En växande befolkning kombinerat med ett lågt bostadsbyggande har gjort att efterfrågan på bostäder har ökat i Borlänge. Bostadsbyggandet i Borlänge har dock ökat något de senaste åren. Trots det behöver antalet nyproducerade bostäder öka med mer än det dubbla för att den växande efterfrågan ska kunna tillgodoses.

Bostadsbyggandet ska kännetecknas av kvalitet för att uppnå de önskade effekterna. Det är också viktigt att sträva efter en blandning av olika upplåtelseformer för att främja integrationen i boendet. Den övergripande bebyggelsestrategin innebär en lokalisering av offentliga funktioner till centrala lägen, samt planering för en funktionsblandning av handelsföretag, tjänsteföretag och bostäder.

Detaljplanen bedöms överensstämma med boendeutvecklingsprogrammets intentioner.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark

Marken inom planområdet är plan, och till största delen bebyggd.

Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av glacial silt. Ytterligare geotekniska studier bedöms inte nödvändiga då detaljplanen enbart syftar till att medge en bredare användning av befintlig fastighet. Ytterligare byggrätt tillförs inte, undantaget mindre byggrätt för komplementbebyggelse.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Det finns en potentiell markförorening inom grannfastigheten Frej 4 från en kemptvätt som återfanns på platsen i början av 1960-talet. Objektet är ej utrett och det finns ingen kännedom om att en eventuell undersökning och sanering tidigare har utförts på fastigheten. I samband med utbyggnad med bostadsbebyggelse och parkeringsgarage inom Frej 4 grävdes hela marken ur för grundläggning. Risker för att föroreningar finns kvar inom Frej 4 och som sprider sig till Frej 3 bedöms som liten. Inom Frej 3 finns heller ingen kännedom om att miljöfarlig verksamhet historiskt bedrivits. Nu aktuell detaljplan medför inget behov av större markarbeten inom fastigheten eftersom detaljplanen huvudsakligen reglerar befintlig bebyggelse utan tillförsel av ny byggrätt. Om större markarbeten ändå skulle bli aktuella kan det krävas utredningar/undersökningar om det finns några föroreningar i marken som spridits från Frej 4 till nu aktuellt planområde. Om föroreningar påträffas ska Miljökontoret kontaktas.

Radon

Det finns inga uppgifter om höga halter av markradon inom planområdet.

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.

Bebyggelse

Bostäder

Detaljplanen innebär att befintliga bostäder säkerställs och ytterligare bostäder (B) kan inrymmas i befintliga byggnader inom Frej 3. Tillskott av bostäder i centrum bidrar till att blanda funktioner inom centrum, i överensstämmelse med översiktsplanen.

Bestämmelsen bostäder omfattar också studentbostäder och seniorbostäder.

Arbetsplatser samt offentlig och kommersiell service

Inom delar av fastigheten finns kontorslokaler. Möjligheten till kontor ska fortsatt säkerställas inom planområdet.

Förskolor finns på Östermalm i Östermalmgårdens förskola, Waldorfförskolan Ängsklockans barnträdgård, Montessoriförskolan Solstrålen samt på Östra Hagalund Förskolan Eken. Inom 500 meter från planområdet återfinns i Mjälgaskolan på Östermalm med årskurs F-6, och inom ca 1 kilometer återfinns Maserskolan på norra Hagalund med årskurs 7-9. Ett flertal gymnasieskolor finns inom ca 1 kilometer från planområdet, liksom flera yrkesutbildningar och Högskolan Dalarna. Vårdcentral finns inom 2 kilometer på Läkarhuset Borlänge, Gylle och i Jakobsgårdarna. Närmsta matbutik finns utefter Hagavägen på Hagalund, ca 500 meter från planområdet. Större matbutiker återfinns inom 1 kilometer från planområdet, dels vid ICA Maxi öster om planområdet, dels vid Kupolen väster om planområdet.

Borlänge centrum förändras. Trenden har under senare decennier varit att butikskedjor flyttat ut från Borlänge centrum. Lokaler behöver ges en bredare användning. Användningsbestämmelsen centrum (C₁) innebär en mer flexibel användning än tidigare bestämmelse handel. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Även kontor, hotell, konferensanläggning, frisör, gym, service och lätt vård samt vuxenutbildning i begränsad omfattning ingår.

I planbestämmelsen C₁ som anges i kombination med bostäder (B), säkerställs att bottenvåning med fasad mot Sveagatan ska utföras som lokaler, ej bostäder. De delar av bottenvåningen som inrymmer ytor mot Sveagatan behöver alltså vara lokaler. Dessa preciseringar syftar till att öka upplevelsevärdena i centrum.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom Frej 3 finns bebyggelse från sekelskiftet uppförd i gul puts och med tegeltak eller svart bandtäkt plåt. Flera ombyggnationer har skett över årens lopp. 2013 fick den östra flygeln i kvarteret rivas på grund av sättningar som uppkommit till följd av byggnation inom Frej 4. En ny kortare flygel i tre våningar och med balkonger anlades därefter. 2015 renoverades fastigheten till dagens utförande och inrymmer både bostäder och kontor. Bebyggelsen närmast Sveagatan är tre våningar och den västra flygeln är två våningar. Fastighetens fönster är utbytta till moderna spröjsade fönster.

Fastigheten innehåller idag kontor i hela plan 1 och i plan 2 närmast Sveagatan. Sammanlagt 4 bostadslägenheter finns också inom fastigheten; 2 st 2 RoK i plan 2 samt 1 st 3 RoK och 1 st 4 RoK i plan 3 mot Sveagatan.



Foto över bebyggelsen med tillhörande gård sett från norr.



Foto över bebyggelsen sett västerifrån längs Sveagatan.



Fasad mot Sveagatan. 1- puts, 2- tegelpannor, 3- slätplåt, 4- granit. Det högre huset till höger i bild ligger inom angränsande fastighet. Ritning: Mondo Arkitekter.



Fasad mot gården. 1- puts, 2- tegelpannor, 3- slätplåt, 4- granit. Det högre huset till vänster i bild ligger inom angränsande fastighet. Ritning: Mondo Arkitekter.



Sektion sedd från väster. 1- puts, 2- tegelpannor, 3- slätplåt, 4- granit. Ritning: Mondo Arkitekter.

En detaljplan kan genom planbestämmelser säkerställa kulturmiljövärden för befintliga byggnader, genom skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Bestämmelserna syftar till att förtydliga kulturmiljövärden för att underlätta bygglovs-handläggningen framgent för ändringar inom befintligt bestånd.

Bebyggelsen inom fastigheten som härstammar från förra sekelskiftet utgör idag ett värdefullt inslag i stadsbilden. Även om ombyggnationer skett under årens lopp och ursprungliga detaljelement såsom fönster och dörrar ersatts, så har kvarterets karaktär som helhet bibehållits med sitt mångfasetterade uttryck i form av variationer i höjd, volym och takutförande. Detta ger en tydlig känsla av en äldre gårdsmiljö i staden. För att värna bevarandet av bebyggelsens och gårdens karaktär föreslås därför en varsamhetsbestämmelse införas som anger att bebyggelsen ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, fönster, material och färgsättning (k_1).

I gaturummet längs Sveagatan återfinns inga större utstickande element såsom exempelvis balkonger som påverkar stadsbilden. För att bevara bebyggelsens och gaturummets karaktär anges i planen att balkonger inte får uppföras mot Sveagatan (f_1).

En mur kan behöva uppföras i fastighetsgräns mot Ovanbroparkeringen som bullerskydd för uteplats. Muren får inte uppföras högre än 2,5 meter och föreslås i material och kulör anpassas till befintlig bebyggelse inom fastigheten för att erhålla en harmoniserande helhetsverkan med hänsyn till stadsbilden (f_3).

Påverkan på stadsbilden

Detaljplanen bedöms inte påverka stadsbilden negativt då planen enbart medger en bredare användning av befintlig fastighet. Ytterligare byggrätt tillförs inte, undantaget mindre byggrätt för komplementbebyggelse (e_130), och bebyggelsens höjd regleras till att motsvara höjden hos den befintliga. Högsta nockhöjd för komplementbebyggelse anges till +142,0 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar höjden på befintligt sophus på gården. I detaljplanen införs även varsamhetsbestämmelse som anger att bebyggelsen ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, fönstersättning, fönsterindelning, material och färgsättning samt att balkonger inte får uppföras mot Sveagatan.

Friytor

Med friyta avses den yta utomhus som de boende kan nyttja för rekreation i anslutning till bostaden. Friytans storlek bestäms i varje detaljplan utifrån läget i staden, närheten till allmänna rekreationsytor, fastighetens storlek m.m. Generellt kan man acceptera mindre friyta i mer centrala delar av centrum, men då blir de allmänna parkytorna viktigare.

Utemiljön på gården är inhägnad och säker och iordningställd för bostäder. Marken på gården får inte användas för parkering (n_1). Största byggnadsarea för komplementbebyggelse är 30 m² byggnadsarea (e_130).

Inom centrum finns Liljekvistiska parken, ca 200 meter från planområdet, Lilla parken, ca 70 meter från planområdet, och på andra sidan järnvägen finns Folkets park, ca 300 meter från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omges av Sveagatan och Ovanbroparkeringen. På Sveagatan är motorfordon inte tillåtna bortsett från varuleveranser. På Stationsgatan ca 80 meter söder om planområdet finns en större bytespunkt för kollektivtrafiken.

Trafikförsörjning

Planområdet ligger centralt i Borlänge och är lätt att nå med kollektivtrafik, cykel och till fots. Stadsbussar och landsvägsbussar utgår från Stationsgatan eller från Resecentrum, ca 500 meter från planområdet, där man också hittar tåg i regional trafik. Sveagatan är ett utpekad cykelstråk genom centrum. Biltrafik angör planområdet via Ovanbroparkeringen.

Varumottagning

Varuleveranser till kontorsverksamheten inom planområdet lossar vid Sveagatan och får ske begränsade tider.

Parkering

I kommunens riktlinje *Parkeringstal för Borlänge kommun*, antagen februari 2017, har kommunen beslutat parkeringstal – normer – för cykel och bil inom olika delar av tätorten.

Cykelparkering

Cykelparkering enligt norm inom planområdet anges i tabellen nedan.

Cykelparkering enligt kommunens parkeringsnorm.

Cykelplatser per bostad	Boende	Besök
Flerbostadshus (zon 1)	1,6	0,2
Studentboende, smålägenhet < 35 m ² (zon 1)	1	0,5

Antal bilplatser per 1000 m ² BTA	Personal	Besök
Kontor	15	3
Centrum	5	20
Hotell	3	2

Idag finns cykelparkering inne på gården för befintliga fyra lägenheter. Ytterligare sex lägenheter planeras. Sammanlagt behöver ca 18 cykelplatser ordnas för de tio lägenheterna i huset utifrån parkeringsnormen ovan.

Ca 150-200 m² planeras för kontor i bottenvåningen närmast Sveagatan. Sammanlagt behöver ca tre cykelplatser ordnas utifrån parkeringsnormen.

Ytterligare cykelparkeringar för nya lägenheter och kontor bedöms kunna anordnas inne på gården. Sammanlagt behövs ca 21 platser för kvarteret.

Bilparkering

Bilparkering enligt norm inom planområdet anges i tabellen nedan.

Bilparkering enligt kommunens parkeringsnorm.

Bilplatser per bostad	Boende	Besök
Flerbostadshus (zon 1)	0,5	0,1
Studentboende, smålägenhet < 35 m ² (zon 1)	0,1	0,05

Antal bilplatser per 1000 m ² BTA	Boende/personal	Besök
Kontor	6	1
Handel	2	12
Hotell	1	5

Sammanlagt behöver ca 5-6 bilplatser ordnas för de tio lägenheterna i huset utifrån parkeringsnormen ovan.

Ca 150-200 m² planeras för kontor i bottenvåningen närmast Sveagatan. Sammanlagt behöver en bilplats ordnas utifrån parkeringsnormen.

Inom planområdet finns inga parkeringsmöjligheter då fastigheten är liten. Marken på gården får inte användas för parkering (n₁).

Parkering för nya lägenheter samt kontor som planeras inom fastigheten kan ordnas inom HSB:s fastighet Torkel 13 invid Borganäsvägen, i höjd med Liljekvistiska parken, ca 400 meter söder om planområdet.

Miljö

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Trivector daterad 2020-04-21 för att analysera hur planförslaget påverkas av buller från trafik på väg och järnväg. I utredningen har även bedömning om påverkan från industribuller gjorts. Industribuller bedöms inte ha någon inverkan på ljudmiljön för Frej 3.

Den 1 juni 2015 började en ny förordning om buller från trafik att gälla för bostäder där detaljplanarbetet påbörjats efter den 1 januari 2015. Genom beslut den 11 maj 2017 höjdes de i förordningen tidigare angivna riktvärdena vid fasad med 5 dBA. Dessa höjda värden började gälla den 1 juli 2017 och ska tillämpas retroaktivt på planärenden som påbörjats efter den 1 januari 2015. Formuleringarna i förordningen är inte helt entydiga, till exempel avseende hur maximala ljudnivåer ska beräknas och om de fortfarande får överskridas av 5 fordon nattetid resp. per timme under dag och kvällstid. Boverket har dock tagit fram en skrift med ett antal vanliga frågor och deras svar på dessa som kan vara till stöd vid tolkningen.

När det gäller de ekvivalenta ljudnivåerna framgår att riktvärdet från och med den 1 juli 2017 höjts till 65 dBA om det gäller små bostäder på högst 35 m². Vidare anges att om riktvärdet på 60 dBA vid fasad som gäller för större bostäder (> 35 m²) överskrids i riktning mot vägen bör man klara 55 dBA på motsatt sida och minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot denna sida där 70 dBA i maximal ljudnivå inte heller överskrids nattetid (kl 22-06). Med bostadsrum avses sovrum och rum för daglig samvaro utom kök. För ute-

platser bör riktvärdet 50 dBA i ekvivalent ljudnivå klaras. Klaras inte detta vid de uteplatser/balkonger som hör till varje lägenhet bör en gemensam uteplats finnas som uppfyller kraven. De maximala ljudnivåerna på uteplats ska helst klara 70 dBA och bör i vilket fall som helst inte överskrida riktvärdet med mer än 10 dBA högst 5 gånger per genomsnittlig maxtimme under dag och kväll mellan kl. 06:00 och 22:00.

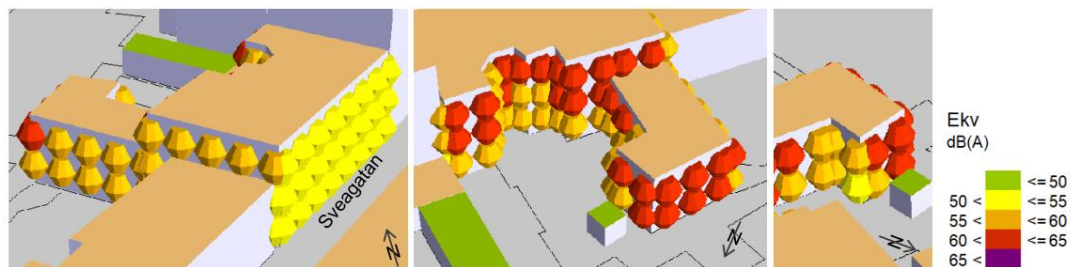
Vid ombyggnad, vilket är fallet för nu aktuell fastighet, gäller att om 60 dBA överskrids mot den bullriga sidan bör vid ombyggnad *minst ett* bostadsrum i varje bostad vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. För maxnivån gäller samma riktvärde som för nybyggnad att 70 dBA bör klaras vid fasaden mot den tystare sidan.

Inomhus gäller 30 dBA ekvivalentnivå och 45 dBA maximalnivå där maxnivåer får överskridas högst 5 gånger per natt (22-06).

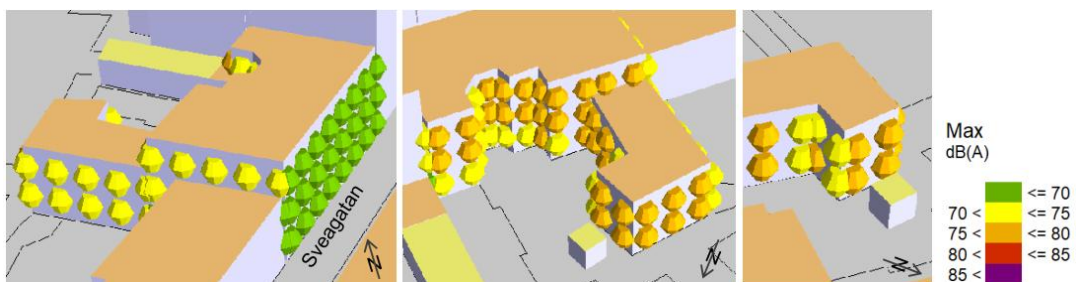
Nedanstående planbestämmelser införs för att säkerställa riktvärden för trafikbuller:

- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² ska orienteras mot en ljuddämpad sida, undantaget lägenheter i markplan som inte direkt gränsar mot Ovanbroparkeringen (b₂).
- Om egna uteplatser anordnas för lägenheter där bullerriktvärden överskrids så ska en gemensam uteplats som avskärmas mot buller från Ovanbroparkeringen anordnas så att bullerriktvärden för denna inte överskrids (f₂).

Bullerutredningen visar att riktvärden klaras för de nya lägenheterna eftersom de planeras att utföras genomgående med tyst sida mot Sveagatan, vetter enbart mot Sveagatan eller planeras vara högst 35 m² där bullernivåer vid fasad överskrider 60 dBA.



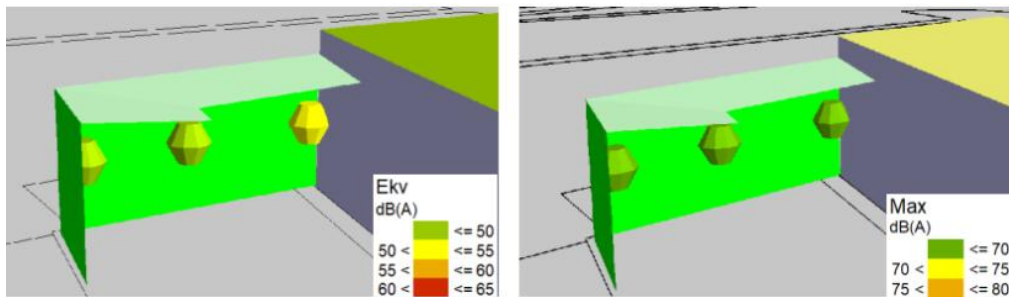
Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. Trivector.



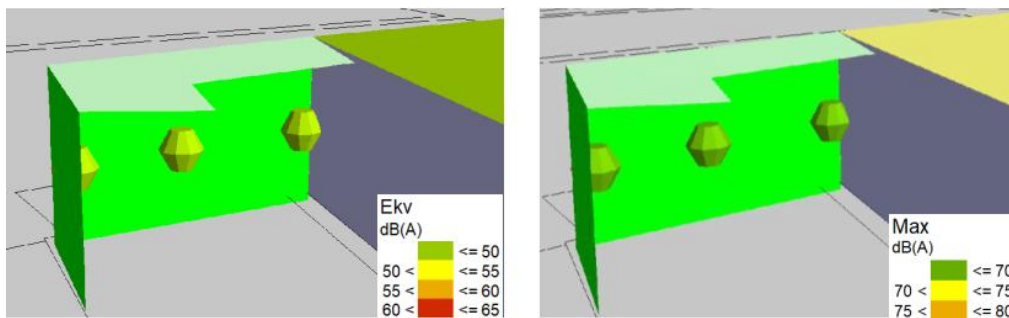
Maximala ljudnivåer vid fasad. Trivector.

Om riktvärdena överskrids vid egna uteplatser/balkonger, bör de kompletteras med minst en gemensam uteplats där riktvärdet för uteplats klaras. Om en lägenhet har tillgång till flera uteplatser/balkonger räcker det att en av dessa klarar riktvärdena.

På gården klaras inte riktvärden för uteplats utan avskärmande bullerskydd. En gemensam uteplats finns i sydöstra delen av gården som planeras att flyttas till den norra delen av gården. Här har bullerberäkningar genomförts med bullerplank/mur mot Ovanbroparkeringen och som vinklas in 3 meter mot gården. Om bullerplanket/muren görs ca 2,5 meter hög med tak klaras riktvärdena inom större delen av uteplatsen och om den görs 3 meter hög klaras riktvärdena inom hela uteplatsen. Man kan även glasa in en balkong/uteplats upp till 75 % för att den fortfarande ska räknas som uteplats.



Ekvivalenta och maximala ljudnivåer, + 1,3 m ovan mark vid uteplats, med 2,5 m högt vinklat bullerplank med tak.



Ekvivalenta och maximala ljudnivåer, + 1,3 m ovan mark vid uteplats, med 3 m högt vinklat bullerplank med tak.

Eftersom det finns flera möjliga sätt att anordna en skyddad uteplats på gården där bullerriktvärden kan klaras har redovisat förslag ovan med mur mot Ovanbroparkeringen inte angetts som krav i detaljplanen. En inglasad uteplats (upp till 75 %) kan exempelvis också anläggas.

För kontor finns inte riktvärden för buller vid fasad, utan enbart riktvärden för inomhusnivå. Där gäller för större konferensrum 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå och för utrymmen för enskilt arbete 35 dBA ekvivalent ljudnivå och 50 dBA maximal ljudnivå. För bostäder gäller också riktvärde för inomhusbuller motsvarande 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå, vilket innebär ljudklass C.

Med ekvivalenta ljudnivåer på upp mot 64 dBA och maximala ljudnivåer på upp mot 79 dBA vid de värst utsatta fasaderna ut mot Ovanbrogatan och järnvägen så behöver fasader dämpa ljudet med 34 dBA för att klara riktvärdena inomhus.

Luftmiljökvalitet

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar. Dalarnas Luftvårdsförbund publicerade 2017 en rapport över luftmiljö kvaliteten för kommuner inom samverkansområdet. De värden som uppmätts och beräknats i anslutning till planområdet ligger under miljö kvalitetsnormerna.

Brandsäkerhet och utrymning

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i detaljplanen. Avståndet mellan uppställningsplats för fordonen och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 meter. Bebyggelsen nås från Ovanbroparkeringen eller Sveagatan, där uppställning av räddningstjänstens fordon kan ske. Avståndet mellan uppställningsplats och entréer är mindre än 50 meter, i enlighet med Räddningstjänstens riktlinje.

Bebyggelsens höjd (två-tre våningar) föranleder inga särskilda krav på att utrymning ska kunna ske utan räddningstjänstens medverkan.

Brandpost finns vid Jussi Björlings torg och vid korsningen Stationsgatan-Sveagatan.

Risk från farligt gods

Planområdet berörs av risk från farligt godsled, där järnvägen utgör led för farligt gods. Planområdet ligger som närmast ca 70 meter från järnvägen. Järnvägen ligger i skärning och som bedöms kunna skärma en del av effekten vid en eventuell olycka med farligt gods på järnvägen.

Länsstyrelsens riktlinjer

Länsstyrelsen Dalarna har tagit fram en vägledning för planering i närhet till leder för farligt gods. Vägledningen innebär att en riskhanteringsprocess ska genomföras när detaljplaner tas fram inom 150 meter från farligt godsled.

De föreslagna verksamheterna i detaljplanen (bostäder och centrumändamål) kan enligt länsstyrelsens i Dalarnas råd vid planering intill transportled för farligt gods förläggas närmare än 150 meter från transportleden, men då behöver en kvalitativ riskanalys göras.

Kvalitativ riskanalys

En kvalitativ riskanalys innebär ett resonemang för att klargöra om det finns unika förutsättningar på platsen, eller om det går att ställa krav på exploateringen, som gör att avsteg från rekommenderade avstånd kan accepteras.

Planförslaget föreslår ingen ytterligare bygg rätt utan syftar till att skapa en mer flexibel användning av fastigheten. Befintliga bostäder finns idag inom plan 2, och plan 3 innehåller enbart bostäder. Det planförslaget medför är att nya lägenheter kan komma att inrymmas inom plan 1 och ytterligare lägenheter inom plan 2. Planförslaget medför därmed inte fler bostäder högre upp än plan 2. En kvalitativ riskanalys bedöms därmed inte som nödvändig att ta fram men hanteras ändå fortsatt nedan.

En riskanalys gjordes i samband med FÖP för Borlänge tätort (2017). I översiktsplanen har riktlinjer tagits fram avseende hur planering intill farligt godsled ska ske:

Utifrån samhällsrisk (hur många personer som påverkas när det sker en olycka) ska nya bostadshus i centrum placeras minst 30 meter från närmsta spår på Bergslagsbanan/Dalabanan, mätt från spårmittpunkt. För bostadshus som vetter direkt mot Bergslagsbanan/Dalabanan gäller att utrymningsvägar placeras så att utrymning kan ske till säker plats vid en olycka på järnvägen; fasader mot järnväg utförs i obrännbart material samt med fönster i härdat eller laminerat glas som klarar uppvärmning i 300 grader i 30 minuter; friskluftintag placeras bort från riskkällan; mekaniska ventilationssystem utförs med central nödavstängningsfunktion.

Utifrån individrisk (sannolikheten att omkomma när det sker en olycka) har riskhanteringsavstånd bestämts för olika rikskällor i centrala Borlänge. För järnväg gäller riskhanteringsavståndet 40 meter. Eftersom planområdet ligger längre från järnvägen än 40 meter behöver individrisken inte hanteras ytterligare, förutsatt att samhällsrisken hanteras.

En kompletterande riskbedömning har nyligen genomförts av Briab (PM – Riskhänsyn vid transport av farligt gods, 2020-03-30) för detaljplan för kv Mimer som nyligen antagits. Detaljplanen syftade till att ändra användningen inom kvarteret till att gälla utbildningslokaler för vuxenutbildning eller gymnasieskola, kontor samt verksamhetslokaler för centrumändamål. Bebyggelse inom nu aktuell detaljplan för Frej 3 ligger på samma avstånd från järnvägsspår som bebyggelse inom kv Mimer (70 meter). Den kompletterande riskbedömningen som togs fram för kv. Mimer bedöms kunna utgöra underlag även för Frej 3.

PM – Riskhänsyn vid transport av farligt gods (Briab) sammanfattas nedan:

I riskanalysen för FÖP:en utgjordes underlaget av beräkningar utifrån trafikprognoser som hade 2020 som prognosår, dessa har nu uppdaterats i Briab:s utredning utifrån Trafikverkets trafikprognos för 2040. I basprognosen för år 2040 redovisar Trafikverket 60 % färre godståg förbi planområdet än vad som förutsattes i den tidigare riskanalysen. Det innebär att risken för planområdet är lägre än vad tidigare riskanalyser kommit fram till.

Individrisk

Trafikprognosen för år 2040 visar att individrisken blir mycket låg (mindre än 10^{-7} per år) på ett avstånd om 30 m från järnvägen, vilket är 10 m kortare än den bedömning som gjordes utifrån den tidigare riskbedömningen till FÖP:en. Avståndet till järnvägen är 70 m, vilket innebär en individrisknivå på ca 2×10^{-8} per år. En så pass låg risknivå beaktas vanligen som försumbar.

Planområdet ligger utanför riskhanteringsavståndet (500 meter) från Borlänges rangerbangård som anges i FÖP:en.

Samhällsrisk

Riskutredningen anser att det inte finns något behov att beräkna samhällsrisken på grund av de låga nivåer på individrisken som utredningen kommit fram till.

Riskreducerande åtgärder

Både individrisknivån och samhällsrisknivån i planområdet är mycket låg och föranleder i sig inte några särskilda åtgärder. Dock kan närheten till järnvägen motivera åtgärder som minskar skadorna om en olycka med farligt gods skulle inträffa. På aktuellt avstånd saknar fasadåtgärder en effekt eftersom värmestrålningen från pölbränder inte kan ge brandspridning på detta avstånd och järnvägen går i ett dike vilket gör att de brandfarliga vätskorna stannar kvar i diket. Att skydda byggnaden mot andra bränder, till exempel gasmolnsexplosion, blir inte kostnadseffektivt eftersom sådana scenarier endast utgör 0,1 % av antalet olyckor.

På aktuellt avstånd är åtgärder som skyddar mot förgiftning betydelsefulla för att minska konsekvenserna av en olycka, därför regleras genom planbestämmelsen (b₁) att tilluftsdon för ventilation ska placeras på tak eller på fasad som vetter bort från järnvägen. Föreslagna ventilationsåtgärder skapar förutsättningar att kvarstanna i byggnaden vid en olycka i avvaktan på eventuell evakuering.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapacitet finns i vatten- och spillvattennätet.

Brandpost finns vid Jussi Björlings torg och vid korsningen Stationsgatan-Sveagatan.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

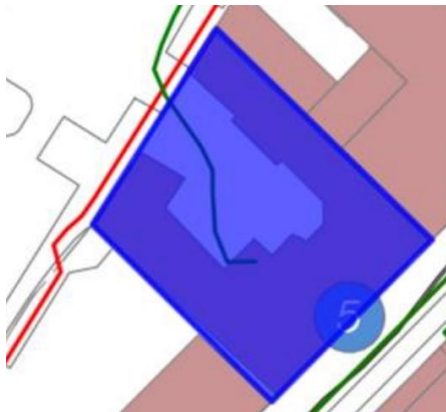
Den hårdgjorda ytan på gården kan marginellt komma att öka om ytterligare komplementbebyggelse uppförs. Huvuddelen av gården är dock redan idag hårdjord/plattlagd. Omfattningen av dagvatten inom planområdet bedöms därmed endast marginellt kunna komma att öka.

Fjärrvärme

Planområdet är anslutet till AB Borlänge Energi:s fjärrvärmenät.

EI

Planområdet är anslutet till AB Borlänge Energi:s elnät. Det finns en serviskabel som försörjer byggnaden norrifrån. Ingen byggnation planeras i konflikt med ledningen.



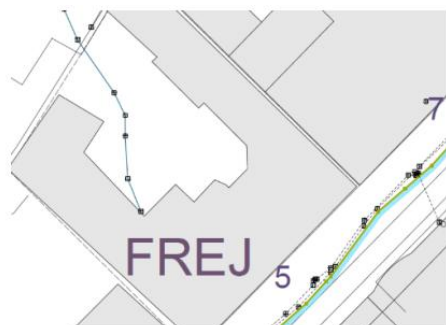
Karta över serviskabel. Borlänge Energi

Tele

Planområdet är anslutet till Skanovas telenät.

Stadsnät

Fastigheten har fiberanslutning så anslutning till fibernätet kan göras.



Karta över tomslang för fiber. Borlänge Energi

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter för avfallshantering antagna 2019-05-21 och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Särskild hänsyn ska tas till framkomligheten för transportfordon för avfallshämtning.

Hanteringen av avfall sker idag på ett tillfredsställande sätt inom fastigheten. En byggnad för hantering av avfall finns inne på gården och som vetter mot Ovanbroparkeringen där hämtning av avfall sker. Närmaste återvinningsstation ligger på Maximiparkeringen ca 350 meter sydost om planområdet och återvinningscentral ligger i Fågelmyra, ca 8 km från planområdet.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Planområdet ligger mycket centralt med närhet till kollektivtrafik och många målpunkter nås till fots. Övriga tillgänglighetsfrågor hänvisas till bygglovsprocessen.

Barnperspektiv

Nya bostäder inom fastigheten kan innebära fler barn i området. Utemiljön på gården är inhägnad och säker och iordningställd för bostäder. Liljekvistska parken och Lilla parken med lekplatser finns också nära.

Trygghet

Tryggheten i centrum ökar när det blir fler bostäder i området. Fler rör sig i centrum och fler kan se vad som sker på gatan utanför bostaden.

Administrativa frågor

Tomtindelningsbeslut

Fastigheten Frej 3 omfattas av tomtindelningsbeslut akt nr 2081K-52. Genom föreliggande detaljplan upphävs detta tomtindelningsbeslut.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Samråd	maj 2020
Granskning	september 2020
Antagande	oktober 2020
Laga kraft	november 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

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

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken.

Ledningsägarens ansvar

AB Borlänge Energi ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna ledningar.

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Borlänge kommun för att reglera kostnaderna för upprättandet av detaljplanen.

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. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder.

Tomtindelningsbeslut

Fastigheten Frej 3 omfattas av tomtindelningsbeslut akt nr 2081K-52. Genom föreliggande detaljplan upphävs detta tomtindelningsbeslut.

Tekniska frågor

Planområdet är väl försörjt med infrastruktur i form av gator, fjärrvärme-, el-, stadsnät-, vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Befintliga ledningar har erforderlig kapacitet. Ingen ytterligare byggrätt föreslås i planförslaget jämfört med gällande detaljplan.

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

Ekonomiska frågor

Exploatören ansvarar för kostnaden för framtagandet av detaljplanen och alla kostnader inom kvartersmark.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Undersökning

När kommunen tar fram en ny eller ändrar en befintlig detaljplan ska planen genomgå en undersökning för att ta reda på om ett genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras enligt PBL 4 kap 34 §. Om planen däremot inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska ställningstagandet och skälen för bedömningen redovisas i planbeskrivningen enligt PBL 4 kap 33 b §.

Nollalternativ

Nollalternativet beskriver vad som händer inom planområdet om detaljplanen inte vinner laga kraft. Ett nollalternativ för aktuellt planområde innebär att byggrätten inom Frej 3 förblir oförändrad, det är alltså möjligt att uppföra en byggnad i två våningar inom del av fastigheten, innehållande handel enligt 1967 års bestämmelse, vilket innebär butiker, varuhus, kontor, hotell, restaurang, lager eller mindre hantverk. Kontorsytor kan inte omvandlas till bostäder i framtiden.

Planens konsekvenser

Buller

Ett genomförande av detaljplanen innebär nya bostäder i ett bullerutsatt läge. Bedömningen är dock att det är möjligt att utföra bostäderna så att gällande bullerriktvärden klaras.

Risk

Nya bostäder uppförs närmare än 150 meter från järnvägen, vilket enligt Länsstyrelsens vägledning innebär att riskerna behöver analyseras för bostäder i fler våningar än två. Det planförslaget medför är att nya lägenheter kan komma att inrymmas inom plan 1 och ytterligare lägenheter inom plan 2. Planförslaget medför därmed inte fler bostäder högre upp än plan 2. En kvalitativ riskanalys har dock ändå tagits fram. I riskanalysen görs bedömningen att individrisknivån är mycket låg och att det inte finns något behov att beräkna samhällsriskerna på grund av de låga nivåerna på individrisken. De låga risknivåerna föranleder inte några särskilda riskreducerande åtgärder inom planområdet. På aktuellt avstånd är åtgärder som skyddar mot förgiftning ändå betydelsefulla för att minska

konsekvenserna av en olycka, därför regleras genom planbestämmelse att tilluftsdon för ventilation ska placeras på tak eller på fasad som vetter bort från järnvägen. Föreslagna ventilationsåtgärder skapar förutsättningar att kvarstanna i byggnaden vid en olycka i avvaktan på eventuell evakuering.

Utifrån en sammanvägning av resultatet av riskanalysen där individrisken är mycket låg, att planområdet ligger bortom riskhanteringsavståndet på 30 m, topografin mellan planområdet och riskområdena samt de riskreducerande åtgärder som regleras i detaljplanen bedöms risknivåerna vara godtagbara.

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 av MB 3 kap §§ 8-9 avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation och av Försvarmakten som riksintresse för totalförsvaret. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret. En flyghinderanalys visar att förslaget inte har någon påverkan på det civila flyget, riksintresset för kommunikation bedöms därmed inte påverkas av förslaget. Enligt Försvarmakten påverkar inte byggnaden den militära luftfarten, då bebyggelsens höjd inte är högre än 45 m. Väderradarstationen påverkas inte heller av förslaget. Riksintresset för totalförsvaret bedöms därmed inte påverkas av förslaget. Övriga riksintressen under MB 3 kap berörs inte. Riksintressen under MB 4 kap berörs inte heller.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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 tidigt samråd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun genom Marina Fyhr, planeringsarkitekt på Mavacon i samarbete med plan- och markkontoret. Medverkande tjänstemän är Gabriel Barrioz, planchef, Sanna Byström, planarkitekt, Pernilla Wåhlin-Norén, arkitekt och Fredrik Wiberg, mark- och exploateringsingenjör.

BILAGOR

Bullerutredning

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och markkontoret

Augusti 2020 rev. september 2020

Gabriel Barrioz

Planchef

Sanna Byström

Planarkitekt