

### 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 och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

- GATA<sub>1</sub> Lokalgata
- SKYDD Skydd

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- H Detaljhandel
- K Kontor
- Z Verksamheter

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

- Utfartsförbud, 4 kap. 9 §

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats, 4 kap. 7 §

Genomförandetid

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

Markreservat

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

#### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Traktgräns
- Användningsgräns sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns
- Användningsgräns ej sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns
- Gräns mellan park och allmän plats
- Fastighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för servitut (Serv), ledningsrätt (Lr), r), gemensamhetsanläggning (Ga) mm
- Byggnad i allmänhet, industri, affär mm
- Bostadshus, garage eller uthus
- Skärmtak
- Transformator
- Trappsymbol
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- Slänt
- Väg
- Ägoslogsgräns
- Avvägd höjd
- Höjd enligt gällande detaljplan
- Rutnätspunkt
- Fastighetsbeteckning
- Vattendrag
- Dike
- Lövskog
- Lövträd
- Barrskog
- Barrträd
- \* Barrträd
- Nivåkurvor
- Flaggstång
- Belysningsstolpe
- Elledning
- Teleledning

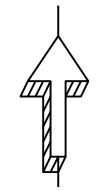
Ldnr 2019/1389  
Grundkarta för  
Tången 6 och 9  
i Borlänge

Mätklass II  
Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45  
Höjdsystem: RH 2000  
Bygg- och kartkontoret 2019-11-28

Annelie Ingesson  
Ingenjör  
Markinventering är utförd inom planområdet  
samt närmast intilliggande fastigheter.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Skala 1:1000 (A3 format)



Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Plankarta	<input type="checkbox"/> Granskningsutlåtande	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Saneringsrapport	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Detaljplan för			
Tången 6 m.fl. inom Södra backa			
Borlänge kommun	Dalarnas Län	Beslutsdatum	Instans
		Anlagande	SBN
		2020-10-15	
Plan- och markkontoret			
Upprättad juni 2020	Reviderad	Laga kraft	
		2020-11-12	
		Standarförfarande	
Gabriel Barrioz Planchef	Johan Karlsson Planarkitekt	629	

Dnr:  
2019/1389

Plannr:  
629

Antagande 2020-10-15 SBN  
Laga kraft 2020-11-12



**Detaljplan för  
fastigheterna Tängen 6 m.fl.  
inom Södra backa  
i Borlänge kommun, Dalarnas län  
upprättad i juni 2020**

## **Planbeskrivning**



# INTRODUKTION

## Vad är en detaljplan?

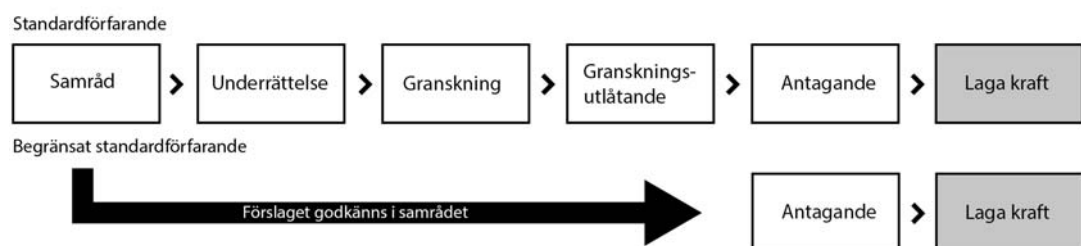
Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden och hur exploatering får ske när det gäller b.la. volym, placering och gestaltning. I framtagandet av en detaljplan prövar kommunen om ett område är lämpligt för tilltänkt markanvändning t.ex. bostäder, verksamheter och infrastruktur. Förutsättningar och konsekvenser beskrivs och bedöms. Detaljplanen redovisar allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa. I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta om att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

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

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

## Planprocessen

Detaljplan för fastigheterna Tången 6 m.fl. handlades under samrådstiden med ett begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900). Åtgärderna i planförslaget ansågs vara av mindre betydelse för allmänheten och har en mycket liten och tydlig samrådskrets. Om samtliga i samrådskretsen aktivt hade godkänt planförslaget skulle samrådstiden varit den enda period där det varit möjligt att lämna åsikter. Under samrådstiden inkom ett antal yttrande vilket innebär att förfarandet växlas till ett standard förfarande och en granskningsperiod tillkommer. Planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden. Samråd omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan.



Planprocessen vid begränsat standardförfarande



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION .....	3
Vad är en detaljplan? .....	3
Planprocessen .....	3
PLANHANDLINGAR.....	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	6
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN.....	6
PLANDATA.....	6
Läge .....	6
Areal.....	7
Markägoförhållanden .....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE .....	7
Detaljplaner .....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	8
Mark och vegetation.....	8
Risk och säkerhet.....	9
Områden för småindustri och arbetsplatser.....	10
Gator och trafik.....	10
Teknisk försörjning .....	10
GENOMFÖRANDE .....	11
Tidplan.....	11
Genomförandetid .....	11
Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap .....	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Tekniska frågor .....	12
Ekonomiska frågor .....	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....	12
Undersökning .....	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	13

## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser samt planbeskrivning. Övriga handlingar utgörs av fastighetsförteckning och grundkarta.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att öka utvecklingsmöjligheterna inom fastigheterna Tången 6 och Tången 9 genom att ge dessa fastigheter flexiblare användningsbestämmelser och en ökad byggnadshöjd. Den gällande bestämmelsen **JM** (småindustri) ersätts av följande bestämmelser: **Z**(Verksamheter), **H**(Handel) och **K**(Kontor), byggnadshöjden ökas från 8 till 10 meter. Ändringen sker för att bättre stämma överens med verksamheterna som i nuläget bedrivs inom fastigheterna samt öka flexibiliteten gällande framtida etableringar. Nuvarande verksamheter utgörs i stor utsträckning av handel och kontor.

Ytterligare syfte med detaljplanen är justera användningsgränsen för att den bättre ska stämma överens med rådande förhållanden. I nuläget ligger en del av parkeringsytan för fastigheten Tången 6 på allmän platsmark inom fastigheten Borlänge 43:23. Denna yta avses i den föreslagna detaljplanen att inkluderas i kvartersmarken och genom en fastighetsreglering tillföras Tången 6, vilket var den ursprungliga inriktningen i gällande detaljplan. I övrigt fastställs rådande förhållanden.

## 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 omfattar inget riksintresse enligt 3 kap 2§-10§ (MB) eller något riksintresse enligt 4 kap MB. Ett genomförande av planförslaget anses inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget cirka 1 km söder om Borlänge centrum inom handelsområdet Södra backa. Området begränsas i nordväst av Mästargatan, Tunavägen utgör den nordöstra begränsningen, i sydväst avgränsas området av Hantverkargatan och sydöst sker avgränsningen i fastighetsgränsen mot Tången 7.



Flygfoto över planområdet. Helderagen linje visar planområdets ungefärliga avgränsning.

## Areal

Planområdet är cirka 1.8 hektar (17961 m<sup>2</sup>).

## Markägoförhållanden

Fastigheterna Tången 6 och Tången 9 är i privat ägo och Borlänge 43:23 ägs av Borlänge Kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktsplan FalunBorlänge

I Översiktsplan för FalunBorlänge (antagen juli 2014) anges en strategi som innebär att städerna i första hand ska förtätas i stadskärnorna inom 1 km radie kring resecentrum. Den gemensamma strategin för FalunBorlänge är att en lokalisering av offentliga funktioner sker i centrala lägen, samt att planeringen främjar funktionsblandning av handels- och tjänsteföretag.

### Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för centrala Borlänge pekas det aktuella planområdet ut som en del av Södra backa handelsområde, vilket ligger inom 1 km från resecentrum. Vidare anges det i FÖP för centrala Borlänge att kommunen skall visa öppenhet och skapa förutsättningar för effektivare arbetsplatser och arbetssätt, samt att befintliga handelsområden ska fortsätta att utvecklas och därmed stärka Borlänge som



handelsstad. Genom att skapa en detaljplan med flexiblare användningsbestämmelser underlättas en sådan utveckling.

## Detaljplaner

Området är sedan tidigare detaljplanelagt och omfattas av två detaljplan med kommunens arbetsnummer/laga kraftdatum 529/2012-06-15 och 556/2015-11-13. Gällande planbestämmelser för planområdet är kvartersmark med användning Jm (småindustri) och allmän platsmark med antingen SKYDD eller LOKALGATA som användningsbestämmelser.



Karta som visar gällande detaljplaner (område markerat 556 och del av 529). Aktuellt planområde inom röd linje.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Planområdet är bebyggt och består av ett flertal byggnader som används för kontors- och handelsändamål. Marken inom planområdet är flack och består förutom byggnaderna av asfalterade ytor samt en öppen gräsbevuxen yta. Ett genomförande av planförslaget innebär att grönytan behålls i sin nuvarande form via bestämmelsen **SKYDD** där syftet är att skapa en grön zon mellan fasigheten och gata. Planområdet innehåller inga utpekade naturvärden.

### Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet och anslutande ytor består enligt översiktlig geoteknisk karta från SGU (Sveriges geologiska undersökning) av ett underliggande lager bestående av isälvsediment, vilket överlagras av ett grundlager av lera-silt.

## Förorenad mark

Inom fastigheten Tången 9 finns ett område utpekad som potentiellt förorenad mark. Föroreningen är inte riskklassad och marken går att använda till mindre känslig markanvändning. Sanering av det utpekade området har genomförts och i saneringsrapporten går följande att läsa. *”Eftersom föroreningens källområde är borttaget kommer den kvarvarande restföroreningen så småningom att spädas ut och brytas ned naturligt, och den bedöms inte utgöra någon risk för vare sig människor eller miljö. Några ytterligare åtgärder anses inte nödvändiga i nuläget.”*

## Radon

Det finns inga uppgifter om höga halter av markradon inom planområdet. Borlänge klassas generellt som normalradonmark. Detta innebär att byggnader ska utföras radonskyddade. Mätning av radon har inte utförts inom planområdet.

## 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 riskkällan och olika typer av markanvändningar. Avståndet mellan E 16 och planområdet är ca 80 på närmaste ställe.

Vägledningen anger att inom zonen 70- 150 m ifrån farligt godsled kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Den i detaljplanen föreslagna markanvändningen stämmer överens med vägledningens råd. Med vägledningens rekommendationer som bakgrund anser kommunen att vidare åtgärder inte är nödvändiga.

## Fornlämningar

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

## Kulturmiljö

Inom fastigheten Tången 6, längs med Hantverksgatan, ligger en byggnad uppförd 1953. Ursprungligen inhytte byggnaden kontor och verkstad. Aktuell byggnad har ett visst kulturhistoriskt värde. Den representerar en historisk tid, vars historia är värdefull att berätta. Dess ursprungliga karaktär går att avläsa men dess kontext har förändrats i stor grad. Den har inte ett starkt konstnärligt, arkitektoniskt eller teknikhistoriskt intresse och den är inte helt sällsynt i Borlänge. Byggnaden är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull i kommunens Kulturmiljöprogram.

Följande kriterier har tagits hänsyn till vid bedömning av byggnadens kulturhistoriska värde:

– **sällsynthet.** Bebyggelse som ännu finns kvar i något så när väl bevarat skick från tiden runt 1950 och före är sällsynt. Detta gäller delvis denna byggnad.

- **representativitet.** Hus som är representativa för sin tid och dess förhållanden, som kan berätta om gångna tiders byggnadsskick, arbetsliv, eller sociala förhållanden etc. Detta gäller denna byggnad.
- **konstnärligt och arkitektoniska värde.** Enstaka hus eller större miljöer med stora arkitektoniska kvaliteter. Detta gäller inte denna byggnad.
- **arkitekturhistoriskt och/eller teknikhistoriskt intresse.** En del byggnader har ett speciellt historiskt intresse på grund av sin byggnadsteknik. Detta gäller delvis denna byggnad.
- **ursprunglighet.** I vilken utsträckning har byggnadens ursprungliga karaktär bevarats. Illustrerar den en historisk miljö på ett rättvist sätt? Detta kriterium gäller denna byggnad.
- **miljövärde.** I vilken miljö står byggnaden? I en enhetlig miljö kan förändringen av ett hus vara ett svårt ingrepp. Detta gäller denna byggnad.

## Områden för småindustri och arbetsplatser

I gällande detaljplan är området planlagt för industriändamål (användning Jm=småindustri) och har i stor utsträckning tagits i anspråk för handels och kontorsverksamheter.

Området har idag hög tillgänglighet vilket har medfört en utveckling från ett mer traditionellt industriområde till blandade verksamheter. För att lättare kunna tolka bygglov föreslås att markanvändningen småindustri uppdateras till bestämmelserna **Z** (Verksamheter), **H** (detaljhandel) och **K** (kontor). Ändringen sker för att bättre stämma överens med verksamheterna som i nuläget bedrivs inom fastigheterna samt öka flexibiliteten gällande framtida etableringar. Gällande byggnadshöjden är 8 meter och avses ändras till 10 meter för att möjliggöra uppförande av högre byggnader.

## Gator och trafik

Planområdet omfattar del av Mästargatan och Hantverkargatan. Användningen för dessa säkerställs genom planbestämmelsen *lokalgata (GATA<sub>1</sub>)*.

## Gatunät och fordonstrafik

Inom planområdet föreslås inga förändringar gällande vägnät och trafik, utan rådande förutsättningar fastställs i detaljplanen. Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka trafikströmmar i någon större utsträckning eftersom rådande förhållanden bibehålls.

## Parkering

Parkeringsytan avsedd för fastigheten Tången 6 som vid rådande förhållanden delvis ligger på allmän platsmark med användningsbestämmelsen *Skydd*, kommer efter planens genomförande att i sin helhet inkluderas in kvartersmark med bestämmelserna **HKZ** (handel, kontor, verksamheter).

## Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunens vatten-, avlopps-, el- och fjärrvärmenät. Inom planområdet finns idag ledningar för VA, fjärrvärme, el/opto samt telekommunikation. Dessa ledningar säkerställs via bestämmelsen **u** (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) samt via prickmark (marken får inte förses med byggnad).

## Dagvatten

Recipienten för dagvatten inom handelsområde Södra Backa är Lusbäcken, vilken enligt kommunens dagvattenstrategi är klassad som mycket känslig. Den aktuella dagvattenhanteringen sker i en större dammanläggning i anslutning till Lusmyren, öster om Lusbäcken (belägen väster om Eldaregatan och norr om Dalabanan) och behandlar såväl Södra Backa som Rågåkers dagvatten. Utjämning och sedimentation av suspenderat material i dagvattnet sker i dammanläggningen. Dammarna medför också en utjämning av stora dagvattenflöden till Lusbäcken.

## GENOMFÖRANDE

### Tidplan

Detaljplanen hanteras med standard förfarande. Detaljplanen har varit på samråd under tiden 30 mars – 4 maj 2020. Granskning genomfördes under juni-juli 2020 och detaljplanen beräknas att kunna antas av kommunfullmäktige under tredje kvartalet 2020. Genomförandet av detaljplanen får påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft, vilket tidigast kan ske tre veckor efter att detaljplanen är antagen.

### 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 tillhörande rättigheter att gälla tills planen ändras eller upphävs. Vid ändring eller upphävande av planen efter att genomförandetiden utgått finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade. (se PBL kap 14 § 9.)

### Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

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

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

En del av fastigheten Borlänge 43:23 har lagts ut som kvartersmark. Denna yta utgör dels delar av de parkeringar som tillhör Tången 6 dels del av den utfartsväg som Tången 6 och Tången 9 nyttjar till området. Både infartsvägen och parkeringarna har enligt tidigare detaljplan delvis utgjorts av allmän plats, skydd. För att få överensstämmelse mellan detaljplanen och pågående markanvändning har därför användningsgränsen flyttats ut för att rymma hela parkeringsytan och infartsvägen inom kvartersmark. Den del av detta område som idag utgör delar av Tången 6 parkeringar ska genom fastighetsreglering tillföras Tången 6 för att möta detaljplanens syfte. Borlänge kommun står för kostnaderna för fastighetsregleringen och ansvarar även för ansökan om fastighetsbildning, vilket sker

hos Lantmäteriet.

Den återstående delen av Borlänge 43:23 som har lagts ut som kvartersmark utgör del av infartsvägen till området som tidigare har legat på allmän plats, skydd. Denna yta bör också regleras in till kvarteret, vilket bör göras genom att området regleras in till Tången 9. Alternativt kan hela den befintliga infartsvägen till Tången 6 regleras till Tången 6, som då bildar en skafttomt. Detta förutsätter att Tången 6 förvärvar resterande del av infartsvägen som idag ligger inom Tången 9. Om Tången 6 bildar en skafttomt bör en rättighet bildas så att Tången 9 ska trygga sin utfart.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Tången 6	131 m <sup>2</sup> från Borlänge 43:23	
Borlänge 43:23		131 m <sup>2</sup> till Tången 6

### Ledningsrätt/Servitut

Rätt att behålla och underhålla ledningar inom planområdet säkerställs genom befintliga ledningsrätter.

### Tekniska frågor

Planområdet är sedan tidigare väl försörjt med ledningar för el, vatten- och avlopp, fjärrvärme, fiber och tele. Ledningar inom planområdet skyddas av markreservat betecknat med U alternativt ledningsrätter.

### Ekonomiska frågor

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen och genomförandet av fastighetsreglering bekostas av Borlänge kommun. Kostnader för köp av mark i samband med fastighetsreglering bekostas av fastighetsägare till Tången 6.

## 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 24 §. 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 för planområdet innebär att gällande användning och egenskapsbestämmelser utgör grunden för framtida utveckling av berörda fastigheter, samt att infarten och parkeringsplatsen för fastigheten Tången 6 delvis kommer att ligga på allmän platsmark inom fastigheten Borlänge 43:23.

