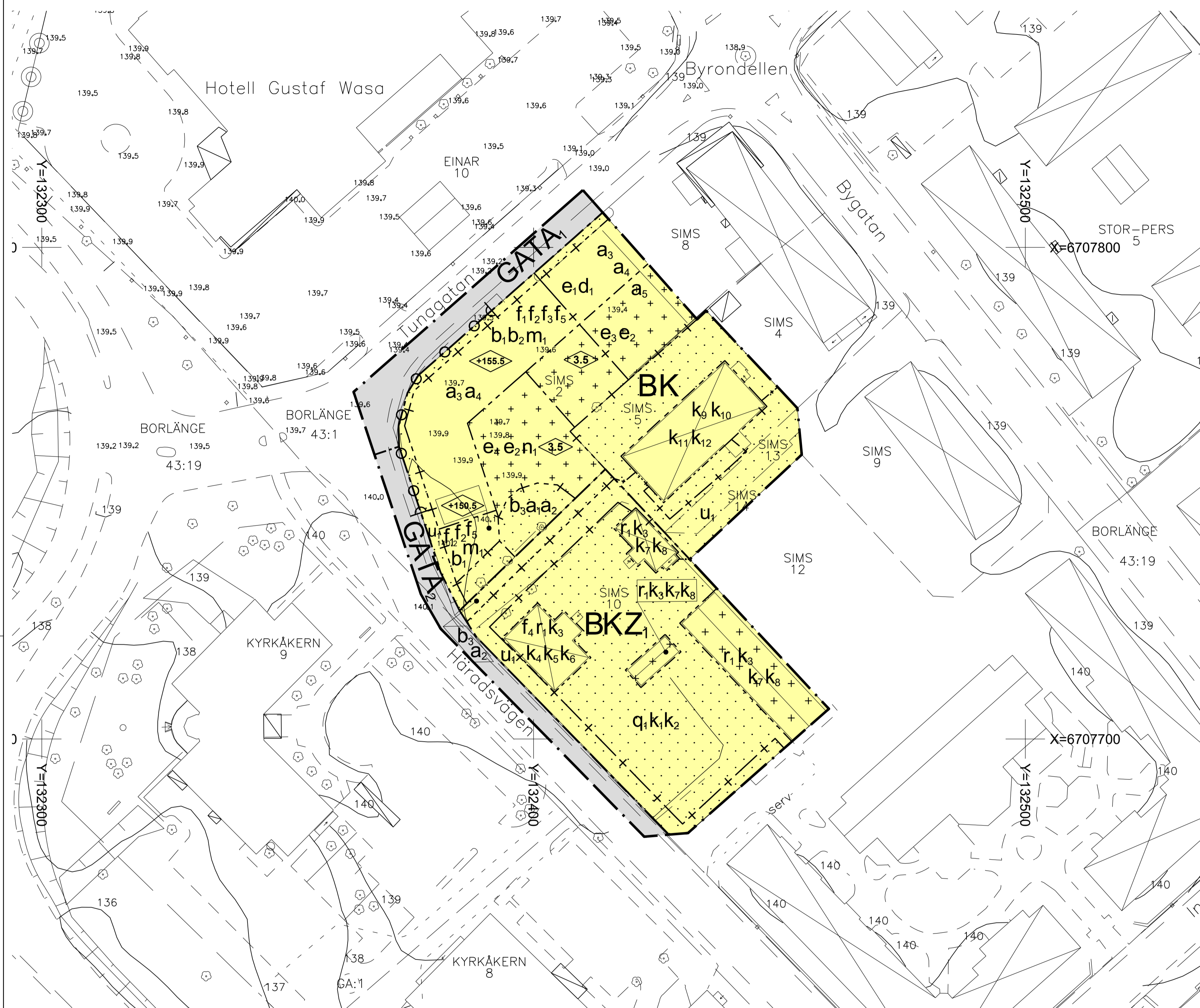


# PLANKARTA



## 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
- - - Användningsgräns
- - - - Egenskapsgräns
- + - Administrativ gräns
- - + - Administrativ och egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

- GATA<sub>H</sub> Huvudgata
- GATA<sub>L</sub> Lokalgata

Kvartersmark 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B Bostäder
- K Kontor
- Z Åkerverksamhet

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Byggnadens omfattning 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- e<sub>1</sub> Minsta byggnadsarea är 600 m<sup>2</sup>
- e<sub>2</sub> Balkonger tillåts inom korskmark till ett djup av 1,4 m
- e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 400 m<sup>2</sup>
- e<sub>4</sub> Största byggnadsarea är 30 m<sup>2</sup>

- Marken får inte förses med byggnad
- Endast komplementbyggnad får placeras

◊3,5 Högsta byggnadshöjd i meter

Fastighetsstorlek 4 kap. 18 § 1 st. p.

d<sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter

Utformning 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- f<sub>1</sub> Majoriteten av huvudbyggnad ska utformas med sadeltak
- f<sub>2</sub> Första våningens fasad mot gata ska utformas med avvikande färgsättning, fasadmaterial och/eller fönstersättning
- f<sub>3</sub> Entréer ska placeras mot gata
- f<sub>4</sub> Tak ska vara av rött tvåkupigt lertegel eller av skivtäkt plåt
- f<sub>5</sub> Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

◊0,0 Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan

Utförande 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

- b<sub>1</sub> Ventilationen ska centralstyras och tilluftsdon ska placeras på tak eller fasad som vetter bort från E16 och järnvägen
- b<sub>2</sub> Om avståndet mellan mark och den översta våningens underkant fönster/överkant balkongräcke överstiger 11 m ska trapphus utformas så att de utgör säker utrymningsväg (Tr1 eller Tr2)
- b<sub>3</sub> Marken ska vara genomsläpplig

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

n<sub>1</sub> Marken får inte användas för parkering

Stängsel och utfart 4 kap. 9 §

- ⊘ ⊙ ⊚ ⊛ Utfartsförbud

Skydd av kulturvärden 4 kap. 16 § 1 st 3 p.  
q Befintlig dubbelgrind i smidesjärn och granitpelare ska bevaras

Rivningsförbud 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

r<sub>1</sub> Byggnad får inte rivas

Varsamhet 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

- k<sub>1</sub> Trädgårdsytor, fruktträd, gårdspansordell i gräs med flaggstäng och grusade gångar ska bibehållas sin utformning
- k<sub>2</sub> Trästaket med stående spjälkar ska finnas längs fastighetsgräns mot Håradsvägen samt på vardera sidan om gårdens infart från Håradsvägen
- k<sub>3</sub> Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller höjd och form ska bibehållas
- k<sub>4</sub> Fasader ska vara av liggande hyvlad träpanel med kringlöpande stående panelpart som sträcker sig till den nedre fönsterraden och målas med ljus oljefärg
- k<sub>5</sub> De spetsbågiga fönstren på gaviarna samt sidliggarna på längsdoma ska till form, material, indelning och proportion vara lika ursprungliga
- k<sub>6</sub> Det höga takfallet ska vara lika ursprungliga
- k<sub>7</sub> Fasader ska vara av liggande träpanel och målas med faluröd slamlärg
- k<sub>8</sub> Tackläggning ska vara av rött tvåkupigt lertegel
- k<sub>9</sub> Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, takfall, takfot, takkupor och takpannor ska bibehållas
- k<sub>10</sub> Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning
- k<sub>11</sub> Balkongerna ska till placering, proportion och sinusplåt bibehållas till sin utformning
- k<sub>12</sub> Fasader ska vara av puts

Skydd mot stöningar 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m<sub>1</sub> Huvudbyggnad/erna ska uppföras som en volym eller flera sammanlänkade volymer så att en tät vägg skapas mot gatan. Vägghöjd ska sträcka sig från marken till och med översta bostadsvåningen

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap 4 kap. 7 §

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats

Genomförandetid 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

- a<sub>1</sub> Marklov krävs även för fällning av träd som har en diameter på minst 0,5 m på en höjd av 1 m från marken
- a<sub>2</sub> Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämrare markens genomsläpplighet

Villkor för startbesked 4 kap. 14 § 1 st 5 p.

- a<sub>1</sub> Startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän ny portluftmätning är genomförd eller byggnation uppförs radonsäker
- a<sub>2</sub> Startbesked får inte ges för byggnad ovan cisternerna förrän dessa är borttagna och bottenprov analyserade
- a<sub>3</sub> Startbesked får inte ges för anläggning förrän marksanering har kommit till stånd

Markreservat 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Low Grundkarta för Borlänge

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

— Traktgräns	— Ägostoggräns
..... Gräns mellan park och gata	000,0 Avvägd höjd
— Fastighetsgräns	+000,0 Höjd enligt gällande detaljplan
— Egenskapsgräns	+ Ruttningspunkt
..... Gräns för servitut (Serv.), ledningsrätt (Lr), gemensamt nyttjandeområde (Gn) mm	0,00 Fastighetsbeteckning
□ Byggnad i området, industri, affär mm	□ Vattendrag
□ Bostadshus, garage eller uthus	□ Dike
□ Skrämtak	□ Lövskog
□ Transformator	□ Lövträd
□ Trappsymbol	□ Barrskog
□ Skotet	□ Barrträd
□ Höck	□ Nivåkurvor
□ Sidsmur	□ Flaggstäng
□ Stenmur	□ Belysningsstolpe
□ Skint	□ Elledning
□ Väg	□ Teleledning



Översiktskarta  
Planområdet är markerat med svart draglinje.

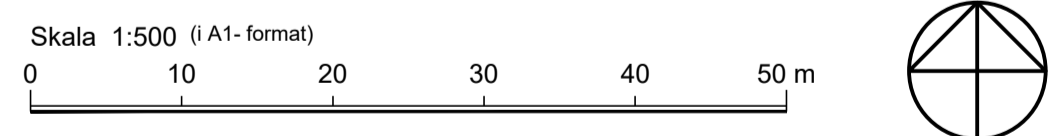


Illustration  
Exempel på möjlig exploatering inom Sims 2 (Comarc projektering AB, Peter Nygren)

juni 2020 rev. september 2020			
Borlänge kommun		Dalarnas Län	
<b>Detaljplan för Sims 2 m.fl. inom centrum</b>		<b>BORLÄNGE</b>	
Samhällsbyggnadssektorn, plan- och markkontoret	Marie Arkebäck planarkitekt	Beslutsdatum	Beslutsinstans
Gabriel Barrioz planchef		Planuppdrag 2017-11-21	(delegation) KSAU
		Godkänd för samråd 1 2018-04-09	(delegation) BNAU
		Godkänd för samråd 2 2019-05-08	(delegation) SBAU
Till planen hör: Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning	Övriga handlingar: Samrådsredogörelse Granskningsutlåtande, Fastighetsförteckning, Bullerutredningar, Flyghinderanalys, Antikvarisk rapport, Geoteknisk utredning Miljöteknisk markundersökning	Antagen 2020-10-15	SBN
		Vunnit laga kraft 2020-11-12	
Standardförfarande (enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900)		Diarienum: 2019/230	Plannr: 614

Dnr:  
2019/230

Plannr:  
614

Antagande  
Laga kraft

2020-10-15  
2020-11-12

SBN



Detaljplan för  
Sims 2 m.fl.  
inom centrum  
i Borlänge kommun, Dalarnas län  
upprättad i juni 2020 rev. september 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 bland annat 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 samt 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 även 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), den förklarar planens syfte, innehåll och konsekvenser. Ytterligare handlingar som kan ingå är t.ex. illustrationskarta, fastighetsförteckning, grundkarta, bullerutredning eller miljökonsekvensbeskrivning.

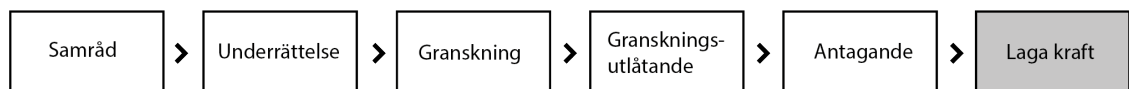
Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

I planbeskrivningen kommer begreppen *aktuell* detaljplan och *gällande* detaljplan att användas. Aktuell detaljplan syftar till den detaljplan som vi nu håller på och tar fram medan gällande detaljplan syftar till den detaljplan som nu gäller. Även begreppet aktuellt projekt används, det syftar till det byggprojekt som är aktuellt för stunden. Det är dock inte säkert att det är det projektet som kommer att genomföras. Därför är det viktigt att granska vad detaljplanens bestämmelser möjliggör, säkerställer samt hindrar.

## Planprocessen

Detaljplanen för Sims 2 m.fl. handläggs med standardförfarande (enligt PBL 2010:900, 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.*

Detaljplanen för Sims 2 har varit på samråd två gånger. Den första gången var 3 maj – 7 juni 2018, då inkom yttranden som föranledde att planområdet utvidgades för att även omfatta Sims 5, Sims 10, Sims 13 och Sims 14. Detta för att säkerställa kulturmiljövärden inom fastigheterna Sims 5 och Sims 10. På grund av det utökade planområdet så döptes detaljplanen om till *Detaljplan för Sims 2 m.fl. inom centrum* samt så ställdes detaljplanen ut en andra gång 10 maj – 14 juni 2019. Granskningen pågick 29 juni – 4 augusti 2020. Information och synpunkter som framkommit under samråds- och granskningskedena har i viss mån inarbetats i planhandlingarna.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR .....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN .....	4
PLANDATA .....	5
Läge .....	5
Areal .....	5
Markägoförhållanden .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE .....	6
Översiktliga planer .....	6
Detaljplaner .....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	7
Natur .....	7
Miljöförhållanden .....	9
Risk och säkerhet .....	14
Arkeologi .....	16
Bebyggelseområden .....	16
Säkerställande av kulturmiljövärden .....	20
Friytor .....	26
Gator och trafik .....	26
Teknisk försörjning .....	29
Sociala frågor .....	30
GENOMFÖRANDE .....	31
Organisatoriska frågor .....	31
Fastighetsrättsliga frågor .....	32
Tekniska frågor .....	33
Ekonomiska frågor .....	33
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....	34
Undersökning .....	34
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....	35

Om inte annat anges har samtliga fotografier i planbeskrivningen tagits av Borlänge kommun år 2019.

## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av en plankarta med planbestämmelser, grundkarta och illustration samt en planbeskrivning. Övriga handlingar utgörs av samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, fastighetsförteckning, bullerutredning väg och järnväg (Trivector) och bullerutredning rangerbangård (AFRY), antikvarisk rapport (Dalarnas museum), geoteknisk utredning (Sweco Civil AB), miljöteknisk markundersökning (Sweco Environment AB) och flyghinderanalys (Luftfartsverket).

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för uppförande av bostads- och/eller kontorsbyggnad/er inom fastigheterna Sims 2, Sims 5 och Sims 10. Inom Sims 10 möjliggörs även åkeriverksamhet. Syftet är även att säkerställa kulturmiljövärden inom fastigheterna Sims 5 och Sims 10. Byggnationen inom Sims 2 ska anpassas till angränsande bebyggelse, ledningar, behov av friyta, risk- och bullerförhållanden, förorenad mark, trafiksituationen samt ges en stadsmässig gestaltning. Befintlig ek inom fastigheten Sims 2 ska bevaras. Detaljplanen möjliggör en fastighetsreglering så att Sims 5 kan utvidgas och även omfatta fastigheterna Sims 13 och Sims 14.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

De åtgärder aktuell detaljplan medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens (MB) 3 kap 1 §. Planområdet omfattar inget riksintresse enligt 3 kap 2§-10§ (MB). E16 som sträcker sig sydväst om planområdet och de delar av Tunagatan och Ovanbrogatan som binder samman E16 med resecentrum är utpekade som riksintresse kommunikationer (väg), enligt Miljöbalken kap. 3. Som närmast är det cirka 40 m mellan riksintresset och planområdet. Utifrån avståndet samt föreslagen markanvändning anses inte aktuell detaljplan beröra riksintresset. Planområdet ligger inom påverkansområdet för riksintresse totalförsvaret enligt Miljöbalken 3 kap 9§. Riksintressena utgörs av en väderradar och av Romme flygplats. Inom påverkansområdet finns ett särskilt behov av hindersfrihet. En flyghinderanalys är framtagen av Luftfartsverket juni 2019. Detaljplanen tillåter ingen byggnation som påverkar hindersfriheten.

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 luftkvaliteten i länets större tätorter. De värden som uppmätts i anslutning till planområdet ligger under miljö kvalitetsnormerna. Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen utökad byggrätt för fastigheterna Sims 5, 10, 13 och 14. Fastigheten Sims 2 används idag för uthyrning av släpvagnar. Gällande detaljplan tillåter bostäder, kontor samt till viss del handel i högst två till tre våningar. Aktuell detaljplan möjliggör bostäder och kontor i högst tre till fem våningar. Exploateringen anses inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Planområdet ligger på grundvattenförekomsten Badelundaåsen som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Grundvattenförekomsten sträcker sig från Leksands tätort – via Insjön, Gagnef och Djura – genom centrala delar av Borlänge till Västerås. Trots att vattenförekomsten ligger under tätbebyggda områden har vattenmyndigheten bedömt att grundvattnets kemiska och kvalitativa status är god. Vattenmyndigheten bedömer inte heller att det finns risk för att statusen ska försämrans inom en nära framtid. Det förefaller ytterst

osannolikt att ett genomförande av detaljplanen kan påverka vattnets kvalitet eller kvantitet. Därmed bedöms planen sakna betydelse för förutsättningarna för att kunna följa grundvattenförekomstens miljökvalitetsnorm.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget i västra delen av centrum och avgränsas i sydväst av Häradsvägen, i nordväst av Tunagatan och i nordost samt sydost av befintlig bostadsbebyggelse.

Planområdet ligger ca 150 m sydost om resecentrum.



*Karta som visar planområdets ungefärliga utbredning (röd heldragen linje) och angränsande byggnader samt gatunät.*

### Areal

Planområdet är ca 0,7 hektar (7229 m<sup>2</sup>).

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Sims 2, Sims 5 och Sims 10 är i privat ägo. Fastigheterna Sims 13 och Sims 14 samt gatumarken inom Borlänge 43:1 och Borlänge 43:19 ägs av Borlänge kommun.



Karta som visar fastighetsindelningar (orangea streckade gränser) samt gatunät.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktliga planer

#### Översiktsplan FalunBorlänge

I Översiktsplan Falun Borlänge, antagen i juni 2014, är området redovisat som bebyggelse - tätorter och planlagda områden. Översiktsplanen anger att Borlänge ska förtätas, i första hand i stadskärnan inom 1 km radie kring resecentrum. Planområdet ligger ca 150 m sydost om resecentrum. Borlänge kommun ska ha god planberedskap och tillgång till mark för bostäder, framförallt inom och i anslutning till stadskärnan.

Översiktsplanen lyfter fram vikten av att kunna erbjuda en mångfald i bostadsutbudet och ett varierat utbud av upplåtelseformer för att tillgodose efterfrågan och för att kunna möjliggöra flytt inom ett område när behoven förändras. Det ska även finnas tillgång till trygga och säkra miljöer för lek, idrott, mötesplatser och rekreation nära bostaden. Ett genomförande av detaljplanen innebär att ytterligare bostäder och/eller kontor uppförs i resecentrums direkta närhet vilket gynnar pendlingsmöjligheter för tilltänkta boende/ personal.

Kulturvärden är en stor tillgång för borlängeborna och en värdefull resurs för Borlänges utveckling. Borlänge ska ha en framsynt planering, förvaltning och utveckling av dessa värden.

Föreslagen detaljplan överensstämmer med intentionerna i Översiktsplanen för Falun Borlänge.

## Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är *Kv Ejnar mfl inom Borlänge centrum, Borlänge kommun, förslag till ändring av stadsplan (laga kraft 1983-07-20)*. Inom Sims 2 möjliggör detaljplanen kontorsändamål, där så prövas lämpligt kan även handels- och hantverksändamål medges i bottenvåningen. Byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,2 m samt 10,8 m. Byggnader får uppföras mot Tunagatan och Häradsvägen. Inom Sims 5 möjliggörs bostadsbebyggelse till en högsta byggnadshöjd på 7,2 m. Ingen byggrätt utöver den nu nyttjade tillåts. Inom Sims 10 möjliggörs bostäder, där så prövas lämpligt kan även handel- och hantverksändamål medges i bottenvåningen. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,2 m. Högsta byggnadsarea för bostäder, handel och hantverk är 400 m<sup>2</sup>. Södra delen av fastigheten får endast bebyggas med garage och dylika mindre gårdsbyggnader till en högsta höjd av 2,8 m. Inom Sims 13 och 14 får marken inte bebyggas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Marken inom Sims 2 består idag av en grusad obebyggd yta där släpvagnsuthyrning bedrivs. Inom Sims 5 är marken bebyggd samt hårdgjord, inom Sims 10 är marken bebyggd, grusad, asfalterad samt så finns det en trädgård med gräsmatta, träd, buskar och planteringar. Inom Sims 13 och 14 består marken av en gräsmatta. Ytan inom hela planområdet är flack.



*Grusad yta inom fastigheten Sims 2.*



*Bebyggd och asfalterad yta inom fastigheten Sims 5.*



*Trädgårdsyta inom fastigheten Sims 10*



*Gräsyta inom fastigheterna Sims 13 och Sims 14.*



Inom Sims 2, angränsande till Sims 10 finns en rad med björkar och en ek. Eken är i fint skick och ska bevaras, planbestämmelsen *Marklov krävs även för fällning av träd som har en diameter på minst 0,5 m på en höjd av 1 m från marken* (a<sub>1</sub>) säkerställer att lov måste sökas för att få fälla trädet. Skäl för att bevilja lov för fällning är att trädet utgör fara. Alternativ till fällning är kronreducering, kronstabilisering, högstubbe eller stöttning av stam.



*Bild på eken samt björkarna, tagen mot sydväst och Häradsvägen.*

På en radie av 9 m från ekens stam säkerställer planbestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad* (prickmark) att ingen byggnad får uppföras. Markbeläggningen under ekens krona ska vara genomsläpplig. Detta säkerställs genom planbestämmelserna *Marken ska vara genomsläpplig* (b<sub>3</sub>) och *Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet* (a<sub>2</sub>). Diskussion om försiktighetsåtgärder för att skydda trädets krona och rotsystem under anläggnings- och byggskedet ska föras tidigt i bygglovsprocessen samt följas upp i det tekniska samrådet. Om byggnad uppförs nära kronan så är viss reducering av kronan möjlig. Om reducering genomförs krävs dock ett kontinuerligt underhåll. Reducering ska utföras i samråd med Borlänge kommun.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är genomförd för Sims 2 (2018-06-26 Sweco Civil AB). Enligt utredningen består området av sanerad mark som har fyllts upp och rörts om i flera omgångar. Förekommande fyllnadsmassor består primärt av grus, silt och sand men även matjord, sten och tegel förekommer. Fyllningens mäktighet är varierad, men uppskattas förekomma ned till ca 0,6- 3 m djup. Under fyllningen förekommer naturligt lagrad silt med en lagringstäthet som är medelfast till fast. Djupaste sondering har utförts till 21 m djup utan att stopp har erhållits.

Grundvattennivåer har avlästs i två grundvattenrör på 5 m djup, vid mätningstillfällena var rören torra.

Grundläggning av byggnad i upp till sex våningar bedöms kunna ske med hel platta på ny packad fyllning ovan naturligt lagrad silt. Förekommande fyllning ska utskiftas där byggnad placeras. Utskiftningsdjupet bedöms till 0,5- 3,5 m.

Schaktdjup för grundläggning av byggnaden kommer lokalt att bli ner mot 3,5 m mot Tunagatan och Häradsvägen. Detta innebär att temporär spont sannolikt erfordras av utrymmesskäl mot gata och eken. Som ett alternativ till utskiftning kan grundläggning ske med pålar. För bedömning av pållängd behövs kompletterande geotekniska utredningar genomföras då den nu utförda inte har drivits till fast botten.

# Miljöförhållanden

## Förorenad mark

Inom Sims 2 har drivmedelförsäljning bedrivits, denna ledde till att marken blev förorenad av petroleumprodukter (alifater och PAH), inom det övriga planområdet finns inga kända föroreningar. Undersökningar och saneringar av marken inom Sims 2 har tidigare genomförts. Ytterligare en miljöteknisk markundersökning har tagits fram inom aktuell detaljplanprocess (2018-06-25 Sweco Environment AB). Av utförd provtagning framgår det att i en punkt i fastighetens västra del påträffades alifater, aromater och PAH-L över de generella riktvärdena för förorenad mark, halterna påträffades på ett djup av 3,5–5 m. I ytligare jordlager i samma punkt ligger halterna under riktvärdena. Då detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse, vilken klassas som känslig markanvändning, har en kompletterande porgasmätning och riskbedömning tagits fram för den funna markföroreningen (2019-05-03 Sweco). För att undersöka vilken risk föroreningarna kan utgöra för människor och miljö har plats specifika riktvärden tagits fram för djup större än tre meter från markytan. Porgasmätningen påvisade förhöjda halter av alifater och bensen i porluften ovanför föroreningen. För att bedöma risken av uppmätta föroreningshalter i porluft har halter i inomhusluft beräknats med hjälp av Naturvårdsverkets utspädningsfaktorer. Beräknade halter i inomhusluft underskrider tillämpade riktvärden.

Sammantaget bedöms de föroreningshalter som uppmätts i jord samt beräknade halter i inomhusluft utgöra en acceptabel risk för boende och besökande som kan komma att vistas på fastigheten. Men då porluftsundersökningen utförts vintertid, en tid då förekomsten av flyktiga föroreningar i porluften generellt är lägre än under varmare delar av året, kan det dock antas att föroreningar i porluften förekommer i högre halter under varmare delar av året. För att säkerställa att föroreningarna inom fastigheten inte utgör en risk för människors hälsa så ska antingen en kompletterande porluftsundersökning utföras under sommarhalvåret, för att klargöra de högsta förekomna halterna och krav på eventuella åtgärder, eller så ska bostadsbyggnaden utföras radonsäkert. Detta säkerställs genom planbestämmelsen *Startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän ny porluftsämätning är genomförd eller byggnation uppförs radonsäkert (a<sub>3</sub>)*.

Vidare har riskbedömningen påvisats att petroleumföroreningar förekommer i halter över plats specifika riktvärden för spridning till grund- och ytvatten. Trots detta bedöms halterna utgöra en acceptabel risk för närliggande Badelundaåsen. Detta då utspädningen antas vara mycket stor samt då kommunens vattentäkt är lokaliserad cirka 2 km uppströms fastigheten.

Det finns tre cisterner placerade i norra delen av fastigheten, dessa är rengjorda samt sandfyllda. Om byggnad ska uppföras ovan cisternerna ska dessa tas bort. När de tas bort ska underliggande mark provtas. Detta säkerställs genom planbestämmelsen *Startbesked får inte ges för byggnad ovan cisternerna förrän dessa är borttagna och bottenprov analyserade (a<sub>4</sub>)*.

Den halt av alifater som kvarlämnats i schaktbotten vid utförd sanering (borttagning av cisterner) inom fastighetens östra del bedöms ligga så ytligt att den ska tas bort. Detta säkerställs genom planbestämmelsen *Startbesked får inte ges för anläggning förrän marksanering har kommit till stånd (a<sub>5</sub>)*.

Det är fastighetsägaren som ansvarar för eventuella åtgärder som kan krävas med anledning av föroreningen. Vid etablering på marken finns det alltid en risk att ytterligare tidigare okända föroreningar upptäcks i samband med markarbete.

## Radon

Mätning av radon har inte utförts inom planområdet. Borlänge klassas generellt som normalradonmark. Enligt Boverkets Byggregler ska radonhalten i det färdigställda huset vara under gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup>. Byggherren är ansvarig för att reglerna följs.

## Buller väg och järnväg

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.

För en bostad om högst 35 m<sup>2</sup> gäller i stället för vad som anges i första stycket att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

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.

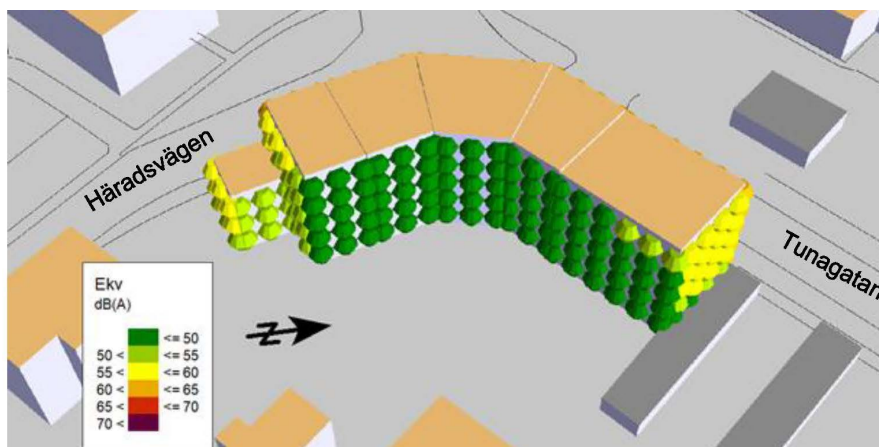
Riktvärden för ljudnivåer inomhus enligt Boverket och Folkhälsomyndighetens allmänna råd är högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå nattetid i sovrum (ljudklass C).

En bullerutredning har tagits fram av Trivector (2019-05-03). För fastigheterna Sims 5 och Sims 10 möjliggör aktuell detaljplan ingen utökad byggrätt för bostäder än den som nyttjas idag. Inom Sims 13 och Sims 14 möjliggör aktuell detaljplan ingen byggnation. Det är endast inom fastigheten Sims 2 som aktuell detaljplan adderar bostadsändamål till de befintliga markanvändningarna samt möjliggör utökad byggrätt. Därför begränsades bullerutredningen till fastigheten Sims 2.

Bullerutredningen omfattar kartläggning av ljudnivåerna från biltrafiken på Backaviadukten, väg 50, E16, Jussi Björlingsväg, Bygatan, Häradsvägen och Tunagatan samt tågtrafiken på järnvägen. För att ta höjd för framtida trafikökningar har trafikmängden på vägarna och järnvägen räknats upp till år 2040 utifrån Trafikverkets allmänna schabloner för trafikökningar i Dalarna.

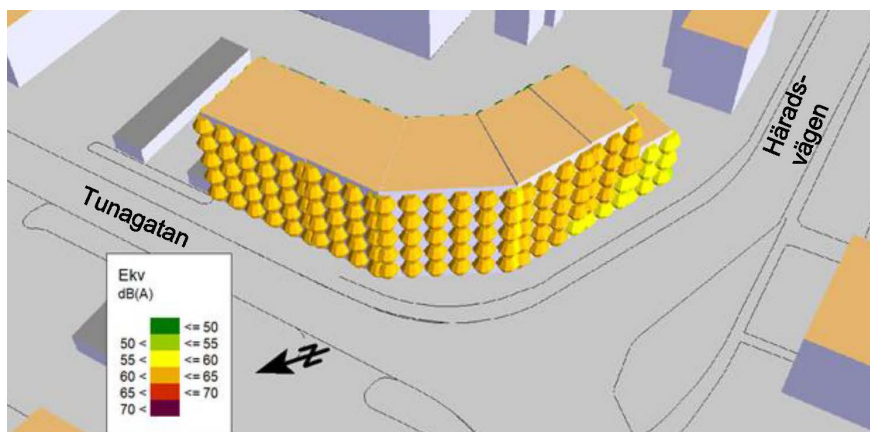
De visade ljudnivåerna avser frifältsvärden (d.v.s exkl. ljudreflex i egen fasad) och kan därmed direkt jämföras mot riktvärdena.

In mot gården blir de ekvivalenta ljudnivåerna låga och riktvärdet för uteplats på max 50 dBA ekvivalent ljudnivå klaras vid samtliga våningsplan utom vid det översta våningsplanets östra del samt för byggnadsdelen i söder som är i tre våningar.



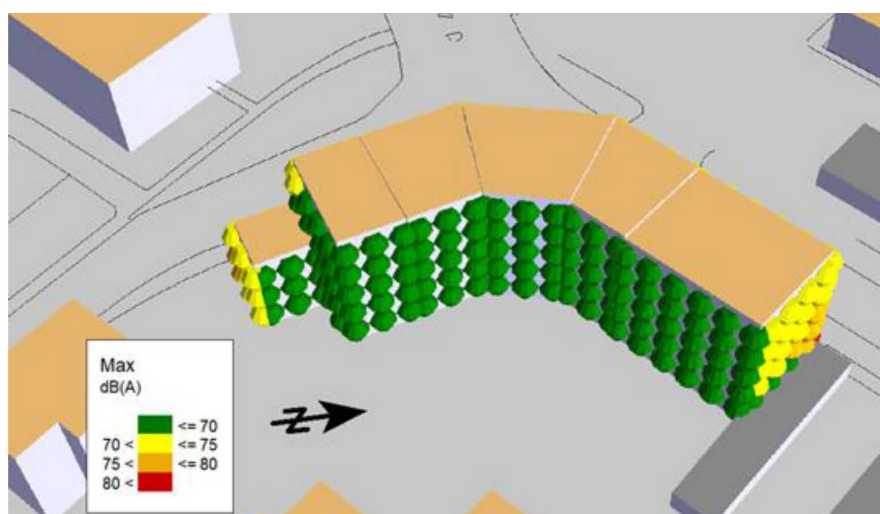
*Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på den nya bebyggelsen sett ifrån sydost.*

I riktning ut mot gatorna blir den ekvivalenta ljudnivån 61-65 dBA förutom för mindre delar av fasaden allra längst i söder där ljudnivån blir 55-60 dBA.

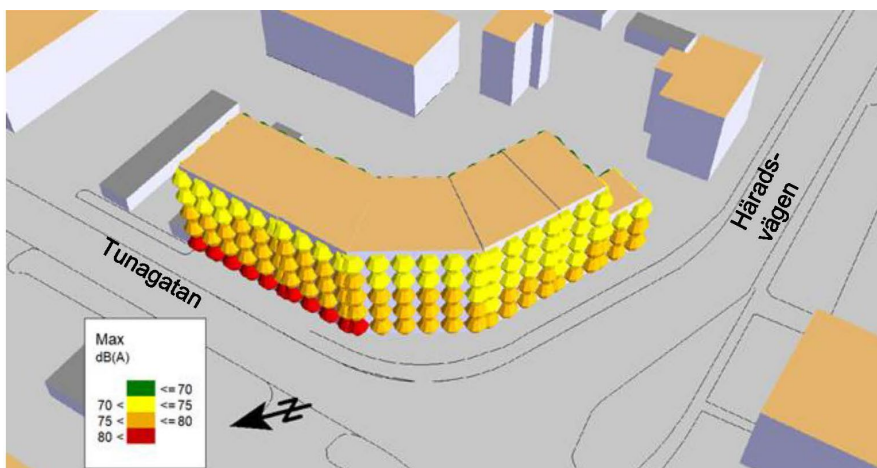


*Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på den nya bebyggelsen sett ifrån nordväst.*

De maximala ljudnivåerna in mot gården blir relativt låga och riktvärdet på 70 dBA i maximalljudnivå på uteplats klaras vid dessa fasader. Ut mot vägarna överskrids däremot riktvärdet för maximal ljudnivå uteplatser.



*Maximala ljudnivåer vid fasad på den nya bebyggelsen sett ifrån sydost.*



Maximala ljudnivåer vid fasad på den nya bebyggelsen sett ifrån nordväst.

Ljudnivåerna ut mot vägarna samt in mot gården vid det översta våningsplanets östra del samt för byggnadsdelen i söder som är i tre våningar bör man om man anlägger balkonger vid dessa delar av fasaderna komplettera dem med en gemensam uteplats på innergården där riktvärdet för uteplats klaras.

Med ekvivalenta ljudnivåer på upp mot 65 dBA och maximala ljudnivåer på upp mot 85 dBA behöver fasaderna dämpa ljudet med minst 40 dBA på de värst utsatta våningsplanen för att klara riktvärdena inomhus på högst 30 dBA i ekvivalent ljudnivå och högst 45 dBA i maximal ljudnivå. En dämpning av bullret med 40 dBA (för att uppnå ljudklass C) ställer extra höga krav på fasadernas ljudreducerande förmåga med t.ex. speciellt ljudreducerande fönster och särskilt ljuddämpande ventiler. Ska ljudmiljön uppnå ljudklass A eller B ställs högre krav på fasadernas ljudisolerande förmåga. Då studier<sup>1</sup> har visat att människor kan påverkas negativt av buller är det eftersträvansvärt att uppnå lägre ljudnivåer inomhus än ljudklass C.

Nedan visas ljudutbredningskartor för ekvivalent respektive maximal ljudnivå 1,5 m ovan mark på innergården. Notera att visade ljudnivåer är verkliga upplevda ljudnivåer, det vill säga inklusive ljudreflex i egen fasad. Visade ljudnivåer är därmed inte direkt jämförbara mot riktvärdena eftersom dessa avser frifältsvärden. Frifältsvärdena vid fasader är upp emot 3 dBA lägre än redovisade värden. Trots dessa överskattningar nås riktvärdet för uteplats på 50 dBA i ekvivalent ljudnivå på en stor del av innergårdens norra del. Med hänsyn till att ljudreflexerna ökar upp ljudnivåerna klaras riktvärdet på ännu större del av gården än vad som visas i kartorna nedan.

Riktvärdet på 70 dBA i maximal ljudnivå för uteplats klaras på hela innergården.



Ekvivalenta ljudnivåer (verkliga ljudnivåer inkl. ljudreflex i egen fasad) 1,5 m ovan mark på innergården.

Maximala ljudnivåer (verkliga ljudnivåer inkl. ljudreflex i egen fasad) 1,5 m ovan mark på innergården.

<sup>1</sup> <https://www.naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Manniska/Buller/>

För att säkerställa att huvudbyggnad/erna placeras i vinkel mot Häradsvägen och Tunagatan begränsas byggrätten till ytan närmast gatorna. Byggrätten för komplementbyggnader är friare. Planbestämmelserna *Huvudbyggnad/erna ska uppföras som en volym eller flera sammanlänkande volymer så att en tät vägg skapas mot gatan. Väggens höjd ska sträcka sig från marken till och med översta bostadsvåningen ( $m_1$ ) och Minsta byggnadsarea är  $600 m^2$  ( $e_1$ )* säkerställer att en sammanlänkad volym av något slag med bullerdämpad effekt uppförs. Volymen kan bestå av t.ex. byggnad, balkong och/eller skärm.

## Buller Borlänge rangerbangård

Sydväst om planområdet, med ett avstånd på ca 230 m, finns Borlänge rangerbangård. Verksamheten som bedrivs på rangerbangården orsakar buller. För att utreda om bullret medför skadliga effekter på människors hälsa inom planområdet har en bullerutredning tagits fram av AFRY (2020-02-14).

Boverket har tagit fram en vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (2015:21). Vägledningen anger följande riktvärden (frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad):

	$L_{eq}$ dag (06-18)	$L_{eq}$ kväll (18-22) lör, sön och helgdagar (06-22)	$L_{eq}$ natt (22-06)
Zon A, bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B, bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C, bostadsbyggnader bör inte accepteras	<60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Utöver detta bör inte maximala ljudnivåer ( $LF_{max} > 55$  dBA) förekomma utomhus vid bostadsfasad nattetid kl. 22-06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.

Om bullret vid de planerade bostäderna bedöms som impuls ljud eller har tonal karaktär, vilket kan vara fallet med en del av bullret från rangerbangården, kan det bli aktuellt att skärpa riktvärdena med 5 dB.

Utredningen visar att ljudtrycksnivåerna nattetid beräknas till 31 dBA- 45 dBA vid de mest bullerexponerade fasaderna mot Tunagatan och Häradsvägen. In mot gården beräknas värdena bli 25 dBA- 36 dBA. Utifrån de beräknade värdena och det skärpta riktvärdet ska lägenheterna vara genomgående där nivåerna överskrider 40 dBA.

Utredningen har även utrett det lågfrekventa bullret som räknas i tersband. Rekommenderade ljudnivåer ska ligga mellan tersbanden 31,5 – 200 Hz. Utredningen visar att det lågfrekventa bullret ligger med god marginal under rekommenderade nivåer. Detta

innebär även att de rekommenderade nivåerna inomhus klaras med en vanlig fasadkonstruktion.

På den ljuddämpade sidan beräknades maximalnivån som högst till 49 dBA jämfört med 68 dBA för den bullerexponerade sidan, vilket understryker behovet av ljuddämpad sida för de lägenheter där ekvivalentnivån är över 40 dBA och maximalnivån är över 55 dBA.

På grund av de ekvivalenta ljudnivåerna från väg-, järnvägs- och rangerbangården så styr planbestämmelsen  $f_5$  att *Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.*

## Luftmiljö

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar. Dalarnas Luftvårdsförbund har under 2005- 2006 genomfört en heltäckande analys av luftkvaliteten i länets större tätorter. De värden som uppmätts i anslutning till planområdet ligger under miljö kvalitetsnormerna. Aktuell detaljplan möjliggör uppförandet av bostäder och kontor i högst tre till fem våningar. Den ökade trafiken som ett genomförande av detaljplanen medför anses inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Ett understigande av miljö kvalitetsnormerna innebär dock inte en garanti från negativa effekter på hälsan av luftföroreningar. Det finns i dagsläget ingen observerad nedre gräns för påverkan och därför är det fördelaktigt med så lite föroreningar som möjligt. Ventilationsintag inom Sims 2 ska därför placeras högt och in mot gården, detta styrs genom planbestämmelsen *Ventilationen ska centralstyras och tilluftsdon ska placeras på tak eller fasad som vetter bort från E16 och järnvägen (b<sub>1</sub>).*

## Risk och säkerhet

### Övergripande riskbedömning, farligt godsled

#### Länsstyrelsens riktlinjer

Transporter av farligt gods förekommer regelbundet på E16 och vägen är enligt Länsstyrelsen utpekad som farligt godsled. Länsstyrelsen Dalarna har tagit fram vägledningen *"Farligt gods, riskhantering i fysisk planering"* som anger riktlinjer för planläggning intill transporter för farligt gods. Vägledningen använder en zonindelning utifrån avståndet mellan riskkälla och olika typer av markanvändningar. Avståndet mellan E 16 och planområdet är ca 110 m. Till järnvägen som också transporterar farligt gods är det ca 230 m.

Vägledningen anger att inom zonen 70- 150 m från farligt godsled kan bostäder i högst två våningar planeras utan särskild riskhantering. Då bebyggelsen närmast E16 planeras att bli högre än två våningar bör en inledande kvalitativ (resonerande) riskanalys göras. Detta för att klara ut om det på platsen finns unika förutsättningar eller om det går att skapa sådana förhållanden att det är lämpligt att göra avsteg från de rekommenderade avstånden.

#### Kvalitativ riskanalys

Som underlag för den kvalitativa riskanalysen används en tidigare gjord riskbedömning (*Riskanalys avseende olyckor med farligt gods, utredning i samband med planarbete för Vasaparken i Borlänge, WUZ 2015*) och de riskutredningar som togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för tätorten (*Fördjupad riskanalys, Beräkning av samhälls-risk i Borlänge tätort, Brandskyddslaget 2017*). Vasaparken ligger ca 450 m från aktuellt planområde och på närmare avstånd till E16 och järnvägen än aktuellt planområde. Därför anses denna riskbedömning kunna utgöra underlag till aktuell detaljplan.

Riskanalysen som utfördes för ny bostadsbebyggelse inom Vasaparken (60 m från E16) anger att individrisken är nere på godkända nivåer om den understiger  $10^{-7}$  per år. Dessa nivåer uppnås på ett avstånd av 50 m från närmaste väggkant och 40 m från närmaste spår. Vilket innebär att om bebyggelsen placeras bortom dessa avstånd så krävs inga ytterligare säkerhetshöjande åtgärder. Däremot rekommenderar riskbedömningen den riskreducerande åtgärden att byggnader förses med nödstopp som gör det möjligt att stoppa ventilationen vid olyckor med farligt gods på väg och järnväg. Nödstopp kan placeras i trapphuset i flerbostadshus och på en central och lätt tillgänglig plats i byggnader som innehåller kontor.

Riskutredningarna som togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för tätorten beräknade både samhällsrisken och individrisken. Beräkningen av samhällsrisken anger åtgärder i form av att nya bostadshus och ytor som uppmuntrar till stadigvarande vistelse ska placeras på ett avstånd av minst 25 m från E16. I beräkningen av individrisken har så kallat riskhanteringsavstånd tagits fram utifrån riskkällorna. Inom riskhanteringsavståndet behöver en riskbedömning genomföras för att utreda riskerna samt föreslå åtgärder för att minska risknivåerna så att bostadsbebyggelse kan uppföras. Riskhanteringsavståndet från E16 är 50 m och från järnvägen är avståndet 40 m. Då detaljplanen möjliggör bebyggelse som närmast 110 m från E16 och 230 m från järnvägen behövs inga åtgärder genomföras p.g.a. samhällsrisken. Då bebyggelsen ligger utanför riskhanteringsavståndet behöver ingen riskbedömning eller något ytterligare beslutsunderlag avseende individrisken heller tas fram.

### Riskreducerande åtgärd

Inom Sims 2 styr detaljplanen att Ventilation ska centralstyras och tilluftsdon ska placeras på tak eller fasad som vetter bort från E16 och järnvägen ( $b_1$ ). Detta för att begränsa och mildra konsekvenserna av en olycka.

Utifrån planområdets avstånd till farligt godsleder samt den vidtagna riskreducerande åtgärden anses risken vara tolerabel.

### Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70 ca 1,5 km sydost om planområdet. Insattiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för fordonen och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 m. Grundprincip för utrymning är att människor alltid ska ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Brandposter bör finnas tillgängliga inom 75 m från varje byggnad som överstiger tre våningar. Räddningstjänsten kan vara behjälplig med utrymning via fönster/ balkong då avståndet mellan mark och underkant fönster/överkant balkongräcke understiger 23 m (max åtta våningar). Om avståndet mellan mark och underkant fönster/ överkant balkongräcke understiger 11 m (max fyra våningar) kan utrymning ske via steg. Om avståndet överstiger 11 m krävs uppställningsplatser för höjdfordon.

Utrymning inom Sims 5 och 10 kan ske via steg. Om bebyggelsen inom Sims 2 överstiger fyra våningar krävs brandsäkra trapphus (Tr1/Tr2) då det inte finns utrymme för uppställningsplats för höjdfordon. Detta säkerställs genom planbestämmelsen *Om avståndet mellan mark och den översta våningens underkant fönster/överkant balkongräcke överstiger 11 m ska trapphus utformas så att de utgör säker utrymningsväg (Tr1 eller Tr2) ( $b_2$ ).*

Exakt hur byggnaderna ska utrymmas säkerställs i bygglovskedet.



## Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret. Söder om Häradsvägen finns två fornlämningar, en slagglämning och en grav. Dessa påverkas inte av ett genomförande av aktuell detaljplan.

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

## Bebyggelseområden

Planområdet ligger inom västra delen av centrum där det finns bostäder, kommersiell och offentlig service. I direkt anslutning finns bostäder, färgaffär, kontor, mammografimottagning, hotell och glasmästeri.

Vårdcentraler finns i Jakobsgrändarna och vid Borlänge sjukhus, cirka två kilometer väster och fyra kilometer norr om planområdet. Tre förskolor finns inom 500 m öster om planområdet. Mjälgaskolan med årskurs 0-6 ligger ca 500 m öster om planområdet. Kupolens köpcentrum och handelsområdet Norra backa ligger ca 600 m nordväst om planområdet. Till resecentrum nordväst om planområdet, varifrån lokal- och regionalbussar samt tåg avgår, är det ca 150 m.

Detaljplanen möjliggör markanvändningen bostäder (B), kontor (K) och åkeriverksamhet (Z<sub>1</sub>).

## Angränsande bebyggelse

Angränsande bebyggelse varierar i höjd, en till fyra våningar, och har fasadmaterial i tegel, trä och/eller puts. Samtliga har sadeltak.



*Bebyggelse längs med Bygatans västra sida sett från Tunagatan.*



*Bebyggelse inom kvarteret sett söderut från Sims 4 innergård.*



*Bebyggelse inom Sims 12 sett söderut från fastighetens innergård.*

Planbeskrivning,  
Detaljplan för Sims 2 m.fl.



*Bebyggelse inom Sims 12 sett västerut från fastighetens innergård.*



*Bebyggelse längs med Häradsvägens västra sida sett västerut från Häradsvägen.*



*Bebyggelse längs med Tunagatan sett norrut från Sims 8 innergård.*

## Bebyggelse inom planområdet

### Sims 2

Inom Sims 2 finns det inga byggnader, däremot finns en container uppställd som används som kontor.

Byggrätten som aktuell detaljplan möjliggör har utformats utifrån rådande bullerförhållanden, övrig bebyggelsestruktur i kvarteret och med viss hänsyn till angränsande kulturmiljövärden.

Detaljplanen möjliggör markanvändningen *Bostäder (B)* och *Kontor (K)*.

För att klara riktvärdena för bullernivåer vid fasad och på gården måste bostads- och/eller kontorsbyggnaden placeras i vinkel längs Tunagatan och Häradsvägen.

Med tanke på det centrala läget i staden, att byggnaden kommer att synas för resenärer på E16 och för de som är på väg till och från resecentrum är det viktigt att fokus läggs på en stadsmässig gestaltning. Det är fördelaktigt om byggnadens hörn markeras på något sätt för att höja stadsmässigheten och bli en markör för förbipasserade.

Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till den befintliga när det gäller byggnadshöjd och placering. Detta säkerställs genom att byggrätten förläggs parallellt med gatorna och byggnadshöjden styrs genom planbestämmelsen *Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan (+ 155,5 och + 150,5)*. Byggnadshöjderna motsvarar fem våningar längs Tunagatan och en bit in på Häradsvägen. I södra delen av planområdet längs Häradsvägen, angränsande trähuset i 1 ½ våning, begränsas byggnadshöjden så att den motsvarar tre våningar. Byggnaden inom Sims 2 kommer att vara högst i kvarteret med sina fem våningar, majoriteten av bebyggelsen inom kvarteret är i tre till fyra våningar. Den högre bebyggelsen kommer att markera kvarterets hörn mot resecentrum och E16 och på så vis bli en markör, höja stadsmässigheten och bli en tydlig årsring i kvarteret.

Prickmark (marken får inte förses med byggnad) säkerställer ett byggfritt avstånd på totalt 15 m mellan det gula trähuset inom Sims 10 och byggrätten inom Sims 2, detta för att skapa ett respektavstånd till trähuset. Längs med fastighetsgränsen mot Tunagatan och Häradsvägen säkerställs ett byggfritt område på 1,2- 2,4 m. Längs Tunagatan är det byggfria avståndet ca 1,8 m och längs Häradsvägen ca 2,4 m. Avståndet mellan trottoar och byggrätt är mindre än inom det övriga kvarteret. Men då byggnaden behöver vara L-formad p.g.a. bullerförhållandena, fastighetsstorleken är begränsad och friyta för vistelse

behövs inne på gården så innebär detaljplanen en kompromiss mellan att följa bebyggelsemönstret i det övriga kvarteret och att möjliggöra friyta på innergården. Byggrätten för bostadsbyggnaden har ett djup på 12,14 m (mot Tunagatan) och 12,30 m (mot Häradsvägen). *Balkonger tillåts inom korsmark till ett djup av 1,4 m (e<sub>2</sub>).*

Garage och övriga komplementbyggnader får förutom inom byggrätten för huvudbyggnader också uppföras på innergården, detta möjliggörs genom planbestämmelsen *Endast komplementbyggnad får placeras (korsmark)*. Planbestämmelserna *Största byggnadsarea är 400 m<sup>2</sup> (e<sub>3</sub>)* och *Största byggnadsarea är 30 m<sup>2</sup> (e<sub>4</sub>)* anger byggrätten för komplementbyggnader. 400 m<sup>2</sup> är tillräckligt för att möjliggöra carports samt ett cykelförråd men för litet för att möjliggöra ett garage över hela ytan. 30 m<sup>2</sup> kan möjliggöra ett förråd, lusthus eller dylikt. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är satt till 3,5 m.

Byggnaderna angränsande till planområdet skiljer sig åt gällande material, volym och färgsättning men samtliga har sadeltak. För att säkerställa att bebyggelsen även fortsättningsvis har en gemensam nämnare anges planbestämmelsen *Majoriteten av huvudbyggnad ska utformas med sadeltak (f<sub>1</sub>).*

Att byggnaden blir L-formad och placeras längs med Häradsvägen och Tunagatan skapar en tydlig gräns mellan gata och kvarter. Förgårdar mot gatan bör anpassas till gatumiljön och ansluta i material- och växtval. Det bör vara tydliga gränser mellan allmän plats och privat mark. Då Tunagatan är en huvudled med många förbipasserande är det fördelaktigt att byggnaden får en sockel eller källarvåning så att första våningens fönster sitter som lägst ca 1,70 m över mark för att minska insyn. För att öka stadsmässigheten ska första våningen markeras och behandlas på omsorgsfullt sätt. Detta säkerställs genom planbestämmelsen *Första våningens fasad mot gata ska utformas med avvikande färgsättning, fasadmaterial och/eller fönstersättning (f<sub>2</sub>).*

För att öka stadsmässigheten ska entréer placeras mot Tunagatan och Häradsvägen. Detta säkerställs genom planbestämmelsen *Entréer ska placeras mot gata (f<sub>3</sub>).* Placeringen av entréer mot gatorna bör ske ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Inga entréer bör placeras i korsningen Tunagatan/Häradsvägen då gående då kan lockas att korsa korsningen där det inte finns ett anvisat övergångsställe.

Byggnadens fasad bör utformas så att variation och en intressant fasad skapas. Detta kan ske med hjälp utav burspråk, takkupor, balkonger, franska fönster, markerade entréer m.m. Ett vertikalt uttryck i fasaderna är att föredra för att skapa kontrast till byggnadens längd. Detaljer och material i fasader bör variera, puts, tegel och trä är material som traditionellt används.

De gestaltningsrekommendationer ovan som inte styrs genom planbestämmelse förmedlas till fastighetsägaren och exploatören under detaljplane- och bygglovsprocessen.



*Perspektiv som visar exempel på hur en exploatering inom planområdet kan se ut sett österut från korsningen Tunagatan/ Häradsvägen. (Comarc arkitekter, 2019)*



*Perspektiv som visar exempel på hur en exploatering inom planområdet kan se ut sett österut från korsningen Tunagatan/ Häradsvägen. (Comarc arkitekter, 2020)*

Kommunens energi- och klimatstrategi (2010-03-25) anger bland annat att byggande, förvaltning och drift av nya lokaler och anläggningar bör ske energieffektivt och att hänsyn ska tas till materials livscykelerspektiv.

På grund av förutsättningarna t.ex. bullersituationen, placeringen, fördelningen av byggrätt, parkering, sophantering m.m. är det inte lämpligt att fastigheten styckas upp i flera fastigheter. Detta styrs genom planbestämmelsen *Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter (d<sub>1</sub>)*.

## Sims 10



*Det större bostadshuset inom Sims 10 mot Häradsvägen.*

Inom fastigheten Sims 10 finns två bostadshus samt tre ekonomibygnader. Båda bostadshusen samt de två större ekonomibygnaderna började byggas år 1900 och stod färdiga år 1903. Bebyggelsen anses vara den första på platsen.

Utöver bostäder bedrivs åkeriverksamhet samt förvaring och enklare underhåll av skogsbruksmaskiner inom fastigheten. De två lastbilarna går på entreprenad och finns bara parkerade på fastigheten när de inte används för uppdrag. Någon lastning och lossning av gods från lastbilarna

förekommer inte annat än för skogsbrukets räkning med viss hantering av ved och virke.

Aktuell detaljplan möjliggör ingen ytterligare byggrätt än befintliga hus.

Detaljplanen möjliggör markanvändningen *Bostäder* (B), *Kontor* (K) och *Åkeriverksamhet* (Z<sub>1</sub>).

## Sims 5



*Flerfamiljshus inom Sims 5.*

Inom fastigheten Sims 5 finns idag ett flerfamiljshus i tre våningar. Byggnaden är ritad av stadsarkitekten Erik Lundgren. Byggnaden började uppföras i slutet av 1940-talet och stod färdig runt år 1953.

Aktuell detaljplan möjliggör ingen ytterligare byggrätt än befintlig byggnad.

Detaljplanen möjliggör markanvändningen *Bostäder* (B) och *Kontor* (K).

## Säkerställande av kulturmiljövärden

I kulturmiljöprogrammet som kommunen tog fram år 2002 inventerades byggnaderna i centrala Borlänge för att kartlägga vilka som ansågs ha kulturhistoriskt värde. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna sorterades sedan in i en tregradig skala; grupp 1 med högst värde och grupp 3 med lägst värde. Byggnaderna inom Sims 5 och Sims 10 ansågs ha kulturhistoriskt värde och klassificerades till grupp 3.

En antikvarisk rapport (Antikvarisk rapport 2018:19, Sims 5 & Sims 10, Kulturhistorisk värdering och kulturmiljöanalys av fastigheterna Sims 5 och Sims 10 Borlänge stad, Borlänge kommun, Dalarnas län) togs fram av Dalarnas museum under hösten 2018. Rapport-

ens syfte var att klargöra vari det kulturhistoriska värdet bestod samt ange rekommendationer för byggnadernas framtid samt om kommande byggnation inom Sims 2 behöver anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen.

## Sims 10

Fastighetens bebyggelse är traditionell och påminner om Borlänge bys utveckling från ett småskaligt jordbrukssamhälle till att slutligen ingå i Borlänge stad. Sammankopplingen till den historiska bebyggelsen kan främst ses genom materialvalet, då Borlänge by fram till det tidiga 1900-talet främst varit en kåkstad med träbebyggelse. Gårdens planlösning och bevarade ekonomitrymmen erinrar även om platsens ursprungliga syfte som jordbruks- och åkerigård.

Sedan gården byggdes har flertalet större förändringar skett t.ex. har det falsade plåttaket täckts med tvåkupigt lertegel, verandorna till bostadshusen har byggts om, nästan samtliga fönster har bytts ut och det mindre bostadshuset har fått en gjuten källare.



*Det större bostadshuset, foto taget 1911. Foto i privat ägo.*



*Det större bostadshuset, foto taget 2018. Foto; Dalarnas museum.*



*Det mindre bostadshuset, foto taget 1940. Foto i privat ägo.*



*Det mindre bostadshuset.*

## Kulturhistoriska värdebärare

Det är framförallt gårdens planlösning med byggnadernas placering, volym samt markens utformning som är de kulturhistoriska värdebärarna. Därför beläggs samtliga byggnader, förutom en mindre förrådsbyggnad, med rivningsförbud. Detta säkerställs genom planbestämmelsen *Byggnad får inte rivas* (r<sub>1</sub>). Då det endast är stommen som skyddas behöver denna bestämmelse kombineras med andra varsamhets- och skyddsbestämmelser för att

säkerställa samtliga värdebärare. Ingen ytterligare byggrätt möjliggörs än befintliga byggnader. Detta säkerställs genom planbestämmelserna *Marken får inte förses med byggnad* (prickmark) och *Endast komplementbyggnad får placeras* (korsmark).

De värdebärare som identifierats för den yttre miljön är:

- Gårdens gröna och grusade ytor som i huvudsak har haft samma utformning sedan gården byggdes. Mellan bostadshusen finns en gårdsplansrondell med gräsmatta samt flaggstång omgärdad av grusade gångar. Dessa värden skyddas genom varsamhetsbestämmelsen *Trädgårdsytor, fruktträd, gårdsplansrondell i gräs med flaggstång och grusade gångar ska bibehålla sin utformning* (k<sub>1</sub>). Det är möjligt att fälla träd och ta ner buskar samt ändra rabatters läge så länge som återplantering sker inom trädgårdsytan och att karaktären av en fruktträdgård bevaras.



*Trädgårdsyta med fruktträd.*



*Gårdsplansrondell med gräsmatta, flaggstång och omgärdad av grusad gång. Foto taget 2018, Dalarnas museum*

- När gården uppfördes omgärdades gården i större utsträckning av trästaket än i dagsläget. Varsamhetsbestämmelsen *Trästaket med stående spjälor ska finnas längs fastighetsgräns mot Häradsvägen samt på vardera sidan om gårdens infart från Häradsvägen* (k<sub>2</sub>) säkerställer delar av det befintliga staketet. Det är fördelaktigt om befintligt trädstängsel ersätts av ett staket i trä.
- Det som kvarstår från när gården byggdes är grinden som leder mellan gårdsplanen och den grusade tillfartsvägen i norra delen av fastigheten. Denna skyddas genom skyddsbestämmelsen *Befintlig dubbelgrind i smidesjärn och granitpelare ska bevaras* (q<sub>1</sub>). Bestämmelsen innebär att varken grinden eller pelarna får ersättas, de ska även vid behov förvaltas (rostskyddsbehandlas, målas m.m.) så att dess värden består.



*Dubbelgrind i smidesjärn och granitpelare.*

De värdebärare som identifierats för det större bostadshuset är:

- Byggnadens volym som säkerställs genom varsamhetsbestämmelsen *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller höjd och form ska bibehållas* (k<sub>3</sub>).
- Byggnadens träfasad som säkerställs genom varsamhetsbestämmelsen *Fasader ska vara av liggande hyvlad träpanel med kringlöpande stående panelparti som sträcker sig till den nedre fönsterraden och målas med ljus oljefärg* (k<sub>4</sub>).
- Byggnadens originalfönster som säkerställs genom varsamhetsbestämmelsen *De spetsbågiga fönstren på gavlarna samt sidliggarna på långsidorna ska till form, material, indelning och proportion vara lika ursprungliga* (k<sub>5</sub>).



*Byggnadens träfasad, takfall, originalfönster, höjd och volym.*

- Byggnadens tak som säkerställs genom varsamhetsbestämmelsen *Det höga takfallet ska vara lika ursprungliga* (k<sub>6</sub>).
- Då det ska vara möjligt att återställa originaltaket styrs takmaterialet genom egenhetsbestämmelsen *Tak ska vara av rött tvåkupigt lertegel eller av skivtäkt plåt* (f<sub>4</sub>).

De värdebärare som identifierats för det mindre bostadshuset samt de två större ekonomibyggnaderna är:

- Byggnadernas volym som säkerställs genom varsamhetsbestämmelsen *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller höjd och form ska bibehållas* (k<sub>3</sub>).
- Byggnadernas fasadmaterial och färg som säkerställs genom varsamhetsbestämmelsen *Fasader ska vara av liggande träpanel och målas med faluröd slamfärg* (k<sub>7</sub>).
- Byggnadernas takmaterial som säkerställs genom varsamhetsbestämmelsen *Taktäckning ska vara av rött tvåkupigt lertegel* (k<sub>8</sub>).



*Den större ekonomibyggnaden som idag används som garage.*



*Den mindre ekonomibyggnaden som tidigare bl.a. används som tvättstuga och drängstuga. Foto taget 2018, Dalarnas museum.*



## Sims 5

Byggnaden inom fastigheten uppfördes i brytningsskedet när Borlänge övergick från att vara en splittrad jordbruksbygd till att bli en av Dalarnas största ekonomiska industricentrum. Det faktum att byggnaden uppfördes "gavel i gavel" med den kontrastbringande gården inom Sims 10 berättar en tydlig historia om den snabba utvecklingen av och behovet av en expanderad stadskärna. Sims 5 och Sims 10 med dess bebyggelse utgör gränsen där Borlänge by mötte Borlänge stad vid 1900- talets mitt.



*I förgrunden syns de två bostadshusen inom Sims 10, i bakgrunden flerbostadshuset inom Sims 5.*

Byggnaden inom Sims 5 är tack vare sitt osedvanligt sena formspråk en god och möjligen unik representant för hur bilden av Borlänges stadsbebyggelse förändrades under denna tid. Formspråket är representativt för 1920- talet, byggnaden uppfördes dock först på 1940- talet och stod färdig 1953.

Byggnaden har i stora drag fått bevara sina tidstypiska element, även om vissa detaljer förvanskats med åren. Bland annat har mittpartiet på entrésidan färgats i rött och entréportarna bytts ut. Däremot är samtliga fönster originalfönster, balkongerna har fått behålla sin sinusplåt, fasad- och takmaterialet är original.



*Byggnadens nordvästra fasad.*



*Byggnadens nordöstra och sydöstra fasad.*

## Kulturhistoriska värdebärare

De värdebärare som identifierats för bostadshuset är:

- Byggnadens formspråk som säkerställs genom varsamhetsbestämmelserna; *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, takfall, takfot, takkupor och takpannor ska bibehållas (k<sub>9</sub>).*

- Byggnadens fönster som säkerställs genom varsamhetsbestämmelsen *Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning* (k<sub>10</sub>).
- Byggnadens balkonger som säkerställs genom varsamhetsbestämmelsen *Balkongerna ska till placering, proportion och sinusplåt bibehållas till sin utformning* (k<sub>11</sub>).
- Byggnadens putsade fasad som säkerställs genom varsamhetsbestämmelsen *Fasader ska vara av puts* (k<sub>12</sub>).

Det är fördelaktigt om färgsättningen återställs till en enhetlig ljus kulör.

## Sims 2

Den antikvariska rapporten anger att vid byggnation inom Sims 2 bör hänsyn tas till de angränsande kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

Rapporten anger att hänsyn till bebyggelsen inom Sims 10 bör tas genom att eventuell nybyggnation i nära anslutning till Sims 10 bör respektera den traditionella byggnadsvolymen (1 ½ våning) för att bibehålla en arkitektonisk sammanhållning mellan den nya och äldre bebyggelsen. Detta motiveras främst då det anses viktigt att upprätthålla en balans i den framtida gatubilden, där den historiska äldre bebyggelsen inte hamnar i skymundan. Eventuella nybyggen bör även hållas på rimligt avstånd från befintliga byggnader inom Sims 10, för att inte inkräkta avsevärt på dennes avskildhet. Samtidigt bör understrykas att gården en gång byggdes i anslutning till ett flertal tätt liggande gårdsfastigheter.

Med hänsyn till kulturmiljövärdena inom Sims 10 säkerställer detaljplanen att ingen ny bebyggelse får upprättas närmare än 15 m från det större bostadshuset och den närmast angränsande bostadsbebyggelsen får högst vara i tre våningar. Närmaste bygggrätt sett från det mindre bostadshuset ligger på ett avstånd på 10 m för komplementbyggnader (högsta byggnadshöjd 3,5 m) och 25 m för bostads- och/eller kontorsbyggnader (i högst fem våningar). Byggnadshöjden följer inte helt och hållet den antikvariska rapportens rekommendation när det gäller att anslutande bebyggelse bör vara i 1 ½ våning. Avvägning har skett dels utifrån att angränsande bebyggelse söder om Sims 10 är i fyra våningar och dels utifrån att byggfritt respektavstånd säkerställs. Sett ur ett arkitektoniskt perspektiv skulle en nedtrappning från fem våningar till 1 ½ våning inom samma fastighet innebära att den lägre byggnadsvolymen i högre grad skulle upplevas som ett bihang till den större volymen än vad en trevåningsvolym gör. Som detaljplanen nu är utformad skapas en nedtrappning från fem våningar till tre våningar till 1 ½ våning. Den befintliga eken samt björkarna som står i fastighetsgränsen mellan Sims 2 och Sims 10 är idag högre än den nya byggnadens höjd. Träden bidrar på så sätt till att mildra höjdskillnaden samtidigt som de har en avskärmande effekt.

När det gäller byggnaden inom Sims 5 så anges det i den antikvariska rapporten att byggnaden ritades med all sannolikhet utifrån att den skulle ingå i en framtida stadsmiljö med likartade bostadstyper i sin närhet. Rapporten anger att det är fördelaktigt om byggnationen inom Sims 2 inte blockerar vyn av byggnaden inom Sims 5 från Tunagatan. Den nya byggnationen bör även placeras så att utrymme skapas mellan befintlig byggnad och ny. Rapporten föreslår att detta kan ske genom anläggandet av en innergård, park eller ett mindre torgutrymme som ger betraktaren möjlighet att överblicka fastigheten från håll.

Avvägningar har fått ske mellan skapandet av nya bostäder, hänsyn till kulturmiljövärden inom Sims 10 och Sims 5 och en funktionell struktur inom Sims 2 utifrån befintliga förutsättningar. Då bostads- och/eller kontorsbebyggelsen placeras längs med Tunagatan så

innebär det ett respektavstånd på 25 m till byggnaden inom Sims 5. Komplementbyggnader får närmast uppföras på ett avstånd av 10 m. Byggrätten längs Tunagatan innebär att byggnaden inom Sims 5 inte kommer att vara synbar från Tunagatan i höjd med Sims 2. Däremot kommer den att vara synbar från Tunagatan i höjd med Sims 8 (grannfastigheten).

## Friytor

### Park, lekplats, rekreation och naturmiljö

De stadsparker som finns i planområdets närhet är Liljeqvistska parken med lekplats, ca 300 m norr om och Sims Myr med lekplats ca 300 m sydost om planområdet. Hummel-parken med sittplatser och planteringar ligger drygt 300 m nordost om planområdet.

Naturmiljö som ligger i närheten av planområdet är Älvhagen med lövskogsravin ca 1,9 km norr om, Tjärnaberget med motionsspår ca 2,5 km väster om och Islingbyholen med naturstig ca 2,2 km öster om planområdet.

Sportfältet med grönytor, fotbollsplaner, skridskobana m.m. ligger ca 1,7 km nordväst om planområdet.

Friyta för de boende där de kan umgås, leka och ha möjlighet att vistas utomhus i närheten av sin bostad är av stor vikt för att skapa en god bebyggd miljö och en ökad social gemenskap. På innergårdarna bör rekreation och lekytor anordnas. Då det är en bit till närmaste lekplats är detta särskilt viktigt för de yngre barnen samt de som har svårt att ta sig längre sträckor. Gårdarna bör uppfattas som gröna. Privata friytor bör tydligt avgränsas från gemensamma ytor.

Detaljplanen möjliggör att fastigheterna Sims 13 och Sims 14 som i dag är i kommunal ägo kan inkluderas i fastigheten Sims 5. Detta skulle möjliggöra att den friyta som idag nyttjas av de boende inom Sims 5 kan säkerställas.

Friyta inom Sims 10 säkerställs genom att byggrätten begränsas och att trädgården säkerställs genom planbestämmelse.

Friytan inom Sims 2 säkerställs genom att byggrätten för huvudbyggnader och komplementbyggnader begränsas. Det säkerställs även att en del av gården inte får nyttjas till parkering genom planbestämmelsen *Marken får inte användas för parkering* (n<sub>1</sub>).

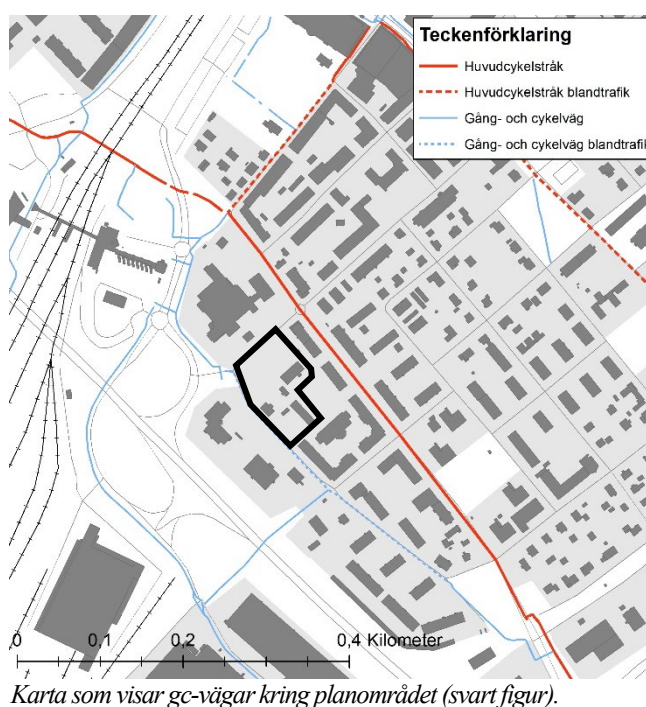
## Gator och trafik

### Gatunät och fordonstrafik

Sydväst om planområdet sträcker sig E16 (26 700 fordon/dygn) som har en skyltad hastighet på 60 km/h. Tunagatan (4 300 fordon/dygn) i nordväst har en hastighet på 40 km/h, Häradsvägen (1 300 fordon/dygn) i sydväst har 30 km/h och Bygatan (3880 fordon/dygn) i nordväst har 40 km/h. Aktuell detaljplan säkerställer delar av Tunagatan som *Huvudgata* (GATA<sub>1</sub>) och delar av Häradsvägen som *Lokalgata* (GATA<sub>2</sub>). Sims 2 matas från Tunagatan som är skyltad huvudled. Planbestämmelsen utfartsförbud säkerställer att in- och utfart inte får ske i korsningen Tunagatan/ Häradsvägen. Avfallsfordon hänvisas att stanna på Häradsvägen. Sims 10 matas från Häradsvägen. In- och utfart till Sims 5 sker från Bygatan över Sims 4 och Sims 9. Passagen över Sims 4 och Sims 9 är inte säkerställd, detta bör ske genom bildande av ett avtalsservitut.

## Gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs med Häradsvägen och Tunagatan finns trottoar för de gående. På södra sidan av Häradsvägen går en gång- och cykelväg som korsar Tunagatan vid en anvisad passage vidare till resecentrum, Kupolens handelsområde samt de södra och västra stadsdelarna. Från Häradsvägen strax söder om planområdet går en gång- och cykelväg under E16 och vidare till Södra Backas verksamhetsområde. Norr och öster om planområdet sträcker sig centrums gatunät ut med trottoarer och cykelvägar. I höjd med Bygatan finns en anvisad passage över Tunagatan. Det planeras inga nya anvisade passager över Häradsvägen och Tunagatan.



För att skapa lite luft bredvid trottoarerna längs Tunagatan och Häradsvägen säkerställer planbestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad* (prickmark) att ingen byggnad får uppföras närmare fastighetsgräns än 1,20- 2,40 m.

## Kollektivtrafik

Det finns en hållplats vid Tunagatan ca 150 m norr om planområdet, därifrån går bussar till Dala Airport, Romme, Tjärna och Årby. Samtliga stadsbussar går från Resecentrum (150 m nordväst om planområdet) och/eller från Borlänge centrum (Stationsgatan, ca 450 m norr om planområdet). Landsbygdsbussar och direktbussar går från Resecentrum via Borlänge centrum och/eller Tunagatan.

## Parkering

All parkering ska ske inom fastigheterna. Den gällande normen *"Parkeringstal för Borlänge kommun"* (2017-02-14) ska följas. Den anger följande för bebyggelse inom zon 1 (aktuellt planområdet):

Cykel		
Användning	per 1000 m <sup>2</sup> BTA	per lgh
Flerbostadshus	28 st (25 boende, 3 besök)	1,8 st (1,6 boende, 0,2 besök)
Smålägenhet < 35 m <sup>2</sup>	60 st (40 boende, 20 besök)	1,5 st (1 boende, 0,5 besök)
Kontor	18 st (15 personal, 3 besök)	

För småhus har inga parkeringstal för cykel angivits då de boende parkerar sina cyklar på den egna tomten i den omfattning de finner lämpligt.

Bil		
Användning	per 1000 m <sup>2</sup> BTA	per lgh
Småhus	7 st (6,5 boende, 0,5 besök)	2 st (1 boende, 1 besök)
Flerbostadshus	9 st (8,5 boende, 0,5 besök)	0,6 st (0,5 boende, 0,1 besök)

Smålägenhet < 35 m <sup>2</sup>	4,5 st (4 boende, 0,5 besök)	0,15 st (0,1 boende, 0,05 besök)
Kontor	7 st (6 personal, 1 besök)	

Parkeringstalen för cykel ska tolkas som ett minimalt och parkeringstalen för bil ska tolkas som ett maximalt. Genom samnyttjande av platser och genom gröna parkeringsköp kan antalet bilplatser minskas. Gröna parkeringsköp kan t.ex. innebära att bil- och/eller cykel-pool anordnas för de boende. Parkeringstalen är flexibla, det är dock kommunen som beslutar när avvikelser från parkeringstalen är lämpliga och i vilken grad.

Av de cykelplatser som anläggs ska minst 50 % vara väderskyddade.

Sims 10 räknas som småhus och har därmed inget normalt gällande cyklar. Då det finns två bostadshus inom fastigheten bör fyra stycken bilplatser anordnas. Dessa kan anordnas inom den asfalterade ytan inom södra delen av fastigheten. Bostadsbyggnaderna består idag av maximalt 300 m<sup>2</sup> BTA. Om kontor inreds i bägge bostadshusen bör fem cykelplatser och två bilplatser anordnas.

Sims 5 räknas som flerbostadshus och har idag 13 st lägenheter, vilket innebär 23 cykelplatser. Idag finns ingen anordnad cykelparkering utomhus. Antalet lägenheter innebär åtta bilplatser. Dessa är anordnade på husets entrésida samt vid den nordöstra gaveln. Byggnaden består idag av maximalt 1000 m<sup>2</sup> BTA. Om kontor anordnas i hela byggnaden bör arton cykelplatser och sju bilplatser anordnas.

För Sims 2 möjliggör aktuell detaljplan en byggrätt på ca 4870 m<sup>2</sup> BTA. Räknat på platser/1000 m<sup>2</sup> BTA (enligt normen) innebär det 136 cykelparkeringar och 44 bilplatser. Detaljplanens bestämmelser möjliggör inte att ovanstående löses genom markparkering på innergården. Parkeringen kan däremot lösas antingen genom gröna parkeringsköp, att inte all byggrätt nyttjas, färre lägenheter, lägenheter mindre än 35 m<sup>2</sup>, parkering i markplan m.m. Vald parkeringslösning prövas i bygglovskedet. I aktuellt projekt planeras 54 lägenheter, enligt gällande norm (platser/lgh) innebär det 97 cykelparkeringar och 32 bilplatser. Cykelparkeringarna planeras att lösas genom ett cykelförråd som möjliggör parkering i två plan. Förrådet placeras i anslutning till bilplatserna. Bilplatserna planeras att anläggas dels som markparkering på gården och dels som parkering i bostadshusets markplan. Bilparkering för personer med funktionsnedsättning planeras dels att anordnas på den stora parkeringen och dels i södra delen av planområdet med infart från Häradsvägen. Detaljplanen möjliggör carports på innergårdens markparkering.



*Situationsplan som visar på möjlig utformning av fastigheten Sims 2.*

## Teknisk försörjning

Allmänna ledningar som berör kvartersmarken är reserverade genom planbestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>)* och *Byggnad får inte uppföras* (prickmark).

Teknisk försörjning till planområdet kan ske från befintligt ledningsnät. Kapaciteten i samtliga nät beräknas räcka till planområdets exploatering.

Vatten och spillvatten ansluter till Sims 5 i fastighetens östra hörn. Till Sims 10 ansluter vatten i fastighetens södra hörn samt vid det mindre bostadshuset, spillvatten ansluter vid det mindre bostadshuset. Vatten och spillvatten kan dras till Sims 2 från Tunagatan.

Elledningar ansluter till Sims 5 i fastighetens östra hörn, till Sims 10 i fastighetens västra hörn och till Sims 2 i fastighetens södra hörn. Elledningar sträcker sig längs Häradsvägens östra sida angränsande till Sims 2.

Fjärrvärme ansluter till Sims 5 i fastighetens östra hörn. Fjärrvärme kan dras till Sims 2 från antingen Bygatan eller Häradsvägen och till Sims 10 från Häradsvägen.

Stadsnät försörjer ingen av fastigheterna i dagsläget men kan dras från Bygatan.

Skanova har optoledningar som är förlagda i Tunagatan och Häradsvägen samt en ledning som är förlagd i grusvägen i Sims 10 norra del. Den sistnämnda försörjer Sims 5 och Sims 9. Skanova har även en ledning som korsar fastigheten Sims 2 i nordvästlig/sydostlig riktning och leder fram till Sims 5, denna ledning är dock tagen ur drift.

## Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Borlänge kommuns dagvattenstrategi antagen av kommunfullmäktige 2020-02-11 bör följas.

Sims 5 är inte ansluten till det kommunala dagvattenledningsnätet, anslutning kan förläggas parallellt med vatten- och spillvattenledningen som försörjer fastigheten från Bygatan. Sims 10 är ansluten till ledningen i Häradsvägen. Sims 2 kan anslutas med en dagvattenservis som anordnas i Häradsvägen och försörjer fastigheten söderifrån. Kapaciteten i befintligt nät bedöms som tillräcklig för planområdets exploatering. Ledningsnätet har dock endast en kapacitet att ta hand om 10-årsregn. Det är därför fördelaktigt om dagvatten till viss del kan fördröjas inom fastigheten för att bygga upp en buffert till ledningssystemet. Fördröjning kan t.ex. ske genom gröna ytor, infiltration och magasin.

Recipient för dagvattnet är Lusbäcken. Preliminära resultat från ett pågående provtagningsprojekt indikerar att Lusbäckens vatten inte är särskilt förorenat av tungmetaller, men att halterna av näringsämnen är förhöjda. Dagvattnet från planområdet bedöms inte innebära en ökad tillförsel av näringsämnen, och planen bedöms därför inte försämra förutsättningarna att följa beslutad miljö kvalitetsnorm för Lusbäcken.

Den täta jorden inom planområdet innebär att mängden dagvatten som tillförs dagvatten-nätet endast förändras marginellt om byggnad och hårdgjorda ytor uppförs inom Sims 2.

## 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.

Avfallsbilen stannar i dag på Häradsvägen vid tömning inom Sims 10, tömning av Sims 5 sker från gården. Då Tunagatan är skyltad huvudled kan inga avfallsfordon stanna på Tunagatan. Därför planeras avfallet från bebyggelse inom Sims 2 att hämtas av fordon som stannar på Häradsvägen. Sophuset behöver i och med detta vara gemensamt för hela fastigheten och placeras angränsande till Häradsvägen. Avfallsfordonet bör stanna så långt från korsningen Tunagatan/ Häradsvägen som möjligt för att öka trafiksäkerheten. Avstånd mellan fordon och sophus får inte överstiga 10 m.

I aktuellt projekt planeras soputrymmet att placeras i markplan i huvudbyggnaden längs Häradsvägens sydligaste del. Avfallsfordonet kan då antingen stanna på Häradsvägen eller backa in på fastigheten på planerad vändplan.

Avfallshanteringens slutgiltiga utformning behandlas i bygglovsskedet i dialog med Borlänge energi, så att kravet på tillgänglighet och arbetsmiljö tillgodoses.

## Sociala frågor

Planförslaget möjliggör att ytterligare bostäder kan skapas inom 1 km radie från resecentrum. Tillskapandet av lägenheter i centrum innebär ett välbehövligt tillskott till bostadsmarknaden. Ytterligare bostäder i centrum bidrar till att fler människor vistas i de offentliga rummen inom centrum, vilket i sin tur bidrar till ökad aktivitet och upplevd trygghet i området. Fler människor utgör ett större underlag för service, vilket t.ex. ger förutsättningar för utökad handel och kollektivtrafik. Det centrala läget, korta avstånd till offentlig och kommersiell service, flertalet stora arbetsplatser och närheten till kollektivtrafik ger förutsättningar för ökat antal resor till fots, cykel och med kollektivtrafik.

## Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska förläggas nära entré till bostäderna.

I aktuellt projekt inom Sims 2 planeras parkeringsplatser för funktionsnedsatta att anordnas på den stora parkeringen samt i södra delen av planområdet med infart från Häradsvägen.

Bebyggelsens utformning ska säkerställa god tillgänglighet till entréerna.

Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

## Trygghet

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

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

Då planområdet angränsar till trafikerade gator bör gårdarna inom Sims 10 och Sims 2 omges av en tydlig gräns t.ex. ett lågt trä- eller metallstaket.

Ny bostads- och/eller kontorsbebyggelse inom Sims 2 bidrar till att fler människor rör sig i närområdet. Genom att placera entréer och fasader med fönsterpartier mot gatorna skapas rörelse och liv i gaturummet och kontakten ökar mellan de boende och de som vistas i gaturummet. Sett ur ett brottsförebyggande perspektiv ökar upptäcktsrisken i takt

med att antalet ögon som ser ökar. Detta innebär att motivationen att begå brott minskar samtidigt som den upplevda tryggheten i gaturummet ökar.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Detaljplaneförslaget var ute på samråd 3 maj – 7 juni 2018 och 10 maj- 14 juni 2019. Granskningen pågick mellan 26 juni – 31 juli och detaljplanen beräknas kunna antas i september 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

Detaljplanens genomförande inom kvartersmark hänvisas till fastighetsägarens ansvar.

Fastighetsägaren till Sims 2 ansvarar för eventuella åtgärder som kan krävas med anledning av befintlig förorening.

Innergårdarna ska utformas så att friytor skapas för de boende. Tydliga gränser bör skapas för halvprivata och privata ytor.

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

En renhållningsförordning finns antagen i kommunen. Den ska respekteras vid placering av utrymme för hämtning av hushållsavfall. Anläggning för hämtning av hushållsavfall anordnas inom kvartersmarken.

Inom Sims 2 ansvarar fastighetsägaren för de försiktighetsåtgärder som krävs för att skydda ekens krona och rotsystem under anläggnings- och byggskedet. Samt att dialog förs med Borlänge kommun vid eventuell reducering av kronan.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän plats inom detaljplanen utgörs av lokal- och huvudgata (GATA<sub>1</sub> och GATA<sub>2</sub>). Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom allmän plats är Borlänge Energi huvudman för. Skötsel av gata sker av Borlänge Energi.



## Avtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren till Sims 2 och Borlänge kommun för att reglera kostnaderna för upprättandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Sims 2 för att tydliggöra hur ansvaret för genomförandet av detaljplanen inom fastigheten fördelas. Avtalets innehåll har stöd i planbeskrivningens innehåll. Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtalet godkännas.

Ett detaljplaneavtal mellan fastighetsägaren till Sims 10 och kommunen har upprättats. Avtalet anger att fastighetsägaren inte har några ersättningsanspråk gentemot kommunen med anledning av skyddsbestämmelse samt rivningsförbud enligt detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga frågor

Ett genomförande av detaljplanen innebär fastighetsregleringar då den allmänna gatan och dess trottoar delvis är anlagd inom de befintliga fastigheterna Sims 2 och Sims 10. Korrigerings sker vid korsningen Tunagatan/ Häradsvägen, i fastigheten Sims 2 sydligaste del och längs med Sims 10 sydvästra fastighetsgräns vid Häradsvägen.

Detaljplanen möjliggör även att fastigheterna Sims 13 och Sims 14 kan övergå till Sims 5.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Sims 2		18 m <sup>2</sup> till Borlänge 43:1
Sims 10		14 m <sup>2</sup> till Borlänge 43:1
Borlänge 43:1	18 m <sup>2</sup> från Sims 2 och 14 m <sup>2</sup> från Sims 10	
Sims 13		153 m <sup>2</sup> till Sims 5
Sims 14		102 m <sup>2</sup> till Sims 5
Sims 5	153 m <sup>2</sup> från Sims 13 och 102 m <sup>2</sup> från Sims 14	

*Tabell som visar vilka fastighetsbildningar som detaljplanen möjliggör samt vilka ytor som erhålls och avstås.*

På grund av förutsättningarna t.ex. bullersituationen, placering och fördelning av byggrätt, parkering, sophantering m.m. är det inte lämpligt att fastigheten Sims 2 styckas upp i fler fastigheter. Detta styrs genom planbestämmelsen *Minsta fastighetsstorlek är 2000 kvadratmeter (d<sub>1</sub>)*.

Enligt fastighetsförteckningen finns det ett servitut inom Sims 5 till förmån för Sims 4. Vattenledningen till Sims 10 är förlagd inom Sims 12, denna ledning är säkerställd genom ledningsrätt. Sims 10 har även servitut inom Sims 12 för att få bibehålla och underhålla takdelar tillhörande ekonomibygnaden.

Fastigheterna Sims 5, Sims 10, Sims 13 och Sims 14 omfattas av tomtindelingsbeslut akt nr 2081K-1834. Genom föreliggande detaljplan upphävs dessa tomtindelingsbeslut.

Allmänna befintliga ledningar inom planområdet kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt. Inrättande av ledningsrätt söks av ledningsägaren.

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

## Tekniska frågor

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

## Tekniska utredningar

Följande utredningar har tagits fram under planprocessen; bullerutredning väg och järnväg (Trivector), bullerutredning rangerbangård (AFRY), antikvarisk rapport (Dalarnas museum), geoteknisk utredning (Sweco Civil AB) och miljöteknisk markundersökning (Sweco Environment AB),

## Ekonomiska frågor

Detaljplanens framtagande bekostas av fastighetsägaren till Sims 2 samt av kommunen, vilket reglerats i planavtal.

Anslutning till ledningsnät bekostas av fastighetsägarna.

Samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken bekostas av fastighetsägarna.

Fastighetsägarna kan tillskrivas viss kostnad för åtgärder utom kvartersmarken när exploateringen är orsaken till åtgärderna.

Kommunen bekostar fastighetsregleringar för att korrigera gatumark. Fastighetsägaren till Sims 5 bekostar fastighetsreglering ifall Sims 13 och Sims 14 ska övergå till Sims 5.

# 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

Ett nollalternativ innebär att Sims 2 fortsätter att vara planlagt för kontorsändamål, där så prövas lämpligt må även handels- och hantverksändamål i bottenvåningen uppföras.

Eken inom Sims 2 är inte förlagd med marklov och är därmed inte skyddad.

Kulturvärdena inom Sims 5 och Sims 10 kan gå förlorade då bebyggelsen i dag inte omfattas av några varsamhets- eller skyddsbestämmelser och ingen av byggnaderna är förlagda med rivningsförbud.

De befintliga föreningarna inom Sims 2 kvarstår.

## Planens konsekvenser

Borlänge har en strategi att utveckla tätortsstrukturen och bostadsbyggandet genom förtätning inom befintliga gränser. Fastigheten Sims 2 är i det sammanhanget en resurs som med sin möjliga bostadsbebyggelse kan bidra till bland annat ökat serviceunderlag i centrumområdet, stärkt kollektivtrafik och förutsättningar för att minska bilanvändandet genom central bostadslokalisering.

Att möjliggöra både för kontorsverksamheter och bostäder inom Sims 2, Sims 5 och Sims 10 ökar fastigheternas flexibilitet. Markanvändningen kan därmed ändras över tid utifrån vad det finns behov av.

Även om bullerförordningen följs inom hela planområdet så möjliggör detaljplanen att vissa bostäder får maxvärden på över 80 dBA vid fasad.

Kulturvärden och kulturmiljö är ett allmänt intresse, att säkerställa kulturhistoriskt värdefulla byggnader och dess miljöer innebär att stadens historia och dess bebyggelseårsringar även i framtiden kan läsas av.

Då aktuell detaljplan för Sims 2 möjliggör högre bebyggelse än gällande detaljplan (fem och tre våningar istället för tre och två våningar) ökar kontrasten mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse.

Förutom eken finns det inga höga naturvärden inom planområdet. Detaljplanen skyddar eken bland annat genom marklov.

Om byggnader uppförs inom Sims 2 kommer de befintliga cisternerna att tas bort samt viss marksanering att genomföras.

## Ställningstagande samt skäl

De åtgärder aktuell detaljplan medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens

(MB) 3 kap 1 §. Planområdet omfattar inget riksintresse enligt 3 kap 2§-10§ (MB) eller något riksintresse enligt 4 kap MB.

Planområdet berörs indirekt av riksintresse för totalförsvaret enligt Miljöbalken 3 kap 9§ (väderradar och av Romme flygplats). Riksintressena bedöms dock inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen bedöms sakna betydelse för förutsättningarna att grundvattenförekomsten Badelundaåsen ska kunna följa grundvattenförekomstens miljökvalitetsnorm.

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. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Marie Arkebäck	Plan- och markkontoret
Sofia Sundén	Plan- och markkontoret
Robin Slott	Plan- och markkontoret
Fredrik Wiberg	Plan- och markkontoret
Pernilla Wåhlin Norén	Bygg- och kartkontoret
Anna Lisa Almgren	Miljökontoret
Thomas Jonsson	Borlänge Energi

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och markkontoret

juni 2020, rev. september 2020

Gabriel Barrioz  
planchef

Marie Arkebäck  
planarkitekt