

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för
del av Stora Ornäs 1:52
inom Ornäs
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i maj 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 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.

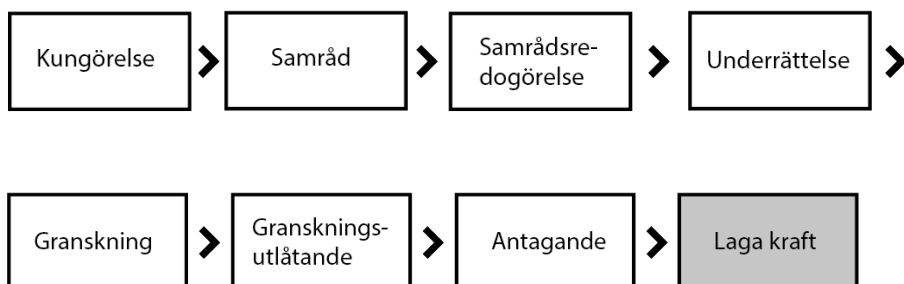
Detaljplanens omfattning, markanvändning och bestämmelser som styr exploateringen redovisas på en detaljplanekarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning (denna handling), som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en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

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

Planprocessen

Detaljplanen för del av Stora Ornäs 1:52 handläggs med utökat förfarande (enligt PBL (2010:900, enligt planprocessen efter 1 januari 2015, 5 kap). Det utökade förfarandet är aktuellt eftersom detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten (PBL2010, 5 kap 7§ andra stycket) då det allmänna området närmast Ösjön är ett populärt strövområde och besöksmål för Ornäsbor och besökare. Planförslaget antas av kommunfullmäktige. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Detaljplanen befinner sig nu i granskningskedet.

Utökat förfarande



Utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION.....	2
Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
PLANHANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN	4
PLANDATA.....	4
Läge	4
Areal.....	4
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	5
Översiktsplan FalunBorlänge.....	5
Samordnad översiktlig planering Falun och Borlänge – området mellan städerna	6
Fördjupad översiktsplan för Runn	6
Tävlingsprogram Ornäs hamn	6
Detaljplaner	6
Skydd	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Mark	8
Vatten	8
Natur.....	8
Strandskydd	9
Geotekniska förhållanden	9
Grundvatten	10
Miljöförhållanden	10
Risk och säkerhet.....	14
Kulturmiljö och landskap	15
Bebyggelseområden	16
Friytor	19
Gator och trafik.....	20
Teknisk försörjning.....	23
Sociala frågor	24
GENOMFÖRANDE.....	26
Organisatoriska frågor.....	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	27
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor	30
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	31
Undersökning	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	43

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser och planbeskrivning. Övriga handlingar utgörs av fastighetsförteckning, grundkarta, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, bullerutredning, vibrationsutredning, arkeologisk förundersökning, geoteknisk utredning, miljöteknisk markundersökning, platspecifik hälsobaserad riskbedömning av föroreningar och riskutredning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, kontor, detaljhandel utom handel med livsmedel, småbåtshamn, bryggor, iläggningsplats, park och natur. Detaljplanen säkerställer även gator samt gång- och cykelvägar. Bebyggelsens gestaltning ska ta hänsyn till riksintresset kulturmiljö.

FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

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

Planområdet berörs inte av 3 kap 2§-5§ eller 7§- 10§ (MB) eller av något riksintresse enligt 4 kap MB. Däremot berörs planområdet av 3 kap 6§ (MB) då aktuell detaljplan ligger inom riksintresse för kulturmiljö samt så omfattas Ösjön av riksintresse för friluftsliv, värden som är av betydelse att skydda och bevara ur allmän synpunkt. I dialog med Länsstyrelsen Dalarna har bestämmelser formulerats i aktuell detaljplan för att säkerställa skydd av kulturmiljö- och friluftslivsvärden vid genomförande av aktuell detaljplan.

Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas av detaljplanen, se kapitlet "Konsekvenser av planens genomförande".

Regeringen har fastställt miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar. Dalarnas Luftvårdsförbund har mätt partikelhalterna i Borlänge tätort sedan 2005/2006. Partikelhalterna överskrider inte miljökvalitetsnormerna i Ornäs och exploateringen anses inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget centralt i Ornäs längs Ösjöns (del av sjön Runn) västra strand. Ornäs är beläget vid E16 mellan städerna Borlänge och Falun, 8 km till Borlänge centrum respektive 12 km till Falu centrum.

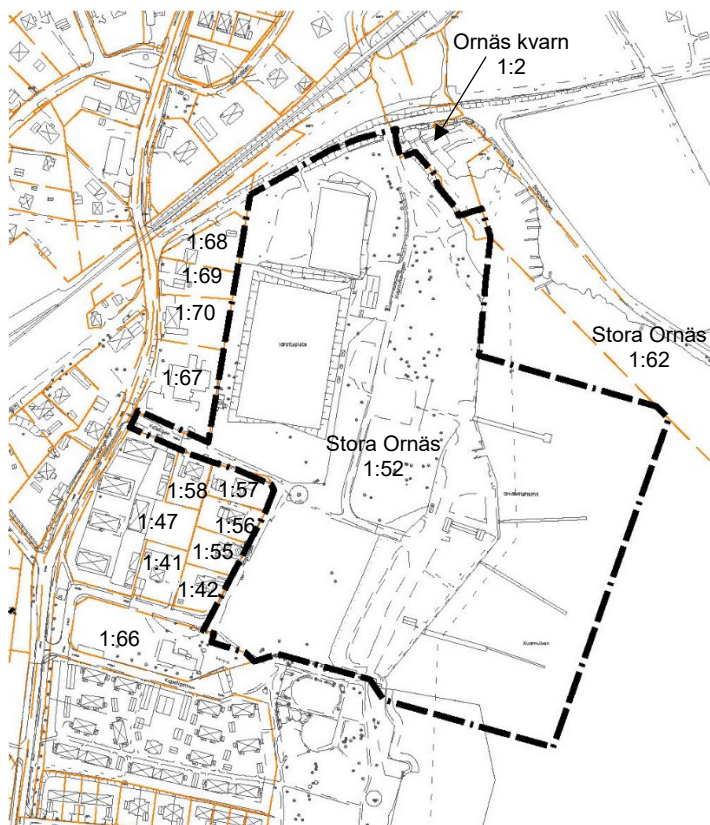
I norr avgränsas planområdet av Tomnäsvägen, i väster av privatägda fastigheter och Torsångsvägen. I söder av parkmark och i söder och öster av Ösjön.

Areal

Planområdet är ca 10 hektar (102 467 m²).

Markägoförhållanden

Majoriteten av planområdet består av del av fastigheten Stora Ornäs 1:52, resterande del av planområdet består av del av Ornäs Kvarn 1:2, Stora Ornäs 1:67 och Stora Ornäs 1:57. Stora Ornäs 1:52 är i kommunal ägo, Ornäs Kvarn 1:2, Stora Ornäs 1:67 och Stora Ornäs 1:57 är i privat ägo.



Karta som visar planområdet (svart streck-prickad linje) och befintliga fastigheter (orange streckad linje).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan FalunBorlänge

I översiktsplan FalunBorlänge (antagen juni 2014) beskrivs att kommunerna tillsammans ska ha en planberedskap för 500 nya bostäder per år. Utöver att städerna ska förtätas i centrala lägen ska utbyggnad av nya bostadsområden ske i riktning mot varandra, väster om Runn och nära bra och effektiva kollektivtrafikstråk. Ett antal serviceorter är utpekade dit samhällsinsatser som stärker förutsättningar för boende och verksamheter ska prioriteras. Inom Borlänge kommun är Ornäs en av dessa utpekade serviceorter. Översiktsplanen anger att förtätning av ny bostadsbebyggelse i enskild regi kan med fördel ske. Genom att koncentrera tillkommande bebyggelse till tätorterna och till befintlig bebyggelse längs kollektivtrafikhuvudstråken ges det också bättre förutsättningar och underlag för arbete, boende, utbildning och service, liksom för samhällsekonomin, när omlandet till städerna utvecklas.

I översiktsplan FalunBorlänge beskrivs Runn som en strategisk tillgång som redan idag är en värdefull resurs för friluftsliv och rekreation, både för 80 000 närboende och för nationella och internationella besökare. Att utveckla och marknadsföra friluftslivet på och kring Runn är centralt för FalunBorlänge, både för att få fler och bättre rekreativmöjligheter

men också som en beståndsdel i den attraktiva boendemiljö som kan locka nya invånare till regionen. Genom att utveckla den besöksnäring som redan finns kopplad till Runn kan nya företag och arbetstillfällen skapas.

Aktuell detaljplan bedöms vara förenlig med de riktlinjer som anges i översiktsplan Falun-Borlänge.

Samordnad översiktlig planering Falun och Borlänge – området mellan städerna

För området gäller även Samordnad översiktlig planering Falun och Borlänge – området mellan städerna (antagen 1997-09-25). Den anger att kulturvärdena i miljön vid Ornäs är väsentliga att ta tillvara i ett regionalt perspektiv men också för den lokala identiteten och livsmiljön i Ornäs. Gällande bebyggelsens lokalisering anges det att enstaka ny bebyggelse bör i princip endast tillåtas i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och inpassas till dennes struktur och utformning.

Översiktsplanen har ersatt den samordnade översiktliga planeringen gällande antalet byggnader. I övrigt följer den aktuella detaljplanen riktlinjerna i den samordnade översiktliga planeringen.

Fördjupad översiktsplan för Runn

Under våren 2018 påbörjades arbetet med en fördjupad översiktsplan för Runn. Den fördjupade översiktsplanen tas fram i ett samarbete mellan Borlänge och Falu kommun, och bedöms antas i slutet av 2020. Den fördjupade översiktsplanen har sin grund i det utvecklingstryck som finns kring Runn, ett strategiskt och attraktivt läge mellan de båda städerna. Den fördjupade översiktsplanen syftar till att ge riktlinjer och ta fram strategier för området runt Runn de kommande 20 åren. Den ska verka för en hållbar utveckling med fler bostäder, ett aktivt friluftsliv och ett varierat näringsliv. Som ett deluppdrag inom den fördjupade översiktsplanen sker ett fördjupningsarbete av kommunens utpekade LIS- (landsbygdsutveckling i strandnära läge)- områden. Aktuell detaljplan är förenlig med det hittills framtagna arbetsmaterialet.

Tävlingsprogram Ornäs hamn

Aktuell detaljplan har föregåtts av en markanvisningstävling som pågått mellan september 2017 till april 2018. Som underlag för markanvisningstävlingen har ett tävlingsprogram tagits fram, detta godkändes av Kommunstyrelsens arbetsutskott i augusti 2017 (2017-08-29 §175). I tävlingsprogrammet redogörs områdets förutsättningar, de initiala utredningar som gjorts för området samt de krav och önskemål som kommunen ställt på tävlingsförslagen i markanvisningstävlingen.

Detaljplaner

Endast ett mindre område vid Kolstigen mot korsningen Kolstigen-Torsångsvägen är detaljplanelagt. Gällande detaljplan *Detaljplan Stora Ornäs 1:49 m.fl. fastigheter inom Ornäs* (antagen juni 1991) togs fram i syfte att bygga fem stycken flerbostadshus i två våningar längs Torsångsvägen. Bostäderna förvaltas idag av Gruvlaven AB. Det område som berörs av aktuell detaljplan föreskriver användningen allmän plats lokalgata.

I söder angränsar aktuell detaljplan till *Detaljplan för Ornäs Stora 1:66 m.fl. fastigheter* (antagen mars 1990). Detaljplanen togs fram inför byggandet av 85 bostadslägenheter som uppförts och förvaltas av det kommunala bostadsbolaget AB Stora Tunabyggen.

Skydd

Riksintressen

Kulturmiljö

Aktuell detaljplan ligger inom riksintresse för kulturmiljö, område Torsångsbygden (W7). I kommunens kulturmiljöprogram (2002) anges att Torsångsbygden är en central odlingsbygd med fornlämningar från järnålderns senare del. Bygden har bebyggelsekontinuitet till 1800-talet med delvis välbevarad agrarbebyggelse och den är ett nyckelområde beträffande förståelsen av det särpräglade forntida och medeltida Dalasamhällets framväxt. Fornlämningsbeståndet består främst av gravfält, gravhögar, fångstgropar och järnframställningsplatser av lågteknisk typ från yngre järnålder och vikingatid. Det finns spridda bondgårdar varav flertalet med kringbyggd karaktär och bevarat månghussystem. Som ett framträdande monument med stort symbolvärde kan Ornäsloftet från 1500-talets början nämnas, som även ur byggnadshistorisk synpunkt har mycket högt egenvärde. I bygden finns även lämningar efter medeltida kopparhantering och stenåldersboplatser.

Kommunikationer (Bergslagsbanan och Riksväg 50)

Norr om planområdet sträcker sig Bergslagsbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Bergslagsbanan är av nationell betydelse och sträcker sig mellan Gävle och Kil. Banan ingår i det utpekade strategiska godsnätet.

Cirka 300 m norr om aktuellt planområde går riksväg 50 (Rv50) som också är en del av europaväg 16 (E16). Rv50 är klassad som riksintresse för kommunikationer.

Friluftsliv

I december 2016 utsågs Runn med Ösjön, Vikasjön och Kyrkbyttjärn till område av riksintresse för friluftsliv (FW 26). Huvudkriterierna för riksintresset är:

- Område med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser
- Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och/eller kulturmiljöer.

I beskrivningen av områdets värden står "Runn har tack vare mängden av öar och den långa strandlinjen mycket goda förutsättningar för en mångfald av vattenanknutet friluftsliv. Området har stora värden för båtliv, bad, naturupplevelser, fågelskådning, fritidsfiske, skridskoåkning m.m."

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd 100 m från strandkanten, både ute i vattnet och uppe på land. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. I samband med att en ny detaljplan antas har kommunen möjlighet att upphäva strandskyddet för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som detaljplanen avser väger tyngre än strandskyddsintresset. De särskilda skälen regleras i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken. Beslut om strandskyddsdispenser och tomträttsavgränsningar finns för Ornäs IP och småbåtshamnen.

Fornlämningar

Inom planområdet är ett hyttområde beläget som har nummer 2:1 i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister (FMIS) för Torsånga socken. Fornlämningen är skyddad enligt 2 kap. 6 och 12 §§ Kulturmiljölagen (KML).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Västra delen av planområdet består av Ornäs IP (fotbollsplaner) som ligger på en plåtå, marken sluttar sedan österut ner mot Runn. Höjdskillnaderna inom planområdet uppgår till åtta meter.

Vatten

Planområdet ligger i anslutning till Ösjön som ingår i vattenförekomsten Runn (SE670563-148814) och omfattas därför av miljö kvalitetsnormer. I normalfallet beslutar vattenmyndigheten om miljö kvalitetsnormer som innebär att kvalitetskraven för god ekologisk och god kemisk status ska uppnås, med undantag för ett par miljögifter som till följd av långväga luftburen spridning så gott som alltid förekommer i för höga halter (Hg och PBDE). Runn är dock påverkad av en tusenårig gruvdrift som gör att ytterligare föroreningar förekommer i höga halter. Ett stort antal åtgärder har genomförts för att minska läckaget från gruvavfall, men läckaget är fortfarande så stort att god status inte kommer att uppnås inom översiktlig tid. Vattenmyndigheten har bedömt att det skulle medföra orimliga kostnader och kanske även vara tekniskt omöjligt att minska läckaget ytterligare, och har därför beslutat om mindre stränga krav än god ekologisk och god kemisk status.

Aktuell detaljplan innebär att småbåtshamnens arrendeområde i vattnet kan utökas så att yta finns för att kunna utöka befintliga bryggor samt anlägga ytterligare en brygga söder om befintliga. Nya bryggor och övriga anläggningar i vattnet måste dock innan anläggning genomgå en prövning där skyddet av vattenförekomsten kan säkerställas.

Natur

Inventering av området gjordes i september 2018 av kommunbiolog. Tidigare kända värden för området har eftersökts i databaser och vid ett fältbesök undersöktes naturtyper, strukturer och artförekomster. Utredningen visar att planområdet idag saknar högre naturvärden. I norra delen av planområdet är naturmarken av ruderat karaktär och struktur. Marken hyser varken skyddsvärda arter eller större boplatser (bohål eller dylikt). Växtsamhället har trivial och ruderat karaktär, med arter som bland annat kanadensiskt gullris, gråbo, röllika, lupiner, åkertistel, pilört och rödklöver. Förekomster av mossor och svampar inom planområdet är också av trivial karaktär.

I hamnområdet finns uppställningsplatser för båtar med ruderat vegetation. Strandmiljön är tydligt påverkad av småbåtshamnens verksamhet samt båtplatser. Längs med stranden löper en asfalterad väg/kaj. Strandzonen vid båtplatserna håller ett vattendjup mellan 10-80 cm vid strandkanten där båt angörs. Botten är sandig med större stenar och på några platser ligger plastduk längs botten. I strandzonen och i vattnet hittas vanliga vattenväxter bland annat kaveldun, säv, sjöfräken, gäddnate, vattenpilört, gul näckros, kärnsilja, dyblad och den giftiga växten sprängört. Även strandklo, strandlysing, missne och den rödlistade arten pilblad finns i området. Vid inventeringen sågs gräsänder och fiskar i vattnet.

Tättingar befann sig också i området. I södra delen av planområdet är marken något sank och beväxt med snår av bl.a. älgört.

De strandzoner som fortfarande är naturliga norr om småbåtshamnen är intressanta att bevara, liksom den rödlistade växten pilblad. Pilblad hittades i hamnområdet och verkar alltså inte påverkas negativt av denna verksamhet. I övrigt finns de högsta naturvärdena i äldre exemplar av sälg, björk och tall i området.

Placering och utformning av iläggingsplats, parkeringsytor, vändplan, gång- och cykelväg samt rekreationsåtgärder har utgått ifrån att bevara så många träd som möjligt. Ett träd, en sälg som står bredvid den planerade gång- och cykelvägen mellan Kolstigen och småbåtshamnen anses särskilt bevarandevärd. Därför säkerställs trädet genom planbestämelsen *Marklov krävs även för fällning av träd* (a₁). Skäl för att bevilja lov för fällning är att trädet utgör fara. Alternativ till fällning kan vara kronreducering, kronstabilisering, högstubbe eller stöttning av stam.

Detaljplanen möjliggör en expanderingsplats för båtar samt parkeringsyta. Ytan som tas i anspråk består av sank mark med snår av bl.a. älgört. Avvattningsdike från Kvarnviksvägen samt dagvattenutsläpp från bostadsområdet kommer att dras från Kvarnviksvägen i höjd med iläggingsplatsen till Kvarnviken. Den strandzon som inte omfattas av småbåtshamnen eller iläggingsplatsen säkerställs genom planbestämmelserna *naturområde* (NATUR) samt *park* (PARK). För nya anläggningar inom vattenområdet (W₁) krävs det dispens från strandskyddet.

Strandskydd

I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs strandskyddet på land för markanvändningen småbåtshamn, tekniska anläggningar, gata, väg, park och bostadsområde. Inom markanvändningen natur samt inom vattenområdet kvarstår strandskyddet (se rubrik Strandskydd sid. 32). Idag finns det strandskyddsdispenser samt tomträttsavgränsningar för Ornäs IP samt för småbåtshamnen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för aktuellt planområde i syfte att redovisa markområdets geotekniska egenskaper och markens lämplighet för grundläggning av hus och anläggande av gator och VA-ledningar (Markteknisk undersökningsrapport, Gren Consulting AB, 2016-11-02).

Jordlagerföljden i aktuellt område utgörs i huvudsak av glacial silt. Förväntat djup till berg uppgår till cirka 5-10 m i största delen av området, men med en lokal ravin i den södra delen av området där djupet till berg förväntas uppgå till ca 10-20 m.

I den nordvästra delen av området är det övre lagret av silt löst lagrat. Grundläggningsrekommendationerna för denna del är att det kan antas att lättare byggnader i 1-2 plan kan utföras med platta på mark medan tyngre hus sannolikt erfordrar pågrundläggning. Om en försiktig höjdsättning utförs, det vill säga måttlig förändring av markytans nivå, är förutsättningen bättre för att kunna grundlägga med platta på mark. På grund av föroreningar kommer marken behöva saneras, detta innebär att massor kommer transporteras från området. Aktuellt projekt kommer även att sänka marknivåerna i västra delen av bostadskvarteret för att minska höjdskillnaderna mellan östra och västra delen. En kompletterande geoteknisk utredning inför grundläggning alternativt i det enklaste fallet att geotekniker utför en granskning av höjdsättning och hustyp rekommenderas innan byggnation.

Vibrationer

Tåg som passerar på Bergslagsbanan kan innebära markvibrationer som fortplantas till planområdet. Trafikverkets riktvärde är 0,4 mm/s vägd RMS inomhus och avser vibrationsnivå nattetid (22-06), riktvärdet får överskridas högst fem gånger per trafikårsmedelnatt. En vibrationsutredning har tagits fram av Metron (270-20280.U1, 2020-09-01) för att utreda om riktvärdet klaras. Utredningen anger att ingen extra åtgärd i mark eller föreskrivande om konstruktionsmaterial krävs för att klara riktvärdet.

Grundvatten

Som del i den översiktliga geotekniska utredningen (Markteknisk undersökningsrapport, Gren Consulting AB, 2016-11-02) gjordes en korttidsobservation av grundvattennivåer inom planområdet. Inom det område där ny bebyggelse planeras påträffades inget vatten inom 2 m djup nedan markytan. I två borrhål låg grundvattnet ca 1,1- 2,1 m under markytan, dels vid befintligt båtupplag inom hamnområdet och dels intill piren i hamnområdets norra del. Grundvattenytan varierar naturligt över året med nederbördsförhållanden, torra perioder, vattenuttag, snösmältning m.m., så korttidsobservationen får ses som en indikation om grundvattenförhållandena.

Miljöförhållanden

Luftmiljö

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar. Dalarnas Luftvårdsförbund har under 2005- 2006 genomfört en analys av luftkvaliteten i länets större tätorter. De värden som uppmätts i anslutning till planområdet ligger under miljö kvalitetsnormerna. Planen möjliggör bostäder samt en utökning av småbåtshamnen vilket kommer att innebära en ökning av trafik i området. Exploateringarna anses dock inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Förorenad mark

Miljötekniska utredningar har gjorts i tre steg för aktuellt planområde.

I ett tidigt skede, inför den markanvisningstävling som anordnades för planområdet, gjordes en översiktlig miljöteknisk markundersökning (Liljemark Consulting AB, 2016-11-02). Syftet med utredningen var att i ett tidigt skede undersöka eventuell förekomst av föroreningar i mark och grundvatten inom området samt att, utifrån en förenklad riskbedömning, översiktligt utreda eventuella risker för människors hälsa och för miljön utifrån planerad användning som bostadsområde. Det finns generella riktvärden för två olika typer av markanvändning; känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning. Bostäder hör till känslig markanvändning. Utifrån de generella riktvärdena visar utredningen att föroreningar i form av metaller (barium, kadmium, kobolt, koppar, kvicksilver, bly, vanadin och zink) och organiska ämnen (PAH, bensen, alifater och aromater) påträffades. Utredningen rekommenderade att yttlig fyllningsjord (särskild om den har synligt innehåll av kol) transporteras bort inför bostadsbyggandet. Utredningen rekommenderade även att den påträffade kvicksilverföroreningen utreddes ytterligare samt att en platsspecifik riskbedömning utfördes där riskerna belyses och platsspecifika riktvärden tas fram.

Därför togs en kompletterande undersökning av mark och grundvatten fram (Sweco 2017-10-10). Denna visade att utbredningen av kvicksilverföroreningen verkade vara begränsad både i vertikal och horisontell ledd. Andelen metylkvicksilver var låg.

Därefter togs en platsspecifik hälsoriskbaserad riskbedömning fram (Sweco 2019-02-25) vars syfte var att klargöra hälsoriskerna och beräkna platsspecifika riktvärden för grönområdet samt bedöma behovet av restriktioner och åtgärder inom grönområdet. Utredningen visar att föroreningarna bly och PAH-H överstiger de hälsoriskbaserade riktvärdena i två undersökningspunkter inom grönområdet. I övrigt understiger analyserade halter de hälsoriskbaserade riktvärdena. Utifrån denna information bedöms det att sanering inte krävs inom grönområdet. Däremot rekommenderas det att det säkerställs att direktkontakt med den befintliga marken inte kan ske inom områden där människor ska uppehålla sig t.ex. vid sittplatser och lektytor. Antingen kan det översta jordlagret ersättas eller så kan plattor el. dyl. anläggas. Vidare rekommenderas att odling av ätbara växter, bärbuskar eller fruktträd inte ska utföras inom området.

Innan byggnation så ska marken inom bostadskvarteret saneras så att känslig markanvändnings riktvärden uppnås. Detta säkerställs genom planbestämmelsen *Startbesked får inte ges för bostadsbyggnation förrän marksanering har kommit till stånd* (a₂).

Radon

Enligt genomförd översiktlig geoteknisk utredning (Markteknisk undersökningsrapport, Gren Consulting AB, 2016-11-02) har utförda mätningar påvisat att normalradonmark förekommer inom området. Byggnader som uppförs bör vara anpassade för normal till högradonmark.

Buller

Trafikbuller

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.

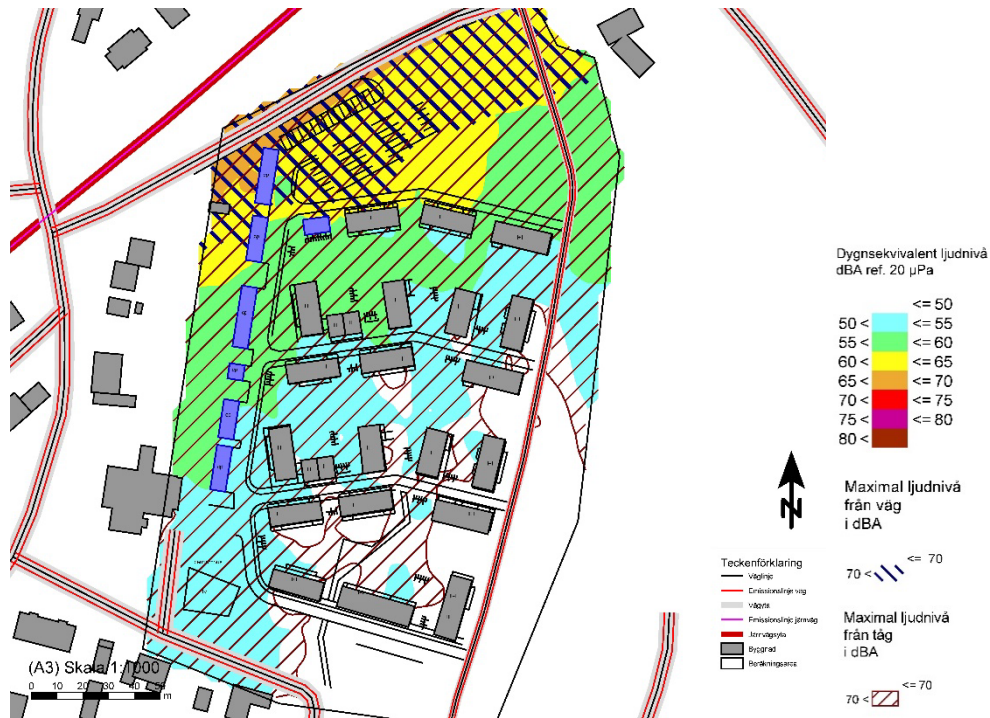
För en bostad om högst 35 m² gäller i stället för vad som anges i första stycket att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

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 är högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå nattetid i sovrum (ljudklass C).

Trafikbullerutredningen har gjorts i tre steg, först en översiktlig (WSP Akustik 2017-06-14) och sedan en mer detaljerad (WSP Akustik 2019-07-02) som utgick ifrån det som möjliggjordes i detaljplanens samrådshandling. Inför granskningsskedet ändrades detaljplanen bland annat genom att den nordligaste byggrätten togs bort. Utifrån de nya förutsättningarna uppdaterades bullerutredningen (WSP Akustik 2020-01-27). Nedan så är det utdrag ur versionen 2020-01-27 som redovisas. Utredningarna baseras på buller från vägtrafiken på E16, väg 808, väg 807, väg 830, väg 809 och väg 814 samt tågtrafiken på järnvägen.



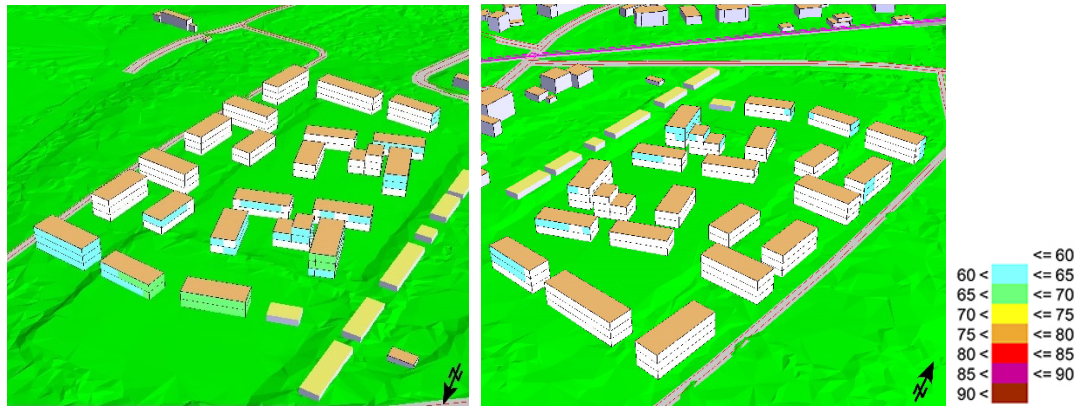
Kartan visar beräkning av ljudnivåer från väg och järnväg. Dygnsekvivalent ljudnivå 1,5 m ovan mark beräknad med 3e ordningens reflexer presenteras i färgfält. Maximal ljudnivå från väg och järnväg över 70 dBA presenteras med skraffering.

Utredningarna visar att delar av en av de nordligaste placerade byggnaderna erhåller ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA på fasaden mot järnvägen. Om denna byggnad ska uppföras med lägenheter större än 35 m² behöver de vara genomgående samt klara riktlinjerna för ljuddämpad sida (minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden).

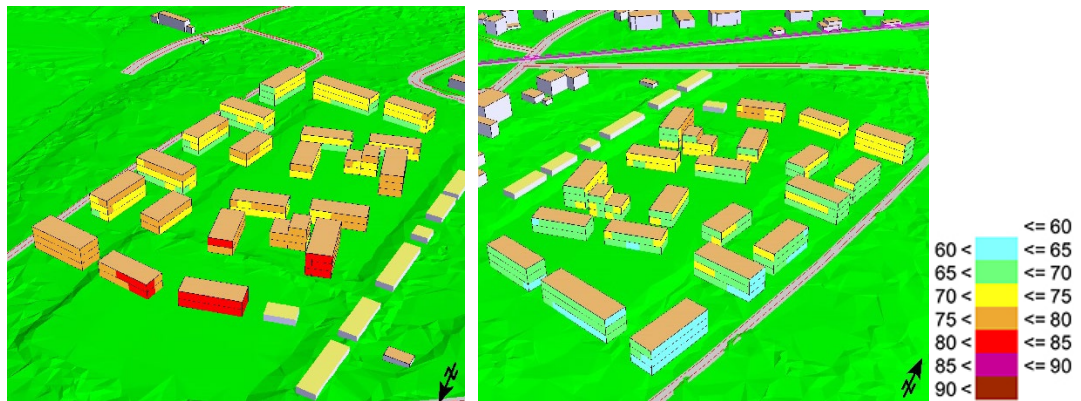


Kartorna visar beräkning av dygnsekvivalent ljudnivå på fasad från väg och järnväg. T.v. sett norrifrån och t.h. sett söderifrån.

Om man enbart ser till maximal ljudnivå på fasad från väg så klaras riktlinjerna för ljuddämpad sida. Men ser man även till maximal ljudnivå på fasad från järnväg så överskrids riktlinjerna då godståg passerar i hög hastighet.



Kartorna visar beräkning av maximal ljudnivå på fasad från väg. T.v. sett norrifrån och t.h. sett söderifrån.



Kartorna visar beräkning av maximal ljudnivå på fasad från järnväg. T.v. sett norrifrån och t.h. sett söderifrån.

Det är därmed inte möjligt att skapa en ljuddämpad sida för byggnaden där den ekvivalenta ljudnivån delvis överskrider 60 dBA. En planbestämmelse säkerställer därför att lägenheterna i byggnaden inte får överskrida 35 m² (Lägenheternas storlek får inte överskrida 35 m²) (v₁). I och med denna bestämmelse följs förordningens riktvärden.

Om uteplatser ska anordnas vid fasader eller på gården på platser som överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå så behöver dessa kompletteras med en gemensam uteplats på gården där dessa riktvärden klaras.

Verksamhetsbuller

Bostadsområdet angränsar till en matbutik som har ett kylaggregat på sin fasad som avger buller. Enligt Naturvårdsverkets Rapport 6538 – Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller bör följande riktvärden inte överskridas vid bostadsfasad:

- 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06-18), och
- 45 dBA ekvivalent ljudnivå kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag (06-18)
- 40 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22-06)

En mätning av bullret (WSP Akustik 2020-05-11) utfördes när kylaggregatet var på max-effekt (tre fläktar igång) och fyra olika mätningar utfördes på olika avstånd och riktningar från aggregatets framsida. Utredningen visar att endast en av de planerade byggnadernas fasader kan få bullernivåer mellan 35-40 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullernivåerna vid de resterande byggnaderna ligger under 35 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga byggrätter klarar riktvärdet.

Småbåtshamnen alstrar ljud framförallt under sommarhalvåret i form av bil- och båttrafik samt handmaskiner. Någon uppskattning kring frekvens av dessa aktiviteter har inte erhållits. Ljud från handmaskiner vid underhåll av båtarna är kortvarigt om än återkommande från år till år. I kommunens arrendeavtal med Ornäs Båtklubb kommer restriktioner om när underhåll/arbete får bedrivas att införas för att minska eventuella störningar till närområdet.

Risk och säkerhet

Höga vattenflöden och översvämningsrisk

För ny bebyggelse vid Runn och Dalälvens vattensystem redovisar översiktsplan Falun-Borlänge (antagen juni 2014) följande: Vid bygglovsprövning för annan bebyggelse än enstaka bostadshus eller vid planläggning genom detaljplan för bebyggelse ska en lägsta golvnivå/färdigt golv som relaterar till högsta beräknade flöde tillämpas, vilket innebär +111,3 (RH 2000). Marken inom kvartersmarken för bostäder m.m. ligger idag över +113 men då det är osäkert vilka schaktningar som marsanering m.m. innebär säkerställer planbestämmelserna *Lägsta golvnivå +111,3 (RH 2000)* (m_1) och *Källare får inte finnas* (b_1) att bostadsbebyggelsen skyddas.

Länsstyrelsen Dalarna har gjort beräkningar på vattenhöjning utifrån prognoser på ökat skyfall. Modellen visar att det främst är ett område 30- 50 m från strandlinjen inom aktuellt detaljplaneområde som är översvämningshotat vid ett 200-årsflöde. Inom detta område möjliggörs inga bostadsbyggnader.

En skyfallsberäkning har genomförts för bostadskvarteret och denna visar inte på några större vattenansamlingar. Då marken sluttar ner mot Ösjön leds vattnet dit vid eventuella skyfall.

Bebyggelsen inom småbåtshamnen ligger på ca +109- 110. Det är därmed inte rimligt att lägsta golvnivå ligger på över +111,3. Bebyggelsen ligger även inom det område som är översvämningshotat vid 200- årsflöde. Allt som anordnas inom översvämningszonen bör utformas med vetskapen om att stora mängder vatten kan drabba området.

Övergripande riskbedömning, farligt godsled

Länsstyrelsens riktlinjer

Transporter av farligt gods förekommer på Bergslagsbanan. 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 Bergslagsbanan och den närmaste byggrätten för bostäder är ca 60 m.

Vägledningen anger att inom zonen 30- 70 m bör inga bostadsbyggnader uppföras. Då den föreslagna bostadsbebyggelsen avviker från riktlinjerna 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 har en riskbedömning tagits fram av Structor Riskbyrå AB (20170303). Riskbedömningen utgår ifrån att bostadsbebyggelsen placeras mellan 30- 150 m från Bergslagsbanan.

Riskbedömningen visar att individrisknivån är acceptabelt låg bortom knappt 30 m. Samhällsrisknivån är belägen i den nedre delen av ALARP-området, där risknivån är tolerabel om alla rimliga åtgärder vidtas (med hänsyn till ett kostnad/nytta-perspektiv). Ingen märkbar skillnad uppnås på samhällsrisknivån om närmaste bebyggelse är belägen på minst 50 m. Utifrån detta bedömer riskanalysen att det är möjligt att placera den närmaste bebyggelsen på 30 m, med ett antal ytterligare åtgärder som identifierats och bedöms ha en skyddseffekt för människor inom planområdet. Detaljplanen möjliggör bostadsfastighet på ett avstånd av 30 m och bostadsbyggrätt på ca 60 m. De identifierade åtgärderna redovisas nedan.

Riskreducerande åtgärder

För att begränsa och mildra konsekvenserna av en olycka säkerställer detaljplanen genom planbestämmelser följande riskreducerande åtgärder:

- Skyddsavstånd på minst 30 m från bostadsfastighet till järnvägen. Detta regleras genom att detaljplanen styr markanvändningen. Närmaste byggrätt för bostadshus förläggs ca 60 m från järnvägen.
- *Utrymning ska kunna ske via fasad som vetter bort från Bergslagsbanan (f_1), bestämmelsen omfattar bebyggelsen inom ca 80 m från Bergslagsbanan.*
- Ventilationen ska utföras så att tilluftsdon placeras på tak eller på fasad som vetter bort från Bergslagsbanan (b_2), bestämmelsen omfattar bebyggelsen inom ca 150 m från Bergslagsbanan.

Med ovanstående åtgärder anses risken vara tolerabel.

Räddningstjänsten

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. I bygglovsprocessen ska även åtkomlighet och uppställningsplats för utrymning via räddningstjänstens stegutrustning säkerställas. Brandposter bör finnas tillgängliga inom 75 m från varje byggnad som överstiger tre våningar.

Kulturmiljö och landskap

Arkeologi

I norra delen av planområdet finns en fornlämning enligt fornlämningsregistret i form av ett hyttområde. Hyttan framställde koppar och har medeltida anor, den var belägen vid Faxåns mynning i Ösjön, intill Ornäs gamla kvarn. År 1658 lades hyttan ned och under 1700-talet byggdes en sågkvarn på platsen. Området odlades senare upp och brukades som åker på 1800-talet fram till 1870-talet då ett nytt sågverk uppfördes. Enligt Riksantikvarieämbetets beskrivning består hyttlämningen av slaggvarp och spridd slaggförekomst. I beskrivningen noteras skador på fornlämningen då området förefaller vara omschaktat. Enligt Länsstyrelsen återstår inga synliga rester av hyttlämningen idag, men intakta lager kan möjligen kvarstå under markytan.

Dalarnas museum utförde därför i juni 2018 och i november 2019 arkeologiska förundersökningar av de ytor inom fornlämningsområdet som omfattas av detaljplanen. I sökschakten fann man odlingslager, slaggvarp, diken, gropar, en nedgrävning, stolphål, sylsten, aktivitetssyta, trä- och stenkonstruktioner samt en vändrost. Utredningarna fastslår att hyttlämningens utbredning är till stora delar korrekt avgränsad sedan tidigare. Utifrån

funna fynd har området som behöver slutundersökas begränsats. Slutundersökning måste genomföras innan någon form av ingrepp i marken sker. Det är Länsstyrelsen som fattar beslut kring krav på slutundersökning. Utanför slutundersökningsområdet kan exploatering (tex. byggnader och gator) uppföras utan ytterligare undersökningar.

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

Landskap

Vid utformandet av den nya bebyggelsen ska hänsyn tas till vyerna från Ornäsloftet samt utsikten ner mot vattnet från befintlig bebyggelse. De befintliga träderna mellan Kvarnviksvägen och småbåtshamnen skapar en naturlig visuell barriär mellan Ornäsloftet och den nya bebyggelsen. Hänsyn bör tas så att så många träd som möjligt kan bevaras, alternativt nya träd planteras. Syftet är att bebyggelsen inte ska dominera i området utan ta hänsyn till angränsande bebyggelse. Se vidare under rubriken *Bebyggelseområden* nedan.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning

Då aktuell detaljplan ligger inom riksintresse för kulturmiljö, område Torsångsbygden ska särskild hänsyn tas till byggnadernas utformning i förhållande till kulturmiljöns värden. Hänsyn ska även tas till utblickarna från Ornäsloftet som är placerat på andra sidan viken, sydost om planområdet. Planbestämmelser styr bland annat byggnadernas placering, tak, volym, fasadmaterial och fasadfärg. Se vidare under rubriken *Bostäder* (nedan) och *Kommersiell service* (sid. 17).

Bostäder

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse genom planbestämmelsen *Bostäder* (B). Detaljplanen säkerställer att bebyggelsen placeras i huvudsak kring tre gårdar, längs fyra gränder. På så vis behålls siktlinjer från befintliga bostäder ner mot vattnet och bostadsområdet öppnar upp sig för genomströmning av gående. Parkering sker i kvarterets ytterkanter i norr, väster och söder. Vilka ytor som får bebyggas och med vad styrs genom planbestämmelserna *Marken får inte förses med byggnad* (prickmark), *Endast komplementbyggnad får placeras* (korsmark) samt yta där byggrätt för bostadshus m.m. tillåts.

Byggnaderna kring gårdarna planeras att uppföras i två till tre våningar, i södra delen angränsande till matbutiken planeras en byggnad i fyra våningar. Byggnadernas olika tillåtna högsta nockhöjder styrs genom planbestämmelser (10,5 m, 13,5 m och 18 m).

I den östra delen av området, som vetter mot Ornäsloftet, planeras bebyggelsen att placeras växelvis med långsida fasad eller gavel mot vattnet. Bebyggelsens fasader blir på så vis inte så dominerande i vyn från Ornäsloftet samtidigt som gaturummet förtydligas och vissa byggnader ges en utsikt över parken, småbåtshamnen och Ösjön.



Axonometri som visar tävlingsförslaget samt möjlig maximal byggrätt inom kvarteret med bostäder m.m. (White arkitekter AB) De två nordligaste husen har utgått.

Planbestämmelsen *Största byggnadsarea är 220 m² (e₁) och Största byggnadsarea är 275 m² (e₂)* säkerställer den största ytan som varje bostadsbyggnad får uppta på marken. På två platser tillåts att två byggnadsvolymer sammanlänkas för att kunna samnyttja en hiss. Detta möjliggörs genom planbestämmelsen *Största byggnadsarea är 220 m², byggnader får sammanlänkas på våning två och tre (e₃)*. Planbestämmelsen *Största sammanlagda byggnadsarean är 14 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet (e₄)* styr storleken på eventuella komplementbyggnader på bostadsgårdarna. Komplementbyggnader på gårdarna får ha en högsta byggnadshöjd på 3,5 m.

Samtliga byggnaders utseende styrs genom planbestämmelserna *Fasad ska utformas i trä och målas med brutna nyanser i rött, brunt och svart (f₂)* och *Huvudbyggnad ska ha sadeltak och takpannor (f₃)*.



Illustration som visar möjlig utformning av bostadsbebyggelse. (White arkitekter AB)



Illustration som visar möjlig utformning av en av gränderna med angränsande bebyggelse. (White arkitekter AB)



Illustration som visar möjlig vy över planområdet sett från Ornäsloftet. (White arkitekter AB)

Byggnadernas placering, gestaltning m.m. säkerställs ytterligare i genomförandeavtalet som anger att bebyggelsen i huvudsak genomförs som det presenterade tävlingsförslaget.

Gränderna, parkeringsplatserna samt grönytan i söder planläggs som gemensamhetsanläggningar.

Hållbarhet

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

Det aktuella byggprojektet strävar efter passivhusstandard med material som är godkända enligt Byggvarubedömningen/ Sunda hus. Eventuellt planeras solceller och plusenergihus. Individuell mätning av vatten och el eftersträvas. På varje gård planeras ett gemensamt växthus. I kvarteret planeras även en lokal för hobbyverksamhet t.ex. skidvallning, cykelrenovering, verktygslånepool m.m.

Arbetsplatser

Ornäs största arbetsplats utgörs av Ornäs skola. Det relativt korta avståndet till Borlänge (8 km) och Falun (12 km) bidrar till att flertalet av de boende i Ornäs pendlar dit.

Inom bostadskvarterets sydvästra del möjliggör detaljplanen att *Kontor (K₁)* och *Detaljhandel utom handel med livsmedel (H₁)* tillåts i markplan.

Offentlig service

Ornäs skola (F-9) och Ornäs förskola ligger ca 800 m sydväst om planområdet. Strax söder om planområdet vid Sågvägen ligger fritidsgården Transporten (för tillfället stängd p.g.a. personalbrist). Övrig service erbjuds i Borlänge tätort.

Kommersiell service

Ornäs hamn

I östra delen av planområdet ligger Borlänges största småbåtshamn med ca 280 båtplatser. Till småbåtshamnen kommer man via Kvarnviksvägen. Marken inom hamnområdet är kommunalt ägd men arrenderas av Ornäs båtklubb. Till verksamheten hör fyra större båtbygggar, klubbstuga, båtuppställningsplatser, ramp och kran för iläggning och upptagning av båtar m.m. Båtklubben har planer på att utveckla hamnen med en spolplatta för att miljöanpassa verksamheten samt se över möjligheterna för en utbyggnad av klubbhuset, ytterligare förråd, fler båtplatser och ytterligare parkering samt båtuppställningsplatser. Ytterligare båtplatser kan eventuellt anordnas genom förlängning av befintliga bygggar och/eller en ny bygga söder om de befintliga. Inom hamnområdet finns det även ett intresse från Sjöräddningssällskapet att ha ett förråd till att förvara och underhålla sjöräddningsutrustning.

Detaljplanen säkerställer småbåtshamnen genom markanvändningen *Småbåtshamn (V₁)* för markområdet och *Småbåtshamn, max 6 stycken bygggar (W₂)* för vattenområdet. Detaljplanen möjliggör en utökning av befintligt arrendeområde så att uppställningsplatsen för båtar samt parkeringsplatsen kan utökas samt så att ytterligare en bygga kan prövas i södra delen. Åtta områden med byggrätt för förråd och dylikt säkerställs genom planbestämmelser. Prickmark (marken får inte förses med byggnad) säkerställer var byggnad inte får uppföras. Byggrätterna har i huvudsak centrerats till mitten av hamnområdet. Syftet med detta är att försöka samla bebyggelsen för att hålla så stora ytor som möjligt öppna ner mot vattnet. Detta ökar möjligheten till sikten mot vattnet inte hindras. Sett från Ornäsloftet ger en samlad bebyggelse en mindre påverkan på landskapsbilden än en spridd. För att ytterligare minska påverkan på utsikten mot vattnet och landskapsbilden säkerställs att *Byggnad ska placeras i huvudsak med kortsidan mot vattnet (p₁)* och att

Största byggnadsarea är 300 m² (e₅). Byggnadernas högsta byggnadshöjd är 3,5 m och Fasad ska utformas i trä och målas med faluröd kulör (f₄). Den befintliga kranen omfattas av planbestämmelsen Endast kran får uppföras (f₅).

För nya anläggningar inom vattenområdet (W₂) krävs det dispens från strandskyddet samt anmälan/tillstånd om vattenverksamhet.

Genom hamnområdet sträcker sig ett Markreservat för allmännyttig gångtrafik (x₁). Detta säkerställer att gående kan röra sig parallellt med vattnet genom småbåtshamnen.

Övrig service

I direkt anslutning, väster om planområdet ligger en matbutik som även är postombud. Övrig kommersiell service i Ornäs består bl.a. av pizzeria, ramverkstad, keramikverkstad, café och motorsportbutik.

Friytor

Natur och park

I norra delen av planområdet säkerställs de orörda strandzonerna samt ytorna på vardera sidan om Kvarnviksvägen som naturmark (NATUR). I den sydvästra delen av planområdet säkerställs ytan mellan Sågvägen och småbåtshamnen som naturmark. Denna yta skapar ett respektavstånd mellan villorna och småbåtshamnen på ca 50 m.

Lek och rekreation

Ösjön nyttjas bland annat till båt- och kanotåkning, skridsko- och skidåkning samt fiske. Det är inte lämpligt att bada inom planområdet då strandlinjen upptas av småbåtshamn och ilägningsplats. Därför kommer inga åtgärder som uppmuntrar bad att genomföras. Kommunen utreder dock möjligheten att anordna en badplats i närområdet, Talludden är ett av de områden som utreds.

Den befintliga kommunala ilägningsplatsen i norra delen av planområdet planeras att bevaras samt förbättras. Via Ösjön går det även att nå rekreationsområdena Runn och Dalälven.

Söder om planområdet finns en lekplats som riktar sig till yngre barn. Det finns även en pulkakulle, bollplan och grillplats. På grund av gamla tjärrester på/i sjöbotten är det inte lämpligt att bada i höjd med lekplatsen och dess angränsande grönområde.

Inom parkytan planeras någon form av lek- och rekreation. Ytorna planeras att rikta sig till äldre barn samt vuxna. Under samrådsskedet samlades medborgarnas och eleverna på Ornäs skolans åsikter in angående utformningen av parken. Utifrån önskemålen har skisser tagits fram för hur parkområdet inom planområdet samt parkområdet söder om planområdet kan utvecklas. Inom planområdets parkmark möjliggör planbestämmelsen rekreation i form av grillplats, sittplatser och aktivitetsyta (rekreation₁) att det som nämns kan anläggas.

Där detaljplanen möjliggör kvartersmark för bostäder m.m. finns idag Ornäs IP (fotbollsplats). Den 19 december 2017 tog fritidsnämnden beslutet att samlokalisera Ornäs IP och Torsångs IP. Torsångs IP kommer att bli huvudersättningsplan för Ornäs IP. Den 22 september 2020 tog kultur- och fritidsnämnden beslutet att en fotbollsplan ska anläggas vid Ornäs skola i samband med utbyggnad av skolan, under förutsättning att aktuell detaljplan vinner laga kraft.

Inom kvartersmark för bostäder m.m. säkerställs friyta i mitten av varje planerad fastighet genom att detaljplanen enbart möjliggör komplementbyggnader till begränsad yta och att

parkering inte får anordnas (n_1). Mindre lekplatser och umgängesytor planeras att anordnas på varje gård.

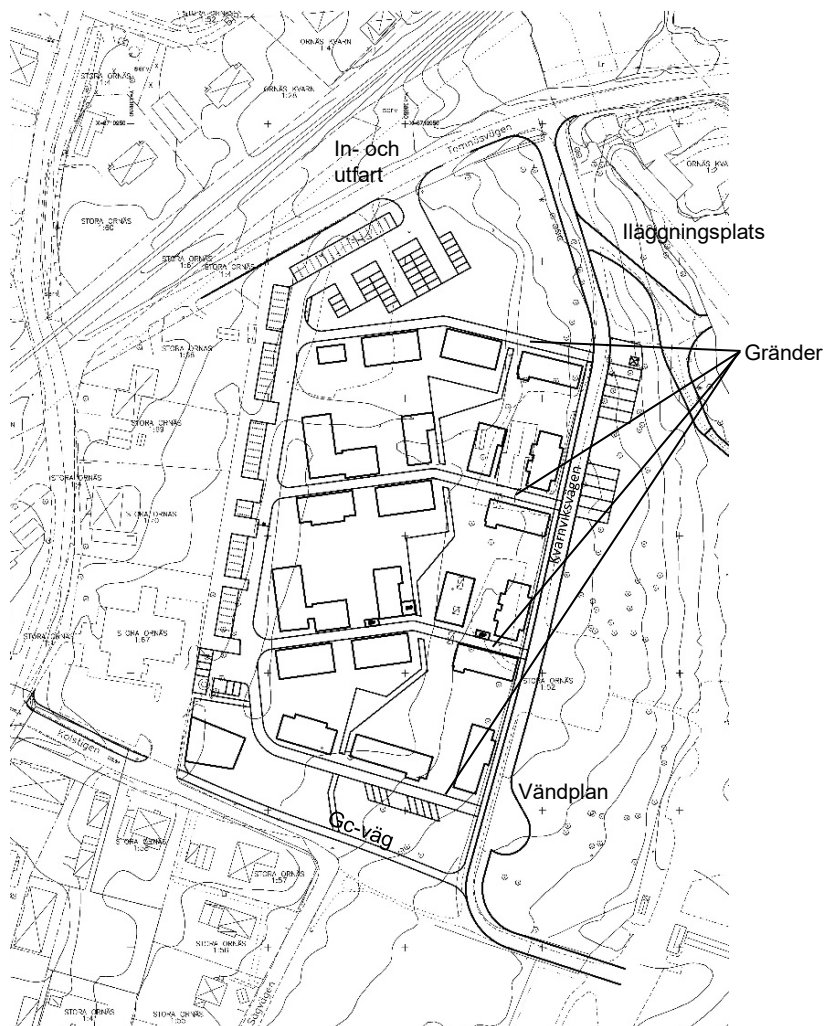
Gator och trafik

Enligt översiktsplan FalunBorlänge ska utvecklingen av hållbara transportsystem prioriteras i samhällsplaneringen och transportsystemet ska utformas så att det blir effektivt att gå, cykla och att resa med kollektivtrafiken.

Småbåtshamnen och Ösjön är välbesökta målpunkter. I detaljplanen är det därför av stor vikt att främja hållbara transporter när området utvecklas. Detta genom att tillskapa säkra och trygga gång- och cykelstråk genom planområdet samt knyta an dessa till befintliga stråk och målpunkter utanför planområdet.

Infrastrukturen i Ornäs domineras av trafikplatserna till E16, Torsångsvägen och Dalsjövägen samt att järnvägen går genom samhället.

Gatunät och fordonstrafik



Illustrationen visar befintliga samt föreslagna bil-, gång- och cykelvägar.

Småbåtshamnen kommer att fortsätta att matas via Kvarnviksvägen. Kvarnviksvägen planeras att få en trafiksäkrare anslutning till Tomnäsleden genom att vägen breddas och ges ett vilplan med god sikt. Den befintliga svackan söder om anslutningen minskas i höjd-

led genom att gatan jämnas ut. Gatan får en bredd på 6 m, längs dess västra sida förläggs en 2 m bred asfalterad trottoar som sträcker sig från den norra planerade gränden till kvartermarken för småbåtshamnen. Kantsten planeras mellan gatan och trottoaren. Tomnäsvegen säkerställs genom planbestämmelsen *Väg (VÄG)* och Kvarnviksvägen genom *Lokalgata (GATA₁)*. I slutet av Kvarnviksvägen möjliggörs en vändplan.

Den befintliga iläggingsplatsen planeras att bevaras samt förbättras, utformningen av iläggingsplatsen har skett utifrån att Kvarnviksvägen och iläggingsplatsens angöring ska få en så bra lutning som möjligt. Iläggingsplatsen utformas så att även större ekipage ska kunna nyttja den.

Iläggingsplatsens vattenområde säkerställs genom planbestämmelsen *iläggingsplats för småbåtar (W₁)* och markområdet genom bestämmelsen *iläggingsplats för småbåtar (iläggingsplats₁)*.

Bostadskvarteret kommer att ha en egen in- och utfart från Tomnäsvegen. I öst-västlig riktning mellan de planerade fastigheterna planeras gator i form av 4 m breda gränder. För att säkerställa grändernas anslutningshöjd till Kvarnviksvägen styrs Kvarnviksvägens höjd genom planbestämmelse *Markens höjd över angivet nollplan*. Gatustrukturen är utformad så att bilåkandet till och inom bostadsområdet begränsas och skapar bilfria gårdsrum för de boende. De smala gränderna planeras fungera enligt principen om 'shared space', där olika trafikslag samsas och där det finns en tydlig prioritet till gångtrafik och cyklister. Markbeläggning och pollare kan användas för att begränsa biltrafikens hastighet på dessa gränder.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Aktuellt planområde ligger i anslutning till Runnleden (Tomnäsvegen), en cykelled som sträcker sig mellan Borlänge och Falun samt runt sjön Runn. För att förbättra gång- och cykelmöjligheterna mellan Ornäs och Borlänge kommer kommunen under år 2021- 2022 att bygga en separat gång- och cykelväg längs med Faluvägen genom Barkargärdet fram till befintlig gång- och cykelväg i höjd med trafikplats Ornäs.

Längs Torsångsvägens östra sida finns en gc-väg. Till vattnet kommer man idag till fots och cykel antingen via Kolstigen/ Sågvägen via en smal grusad stig som ansluter Kvarnviksvägen eller via de grusade gångvägarna som sträcker sig längs vattnet och som ansluter planområdet norrifrån och söderifrån. Detaljplanen möjliggör att en 3 m bred gc-väg kan anläggas från småbåtshamnen, längs norra sidan av Kolstigen för att sedan anslutas till befintlig gc-väg längs Torsångsvägen. Detta säkerställs genom planbestämmelsen *Gångväg (GÅNG)* och *Cykelväg (CYKEL)*. Längs med angöringsgatan planeras en 2 m bred asfalterad trottoar.

Från iläggingsplatsen går en gångväg söderut, denna säkerställs genom planbestämmelsen *Gångväg (gång₁)*. För att säkerställa allmänhetens möjlighet att korsa småbåtshamnen fortsatt söderut planläggs ett *Markreservat för allmännyttig gångtrafik (x₁)* genom kvartermarken. Denna ansluter sedan till en befintlig gångväg som sträcker sig parallellt med Ösjön. En gångväg planeras från kvartermarken för bostäder m.m. till fastigheten med mataffär, väster om planområdet. Denna bör förläggas söder om mataffärens varuintag för att förhindra påbackning. I södra delen av planområdet sammanbinder en gångväg Sågvägen med lekplatsen samt det övriga parkstråket. Denna gångväg säkerställs genom planbestämmelsen *Gångväg (gång₁)*.

Kollektivtrafik

I planområdets närhet finns tillgång till två hållplatser längs Torsångsvägen, ca 120 m norr (hållplats Ornäs kiosken) respektive ca 120 m söder (hållplats Sågvägen) om planområdet.

Enligt gällande tabell (maj 2020) trafikeras hållplatserna av linjebuss 154 med ca 1 avgång i timmen dagtid på vardagar och ca 1 1/2 – timmes trafik på helgen.

Parkering

Småbåtshamnens behov av parkering ska anordnas inom kvartersmarken för småbåtshamn.

Den befintliga grusade parkeringsytan längs med Kvarnviksvägen planeras att flyttas närmare iläggingsplatsen och delas upp i två ytor för att spara befintliga träd. Här kan besökare som t.ex. lägger i båten, åker skridskor eller skidor parkera över dagen. Det nya läget möjliggörs genom planbestämmelsen *Parkeringsplats* (parkering₁).

Bostadskvarterets behov av parkering ska anordnas inom kvartersmarken för bostäder. Den gällande normen "*Parkeringsstal för Borlänge kommun*" (2017-02-14) ska följas. Den anger följande för bebyggelse inom zon 3 (aktuellt planområdet):

Cykel		
Användning	per 1000 m ² BTA	per lgh
Flerbostadshus	30 st (28 boende, 2 besök)	2,0 st (1,8 boende, 0,2 besök)
Smålägenhet < 35 m ²	60 st (40 boende, 20 besök)	1,5 st (1 boende, 0,5 besök)
Kontor	14 st (13 personal, 1 besök)	
Butik	17 st (4 personal, 13 besök)	

Bil		
Användning	per 1000 m ² BTA	per lgh
Flerbostadshus	13 st (12 boende, 1 besök)	0,9 st (0,8 boende, 0,1 besök)
Smålägenhet < 35 m ²	7 st (6 boende, 1 besök)	0,16 st (0,15 boende, 0,05 besök)
Kontor	17 st (15 personal, 2 besök)	
Butik	22 st (18 personal, 4 besök)	

Parkeringsstalen för cykel ska tolkas som ett minimalt och parkeringsstalen för bil ska tolkas som ett maximalt. Parkeringsstalet kan sänkas genom samnyttjande av platser och genom gröna parkeringsköp. Gröna parkeringsköp kan t.ex. innebära att bil- och/eller cykelpool anordnas för de boende. Parkeringsstalen är flexibla, det är dock kommunen som beslutar när avvikelser från parkeringsstalen är lämpliga och i vilken grad.

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

Cykelparkering planeras att ske på bostadsgårdarna. Bilparkering planeras att anläggas som markparkering i kvarterets ytterområden i söder, väster och norr. Dels med carports och dels utan.

Aktuellt bostadsprojekt planerar 93 st lgh vilket motsvarar minst 186 cykelplatser och max 84 bilplatser. Om någon av lägenheterna understiger 35 m² minskar antalet platser.

Kontor och detaljhandel, utom handel med livsmedel, möjliggörs i markplan inom fastigheten i kvarterets sydvästra hörn. Byggnadsarean inom fastigheten möjliggörs till 275 m² vilket motsvarar 4 cykelplatser samt 5 bilplatser för kontorsverksamhet och 5 cykelplatser samt 6 bilplatser för handelsverksamhet.

Antalet bilplatser bedöms kunna rymmas inom kvartersmarken. I bygglovsskedet prövas den slutgiltiga parkeringslösningen.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar som berör kvartersmarken är reserverade genom planbestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁)* och *Byggnad får inte uppföras* (prickmark).

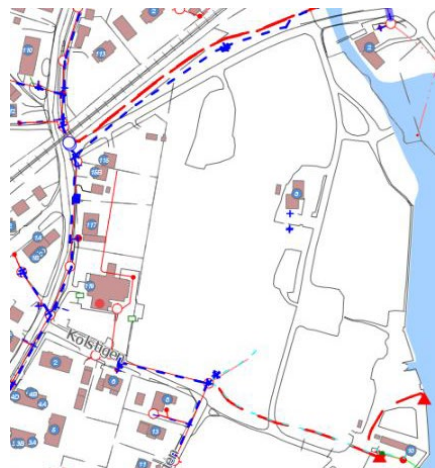
Teknisk försörjning till planområdet kan ske från befintligt ledningsnät. Kapaciteten i samtliga nät beräknas räckta till planområdets exploatering.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA).

Småbåtshamnen är ansluten till VA-nätet via ledning som sträcker sig längs befintlig stig och angoringsväg.

Bostadskvarterets vattenförsörjning planeras att dras från två håll, söderifrån och norrifrån för att få ökad leveranssäkerhet. Ledningarna förläggs längs Kvarnviksvägen. Väster om ilägningsplatsen anläggs en pumpstation dit spillvattnet rinner med självfall från bostadsområdet för att därefter pumpas till resterande ledningsnät. Pumpstationen säkerställs genom planbestämmelsen *Tekniska anläggningar (E)*.



Karta som visar befintligt VA-nät.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Borlänge kommuns dagvattenstrategi antagen av kommunfullmäktige 2020-02-11 bör följas. En ny dagvattenledning förläggs längs med Kvarnviksvägen, serviser sätts av till bostadskvarteret, vattnet leds norrut där utsläpp sker till recipienten Ösjön i höjd med ilägningsplatsen. Dagvattenledningens utsläpp samordnas med gatans avvattningsledning. Höjdsättning av kvarteret bör ske så att avrinning sker österut.

En befintlig dagvattenledning inom småbåtshamnen leder tak och dränvatten från viss bebyggelse till recipienten Ösjön. Övrigt dagvatten inom kvartersmarken för småbåtshamn infiltreras samt transporteras via ytavrinning till Ösjön. Om en eventuell spolplatta kommer att anordnas så kommer denna att vara takad så att inget dagvatten belastar spolplattans reningssystem.

Stadsnät

Det finns en befintlig optoledning som försörjer angränsande bostadsfastigheter och mataffären norrifrån. Ledningen behöver dras om då den är dragen där befintlig exploitör planerar att uppföra carports. Den nya dragningen planeras att ske söderifrån via Kolstigen för att sedan dras vidare norrut under bostadskvarterets västra kör- och parkeringsyta. Samtliga angränsande bostadsfastigheter, mataffären samt de nya bostäderna kommer att försörjas med den nya ledningen.

Småbåtshamnen är ansluten med en ledning som idag korsar det tänkta bostadskvarteret. Denna ledning behöver tas bort vid ett genomförande av bostadskvarteret. Småbåtshamnen kommer istället att försörjas med den nya optoledningen som dras längs Kolstigen,

anslutning sker sedan via planerad gc-väg och längs angöringsgatan fram till småbåtshamnen.

Skanova har en ledning som sträcker sig längs med Tomnäsvägen fram till Ornäs IP. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer denna ledning att stängas.

El

Kapaciteten i befintligt system är tillräcklig. Dubbelmatning av elen föredras, därför kommer detaljplanen möjliggöra att ledningar kan dras både från befintlig nätstation vid Kolstigen söder om planområdet vid Sågvägen samt norrifrån från befintlig nätstation vid Björkvägen. Ledningarna dras i västra delen av kvartersmarken under den interna kör- och parkeringsytan.

Vid ett genomförande av planen behöver en belysningsstolpe vid den befintliga återvinningsstationen att tas bort samt två belysningsstolpar längs Tomnäsvägen och en längs Kvarnviksvägen att flyttas.

Värme

Planområdet ansluts till den befintliga undercentralen vid Kolstigen/Sågvägen. Därifrån dras ledningen parallellt med Sågvägen för att sedan dras under kvarterets västra kör- och parkeringsyta.



Karta som visar stadsnätet (turkosa och lila linjer), elnätet (gröna linjer) och fjärrvärmenetet (röda linjer).

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.

Aktuell exploatör planerar miljöhus med kärl. Miljöhusen planeras att placeras i fastigheternas västra del ut mot parkeringen. Avfallsbilen planerar att köra från Kvarnviksvägen via den södra gränden för att sedan köra norrut på parkeringen och stanna vid varje miljöhus. Avståndet mellan fordon och miljöhus får inte överstiga 10 m. När avfallsbilen är parkerad upptar den ca 5 m bredd. Djupet på parkeringen måste ta hänsyn till detta ifall bilar ska kunna passera avfallsbilen.

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

Den befintliga återvinningsstationen i planområdets sydvästra del (inom planerad kvartersmark för bostäder m.m.) behöver flyttas vid ett genomförande av detaljplanen. Ersättningsyta planeras i närområde, möjlig plats utreds.

Sociala frågor

Detaljplanen säkerställer iläggingsplatsen samt småbåtshamnen vilka fyller en viktig funktion för människors möjlighet att komma ut på Ösjön, Runn och Dalälven.

Detaljplanen möjliggör även ytterligare bostäder centralt i Ornäs i vattennära läge. I Ornäs består bebyggelsen till stor del av friliggande villor. Tillskapandet av lägenheter innebär ett välbehövligt komplement samt tillskott till bostadsmarknaden. Ytterligare bostäder i centrala Ornäs bidrar även till fler människor, vilka utgör ett större underlag för service. Detta kan ge bättre förutsättningar för att behålla den offentliga och kommersiella service som finns. Det relativt korta avståndet till affär, busshållplats och skola ger förutsättningar för att resor sker 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 bostad. Planområdet har mycket god tillgänglighet till mataffär och god tillgänglighet till förskola och grundskola.

Bebyggelsens utformning ska säkerställa god tillgänglighet till entréerna.

Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

Barnperspektiv

Bostadskvarteret planeras med parkering i ytterkanterna och bilfria innegårdar. På innegårdarna planeras mindre lekplatser. Söder om planområdet finns en nyligen renoverad lekplats för yngre barn. Inom planområdet planeras lek- och rekreationsåtgärder för äldre barn.

Anläggandet av trottoar längs Kvarnviksvägen samt en gc-väg parallellt med Kolstigen ökar trafiksäkerheten för de barn som rör sig till fots samt till cykel.

Avståndet (ca 900 m) till för- och grundskola innebär att barnen har möjlighet att själva ta sig fram och tillbaka mellan bostaden och skolan.

Hushållssammansättning

Genomförandeavtalet kommer att styra att lägenheter uppförs i blandad storlek, med ett minsta spann på ett rum och kök till fem rum och kök. Blandningen av lägenhetsstorlekar innebär en blandning av hushållssammansättningar.

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 samt parkerings- och gårdsytor så att oskyddade trafikanter dels har god synlighet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv och dels för att dessa platser även ska upplevas trygga under dygnets mörka timmar.

Småbåtshamnen bör vara belyst så att kajkanten samt parkeringsplatser är upplysta för att förhindra olyckor.

Genom att placera fasader med fönsterpartier mot gränderna, Kvarnviksvägen och småbåtshamnen 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 och i småbåtshamnen ökar.

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning har som uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Ett genomförandeavtal tas fram parallellt med detaljplanen, avtalet baseras på det som anges i genomförandebeskrivningen. Avtalet tecknas mellan kommunen och exploitören.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande (enligt PBL (2010:900, enligt planprocessen efter 1 januari 2015, 5 kap). Detaljplaneförslaget var på samråd under september – oktober 2019 och granskning under juni – augusti 2020, detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2020. Genomförandet av detaljplanen får påbörjas när detaljplanen 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 dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade (se PBL kap 14 § 9).

Ansvarsfördelning

Kommunens ansvar

Borlänge kommun ansvarar för att erforderlig sanering genomförs inom kvartersmark för bostäder innan byggnation ska påbörjas. Samt att arkeologisk slutundersökning genomförs i norra delen av planområdet.

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

Då kommunen är huvudman över de allmänna platserna bekostar kommunen anläggande, underhåll och drift av park, natur, gc-väg, väg och gata inom allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för att byggnader m.m. tillhörande Ornäs IP bortforslas samt att befintliga belysningsstolpar som påverkas av ett genomförande av detaljplanen flyttas alternativt tas bort.

Fastighetsägarens ansvar

Detaljplanens genomförande inom kvartersmark hänvisas till fastighetsägarens ansvar.

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

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.

Arrendatorns ansvar

Ornäs båtklubbs skyldigheter gällande genomförande inom småbåtshamnens arrendeområde styrs genom arrendeavtalet.

Ledningsägare

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

Huvudmannaskap

Det är kommunalt huvudmannaskap inom planområdet. Den allmänna platsen utgörs av park, naturområde, väg, lokalgata och gång- och cykelväg. Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom allmän plats är Borlänge Energi huvudman för. Skötsel av allmän park och naturmark samt gata och gc-vägar sker av Borlänge Energi.

Avtal

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören. Avtalet säkerställer exploatörens ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av marken. Markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll hänvisar till exploatörens förmåga att uppfylla tävlingskriterierna.

Genomförandeavtal

Genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatören för att tydliggöra hur ansvaret för genomförandet av detaljplanen fördelas. Avtalets innehåll har i huvudsak stöd i planbeskrivningens innehåll. Innan detaljplanen antas ska genomförandeavtalet godkännas.

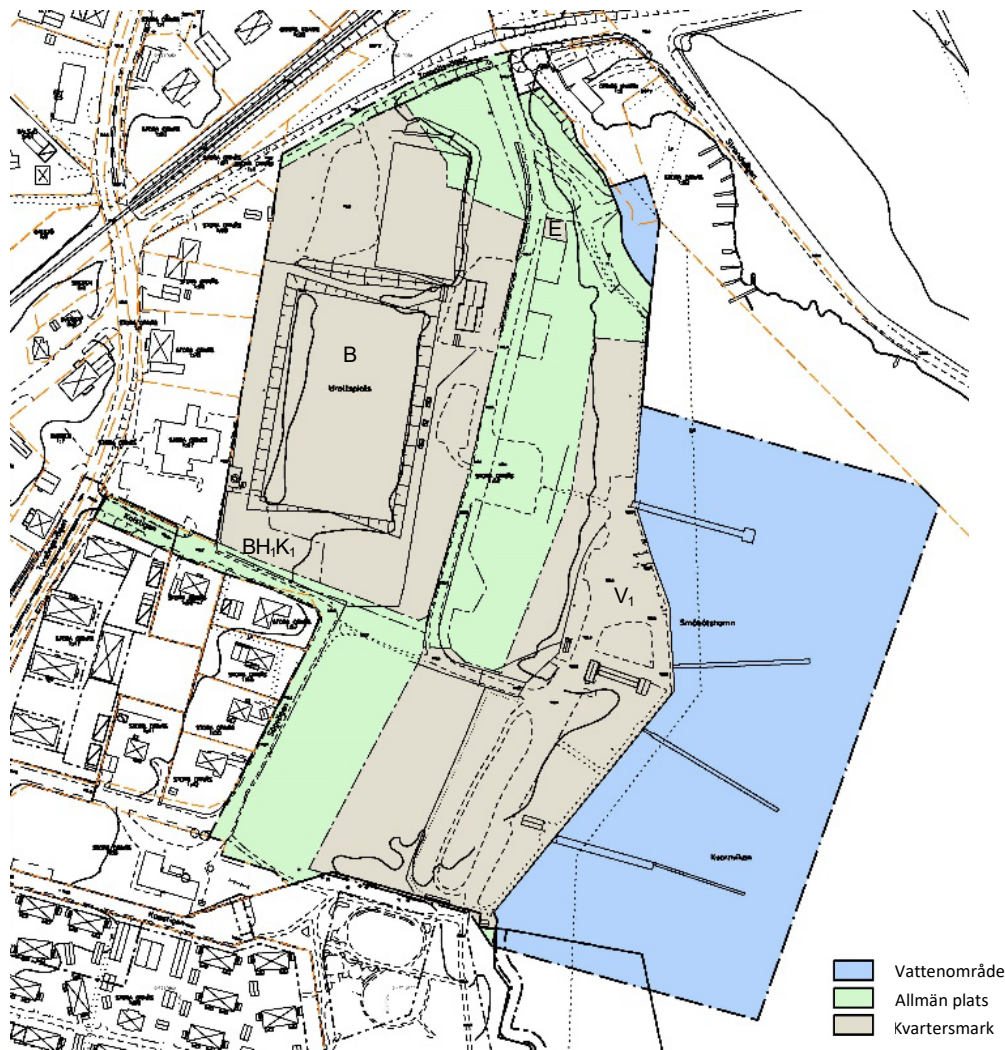
Genomförandeavtalet säkerställer att byggnationen inom bostads-, kontors- och handelskvarteret till disposition, volym, gestaltning m.m. i huvudsak genomförs som det presenterade tävlingsförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör att det som planläggs som kvartersmark kan bilda fastighet/ fastigheter. Ansökan om fastighetsbildning ska göras hos lantmäteriet när beslut om detaljplanen har vunnit laga kraft.

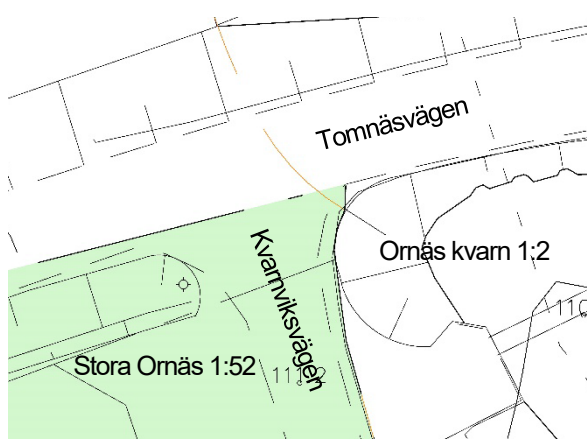
Fastighetsbildning

Kvartersmarken för bostäder m.m. (BH₁K₁) planerar att bilda fyra fastigheter. Småbåtshamnen (V₁) och pumpstationen (E) kan bilda egna fastigheter.



Kartan visar den kvartersmark, allmänna platser och vattenområden som detaljplanen möjliggör.

För att säkerställa Kvarnviksvägens anslutning till Tomnäsvägen föreslås en fastighetsreglering mellan Stora Ornäs 1:52 (kommunalägd) och Ornäs kvarn 1:2 (privatägd).



Inzoomad karta som visar den yta som Ornäs kvarn 1:2 avstår till allmän plats gata. Orange streckad linje redovisar befintlig fastighetsgräns.

Kolstigens södra sida är delvis anlagd inom fastigheten Stora Ornäs 1:57. För att korrigera så att fastighetsindelningen stämmer överens med faktisk markanvändning och för att kommunen ska ha rådighet över marken så möjliggör detaljplanen att fastighetsreglering kan ske.

För att möjliggöra en gc-väg norr om Kolstigen behöver fastighetsreglering ske mellan Stora Ornäs 1:52 och Stora Ornäs 1:67.



Karta som visar den yta som Stora Ornäs 1:57 och Stora Ornäs 1:67 avstår till allmän plats. Orange streckad linje redovisar befintlig fastighetsgräns.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Ornäs kvarn 1:2		2 m ² till Stora Ornäs 1:52
Stora Ornäs 1:57		68 m ² till Stora Ornäs 1:52
Stora Ornäs 1:67		71 m ² till Stora Ornäs 1:52
Stora Ornäs 1:52	2 m ² från Ornäs kvarn 1:2, 68 m ² från Stora Ornäs 1:57, 71 m ² från Stora Ornäs 1:67	20 141 m ² (+32 279 m ² vattenområde) till ny kvartersmark för småbåtshamn, 24 374 m ² till ny kvartersmark för bostäder m.m.
Ny kvartersmark för småbåtshamn	20 141 m ² (+32 279 m ² vattenområde) från Stora Ornäs 1:52	
Ny kvartersmark för bostäder m.m.	24 374 m ² från Stora Ornäs 1:52	

Ledningsrätt

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

Servitut

Enligt fastighetsförteckningen finns det ett officialservitut för båtplats inom Stora Ornäs 1:52 till förmån för Stora Ornäs 1:65. Det finns även två avtalservitut. Det ena för VA-ledning, pumpstation och väg inom Ornäs kvarn 1:2, Stora Ornäs 1:1, Stora Ornäs 1:52 och Stora Ornäs 1:62 till förmån för Fagersta 4:9. Det andra för ledning inom Stora Ornäs 1:52 till förmån för Fagersta 4:9.

Gemensamhetsanläggning

För att lösa frågor om ansvar för anläggande och underhåll av en, för fler parter nödvändig anläggning, kan gemensamhetsanläggning bildas. Det görs med stöd av anläggningslagen (1973:1149).

Planbestämmelserna Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata (g_1), Markreservat för gemensamhetsanläggning parkering (g_2), Markreservat för gemensamhetsanläggning parkering och komplementbyggnader (g_3) samt Markreservat för gemensamhetsanläggning för grönyta (g_4) säkerställer att gemensamhetsanläggningar för dessa ändamål kan anordnas.

Ornäs vägförening, Stora Ornäs ga:1, omfattar planområdet. Ansökan om upphävning av den del av gemensamhetsanläggningen som omfattas av aktuell detaljplan är inlämnad till lantmäteriet. Som ett led i planens genomförande kommer samtliga vägar och gator inom planområdets allmänna plats att få kommunalt huvudmannaskap.

Tekniska frågor

Planområdet är väl försörjt med infrastruktur i form av gator, el-, stadsnät-, fjärrvärme-, vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Befintligt näts kapacitet beräknas kunna täcka behovet som ett genomförande av detaljplanen innebär. Samtliga ledningar behöver dock förlängas för att nå fram till planområdet. Kvarnviksvägen behöver breddas samt förbättras.

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

Tekniska utredningar

En fördjupad platsanpassad miljöteknisk utredning kommer att tas fram för att bedöma omfattningen av föroreningen samt saneringsbehov inom kvartersmark för bostäder. Detta sker i samband med att marken saneras innan startbesked för bostadsbyggnation får ges. Detta ombesörjer kommunen.

Arkeologisk slutundersökningar behöver genomföras innan byggnation och markbearbetningar får ske. Detta ombesörjer kommunen.

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

För att kunna anlägga bryggor o. dyl. inom vattenområdet krävs det anmälan/tillstånd för vattenverksamhet samt dispens från strandskyddet. Erforderliga handlingar och utredningar ombesörjs av Ornäs båtklubb.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas vilken part som tar vilka kostnader.

Kommunen:

- framtagandet av detaljplanen
- anläggande och underhåll av park, natur, gc-väg, väg och gata
- nedtagning av befintliga belysningsstolpar
- bortforsling/nedtagning av byggnader m.m. på Ornäs IP

- köp av mark för att säkerställa Kvarnviksvägens anslutning till Tomnäsvägen, korrigerig av Kolstigen utifrån befintliga förhållanden samt möjligheten att anlägga gc-väg, kommunen bekostar även tillhörande fastighetsreglering
- arkeologisk för- och slutundersökning för den allmänna platsen
- sanering av kvartersmarken för bostäder m.m.
- fastighetsbildning för första etappen inom kvartersmarken för bostäder

Exploatören:

- genomförandet inom kvartersmark
- de fastighetsbildningar som kommunen inte står för
- flytt av befintlig optoledning som går till Ornäs båtklubb
- anslutning till ledningsnät

Ledningsägare:

- utbyggnad samt ev. förstärkning av ledningsnäten

Planekonomi

Kostnaden för upprättande av detaljplanen tas i inledande skede av kommunen. Vid försäljning av mark för obebyggda tomtplatser kommer dessa kostnader att omsättas och ingå i markpriset.

Inlösen, ersättning

Detaljplanen möjliggör att kommunen kan lösa privat mark som i detaljplan anges såsom allmän plats, exempelvis gata eller gång- och cykelväg. Mark ersätts vid lösen utifrån principen att den tidigare planlagda markanvändningen ska vara prisgrundande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Undersökning

När kommunen tar fram en ny 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 §. Undersökningen består av att nollalternativ, planens konsekvenser och ställningstagande samt skäl redovisas.

Nollalternativ

Nollalternativet beskriver vad som händer inom planområdet om detaljplanen inte vinner laga kraft. Ett nollalternativ för aktuellt planområde innebär att Ornäs båtklubbs arrende för hamnverksamhet fortlöper. Det är dock möjligt om bägge parter är överens att skriva ett nytt arrendeavtal. Ett nytt arrendeavtal kan möjliggöra att båtklubben kan ta ytterligare ytor i anspråk för sin verksamhet. Lämpligheten gällande ytornas placering, storlek samt användning prövas då bland annat genom strandskyddsdispens samt ev. anmälan/tillstånd för vattenverksamhet (ytterligare båtplatser).

Det är i dagsläget ovisst vad som sker inom ytorna som idag upptas av fotbollsplaner samt dess kringtytor ifall detaljplanen inte genomförs. Den 19 december 2017 tog fritidsnämnden beslutet att samlokalisera Ornäs IP och Torsångs IP. Åtgärder och investeringar har delvis redan genomförts så att Torsångs IP blir huvudersättningsplan för Ornäs IP. Om detaljplanen inte genomförs krävs det nya politiska beslut för att avgöra vad marken ska nyttjas till.

Inom övriga ytor som omfattas av planområdet har kommunen i dagsläget inga planer på att genomföra förändringar ifall detaljplanen inte genomförs.

Planens konsekvenser

Riksintressen

Detaljplanen har tagits fram med hänsyn till riksintresse för kulturmiljö, område Torsångsbygden. Kommunen har i ett tidigt skede haft kontakt med Länsstyrelsen angående riksintresset för kulturmiljö och vilka krav detta ställer på tillkommande bebyggelses omfattning och utformning samt på utemiljöerna i området. Bland annat begränsas volym, höjd och färgsättning på ny bebyggelse för att passa in i kulturlandskapet och för att underordna sig Ornässtugan och viktiga utblickar därifrån. Utformning av gata och övrig allmän plats har tagit hänsyn till att så många träd som möjligt ska kunna gå att spara. Träden skapar en barriär mellan Ornässtugan och den nya bebyggelsen. Ett genomförande av detaljplanen kommer dock att innebära en förändring av miljön. Statens fastighetsverk som förvaltar Ornässtugan anser att detaljplanen tar så pass mycket hänsyn till kulturmiljön och allmänhetens tillgänglighet till friluftslivet att Ornässtugan inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Riksintresset kommunikationer Bergslagsbanan och riksväg 50 kommer inte att påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Risk-, buller- och komfortutredningar har genomförts för att klargöra hur riksintresset påverkar planerade bostäder. Samtliga utredningar visar att påverkan på bostäderna ligger inom riktvärdena.

Aktuell detaljplan bedöms ligga i linje med riksintresset för friluftsliv, särskilt med hänsyn till att detaljplanen säkerställer markanvändningen för småbåtshamnen i Ornäs, som idag är Borlänges största småbåtshamn. Vidare stärks allmänhetens tillgänglighet till och längs sjön genom att detaljplanen säkerställer den befintliga iläggningsplatsen och en allmän gångväg längs vattnet.

Strandskydd

I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs strandskyddet för all kvartersmark samt allmän plats VÄG, GATA och PARK genom planbestämmelsen *Strandskyddet är upphävt* (a₃). För markanvändningen NATUR och för vattenområdena (W₁ och W₂) kvarstår strandskyddet, vilket innebär att dispens krävs för nya anläggningar. Strandskyddsdispenser samt tomträttsavgränsningar finns för Ornäs IP och småbåtshamnen.

Beskrivning av markområdet

Inom parkområdet planeras vissa åtgärder genomföras för rekreation samt lek inom befintlig grusad och beväxt yta. Egenskapsbestämmelser säkerställer även en befintlig gångväg längs med vattnet samt en ny yta för parkering inom gatumarken. Parkeringen anordnas för bilar med båttrailer som nyttjar iläggningsplatsen samt för bilburna besökare till rekreativområdet Ösjön/Runn. Där parkeringen planeras finns det idag gräsyta samt lövträd. Detaljplanen möjliggör en breddning av den befintliga Kvarnviksvägen samt så

säkerställs befintlig iläggingsplats. För att plana ut Kvarnviksvägen, minska höjdskillnaderna inom bostadskvarteret samt skapa en mer tillgänglig iläggingsplats med minskad lutning kommer iläggingsplatsen att byggas om. Ombyggnationen kan även innebära att markbeläggningen förstärks gentemot dagens.

Kvartersmarken för småbåtshamnen består av de markytor som upptas av Ornäs båtklubb idag samt ytterligare mark som möjliggör en expansion av arrendeområdet. Detta möjliggör ytterligare yta för bl.a. uppställning av bilar och båtar. Dessa ytor planläggs som småbåtshamn, byggrätterna begränsas i omfattning samt placering.

De delar av kvartersmarken för bostäder där strandskyddet planeras att upphävas består idag av del av fotbollsplan, del av grusplan samt ett mindre naturområde.

Inga skyddsvärda arter finns inom de ytor där strandskyddet planeras att upphävas.

Platsens historik

Där strandskyddet upphävs har marken historiskt sett varit ianspråktagen för hyttlämning för kopparframställning (medeltid), åker och hårdvallsäng (medeltiden – 1870), sågverk och senare även kolning (1870- ca 1950-tal), fotbollsplaner (1982-idag) samt småbåtshamn (1950-talet - pågående).

Naturvärdesinventering

De naturvärdeskapande strukturerna av betydelse inom planområdet utgörs av strandzonen i norra delen av planområdet. Strandzonen skyddas i detaljplanen genom planbestämmelsen natur. En sälj i fint skick som anses ha vissa biologiska och gestaltande värden skyddas genom planbestämmelsen att marklov krävs för fällning. I hamnområdet finns den rödlistade arten pilblad, trots påverkan från småbåtshamnen så verkar arten inte påverkas negativt. Ornäs båtklubb är informerad om artens status och kommer att verka för att den ska kunna bevaras. Träden inom parkområdet är av vikt för landskapsbildningen och bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt, även nyplantering kan vara aktuellt.

Särskilda skäl

Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet för småbåtshamnens markområde samt för iläggingsplatsen för småbåtar är att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap. 18 c § 3) samt att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området (MB 7 kap. 18 c § 4). För småbåtshamnen så finns det strandskyddsdispens samt tomträttsavgränsning.

Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet för del av kvartersmarken för bostäder samt för kvartersmarken för teknisk anläggning (pumpstation) är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap. 18 c § 5). Det angelägna allmänna intresset är att bygga nya bostäder, kontor och handel i ett strategiskt läge, i en s.k. serviceort. För den yta som är planlagd som kvartersmark för bostäder så finns det strandskyddsdispens samt tomträttsavgränsning för nuvarande Ornäs IP.

Det särskilda skälet för att upphäva strandskyddet för allmän plats väg, gata och park är för att tillgängliggöra Ösjön och på så sätt tillgodose det allmänna rekreativintresset som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap. 18 c § 5).

Behovsutredning för Ornäs båtklubb

Ornäs båtklubb har idag ca 450 medlemmar och 280 båtplatser. Kötiden för en båtplats ligger på två till minst åtta år beroende av båtplatsens storlek. Det finns därför ett behov av ytterligare båtplatser. Båtklubben har utrett möjligheterna att anlägga ytterligare en brygga söder om befintliga samt förlängning av befintliga bryggor. Detaljplanen möjliggör

ytterligare båtplatser. Men då strandskyddet inte upphävs för vattenområdet krävs det en strandskyddsprövning samt en anmälan/tillståndsprövning för vattenverksamhet för att pröva lämpligheten i anläggandet.

Det finns behov av att Kvarnviksvägen rustas för att en kranbil med släp ska kunna färdas säkert till båtklubben.

De befintliga parkeringsplatserna räcker inte till, medlemmarnas behov av platser ska tillgodoses inom kvartersmarken för småbåtshamnen. Ytterligare platser behöver därför anläggas. Kön är idag lång till vinterupställningsplatserna, ytterligare platser behöver iordningställas.

En utbyggnad av befintligt klubbhus krävs för att kunna hålla större möten samt bedriva kursverksamhet i ämnen med anknytning till verksamheten. Ett samarbete finns mellan Ornäs båtklubb och Sportfiskeklubben. Det bedrivs idag en dialog för att hitta ett samarbete kring att samnyttja lokaler inom småbåtshamnen.

Ytterligare förråd, både privata samt klubbgemensamma, för båtutrustning samt jollar behövs. Även mastskjul behövs för vinterförvaring.

Idag saknas en takad verkstad samt en spolplatta, det finns önskemål om att uppföra detta.

Sjöräddningssällskapet har uttryckt önskemål om att uppföra en byggnad för båt, kläder och övrig utrustning inom småbåtshamnen.

Angeläget allmänt intresse

En utveckling med nya bostäder är ett angeläget allmänt intresse med tanke på det stora behovet av bostäder som finns inom kommunen. Kommunen har ett tydligt direktiv från verkamma politiker att möjliggöra upprättandet av 375 nya bostäder/år. Planens genomförande, med ca 90 nya bostäder, skulle innebära ett viktigt bidrag till bostadsbyggandet.

Att utveckla stadsregionens omland genom förtätning av Ornäs kan ses som en del i den övergripande strategin att Borlänge och Falun ska bindas samman på ett strategiskt sätt längs fasta, strukturbildande kollektivtrafikstråk. Ornäs bedöms vara den serviceort som är allra mest strategiskt belägen mitt mellan städerna Borlänge och Falun, intill E16.

Genom att stärka Ornäs med samhällsinsatser som förbättrar förutsättningarna för boende och verksamheter ges möjlighet till ett mer hållbart boende utanför staden där viss kommersiell och offentlig service finns inom gång- eller cykelavstånd. I Ornäs finns en mycket väl utbyggd infrastruktur och service som kan tas till vara, kvarstå och stärkas i och med en utveckling med nya bostäder. Närheten till kollektivtrafik, skola, fritidsgård, livsmedelsbutik med postombud, lekplatser, pizzeria, kiosk, utbyggda gång- och cykelvägar m.m. gör att Ornäs som ort har sällsynt goda förutsättningar ur ett samhällsekonomiskt perspektiv för att förtätas ytterligare. I sin tur bidrar bostadsbebyggelsen med ett större serviceunderlag som kan leda till tätortsutveckling. De nya bostäderna ska uppföras i flerbostadshus, vilket ses som ett komplement till det befintliga bostadsbeståndet i Ornäs som idag till 75 % består av villor. Att möjliggöra en annan typ av boende ses som viktigt för att verka för en blandning av olika samhällsgrupper i Ornäs samt att möjliggöra för flyttkedjor. Ny bebyggelse bedöms kunna nyttja redan utbyggd infrastruktur, ge ökat underlag för lokal service och ett ökat kollektivt resande, vilket i förlängningen är kopplat till ett vidare hållbarhetsperspektiv.

Kvarnviksvägen är befintlig, detaljplanen möjliggör att åtgärder kan utföras som höjer trafiksäkerheten. Inom allmän plats gata så styr egenskapsbestämmelser att parkering får anordnas och inom allmän plats park styr egenskapsbestämmelser att sittplatser, grillplats, stigar och en grusyta för olika aktiviteter får anordnas. Parkeringen ersätter den

befintliga trailer- och besöksparkeringen. Parkeringen placeras i norra delen av parkområdet så att en sammankopplad parkyta kan skapas och avståndet till iläggingsplatsen minskas. Parkeringens placering har tagit hänsyn till befintliga träd samt delats upp i två enheter som skiljs åt av sparad natur. Mitt emot den sparade naturen möter en av bostadsgårdarna upp, på så sätt skapas en grön koppling mellan bostadskvarteret och park/naturområdet vidare ner till vattnet. Den befintliga grusytan planeras till viss del att sparas för att kunna nyttjas till aktiviteter på grus. Resterande grusyta planeras att planteras med vegetation. På detta sätt minskas ingreppen i naturytan. Planerade åtgärder förbättrar tillgängligheten för allmänheten till riksintresset friluftsliv Runn/Ösjön.

Hinder att förtäta andra delar av Ornäs

Utgångspunkten i kommunens strategi för förtätning av Ornäs är att komplettera med ny bebyggelse på strategiska platser inom tätorten, nära befintlig offentlig och kommersiell service, utbyggd infrastruktur och intill kollektivtrafikstråk. Samtidigt ska jordbruks- och skogsbruksmarkens produktionsförmåga behållas för framtiden, vilket innebär att ny bebyggelse ska undvikas i odlingslandskapet.

Möjligheten till en förtätning med flerbostadshus i aktuell omfattning i andra delar av Ornäs har undersökts, se karta nedan. Stora delar av markområdena kring Ornäs anses olämpliga att bebygga då de består av odlingsmark eller har stora nivåskillnader. Delar av odlingsmarken ligger även inom riksintresse för kulturmiljö vilket ger ännu högre bevarandevärde. Delar av östra Ornäs anses olämplig för ny bebyggelse då det ligger inom område för översvämning vid 200-årsflöde. Nordvästra Ornäs begränsas delvis av en komplicerad bullersituation med störningar från både E16 och järnväg. En annan viktig parameter är givetvis markägförhållandena, kopplat till möjligheten att förvärva mark för bostadsbyggande. Utifrån begränsningarna ovan har kommunen utvärderat två tänkbara alternativa lägen mer noggrant.



Kartan visar de två alternativa områdena som utretts samt information om vilka förutsättningar som finns att ta hänsyn till.

Det ena ligger i norra Ornäs (område 1 på kartan). Området är påverkat av buller-, risk- och vibrationer från två håll, dels från E16 och dels från Bergslagsbanan. E16 har utökad

byggförbud samt är en farligt gods led. Områdets förutsättningar kan innebära att området inte är lämpligt för bostadsbebyggelse. Förutsättningarna behöver dock utredas vidare utifrån ett för området ändamålsenligt och hållbart sätt. Även om området finnes lämpligt för bostadsbyggnation så innebär platsens förutsättningar att det inte är möjligt med en exploatering i samma omfattning som inom aktuell detaljplan.

Det andra alternativa läget ligger i södra Ornäs (område 2 på kartan), detta ser kommunen som olämpligt att exploatera i aktuell omfattning då området består av åkermark som hänger samman i ett större åkerlandskap. Marken är i privat ägo. I anslutning till Ornäs skola är en del av marken "öronmärkt" för skolans verksamhet, och kommunen ser ett kommande behov av en utbyggnation av skolan. Sammantaget görs bedömningen att området ses som olämpligt för aktuell exploatering.

Kommunens sammantagna bedömning är därför att det är orimligt att tillgodose behovet av en exploatering av aktuell omfattning och karaktär i andra delar av tätorten än inom aktuellt planområde.

Hinder att placera bostäderna annorlunda på platsen

Kommunen ser att aktuellt område på grund av sin storlek och sitt läge är ett unikt strategiskt läge för nya bostäder. För att en exploatering inom området ska anses vara samhällsekonomiskt försvarbar, att marken ska användas på ett effektivt sätt och för att kommunen ska kunna verka för det allmänna intresset med nya bostäder ser kommunen att området bör innefatta cirka 100 nya bostäder. Det motsvarar ungefärlig täthet i närliggande område med flerbostadshus på fastigheten Stora Ornäs 1:86. Kommunen anser att det är av vikt, ur ett allmänt intresse och ett bredare socialt hållbarhetsperspektiv, att komplettera det befintliga bostadsbeståndet i Ornäs med bostäder i flerbostadshus.

Utformningen av föreslagen kvartersmark för bostäder utgår från den befintliga Kvarnviksvägen. Detta innebär att strandskyddszonen (100 m från strandlinjen) går in i föreslagen kvartersmark med 0 m i söder upp till 77 m i norr. Föreslagen kvartersform innebär att det skapas en naturlig kvartersstruktur som avgränsas av Tomnäsvägen, Kvarnviksvägen, gång- och cykelväg, Kolstigen och angränsande verksamhets- och bostadsfastigheter. En tydlig gräns mellan allmän plats och kvartersmark skapas. Att kunna samnyttja Kvarnviksvägen för nya bostäder och för hamnverksamheten möjliggör en god infrastruktur till området med flera accessmöjligheter och ökad möjlighet till genomströmning.

Att skapa en kvartersform som utgår från strandskyddszonen samt angränsande fastigheter skulle skapa ett svårdisponerat kvarter med begränsad anslutning till Tomnäsvägen. Då denna utformning även innebär att det inte går att angöra Kvarnviksvägen skulle det kunna betyda att anslutning även behöver ske från Kolstigen. Detta har av hänsyn till de boende längs Kolstigen, angöringen till mataffären, gatans bredd samt korsande föreslagen gång- och cykelväg inte ansetts vara lämpligt. En restyta av Ornäs IP skulle kvarstå mellan bostadskvarteret och Kvarnviksvägen. Ytan skulle ligga mellan ett halvprivat bostadsområde och en tillfart till småbåtshamnen. Ytan skulle varken trygga allmänhetens tillgång till strandområdet eller innebära att goda livsvillkor för djur och växtliv bevarades vilket är strandskyddets syfte. Kvartersmarken för bostäder skulle minska med ca 30 % och så även antalet bostäder. Kommunen anser inte att marken då används för det eller de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

För att området ska ges en genomarbetad utformning där befintlig infrastruktur kan tas till vara, för att området ska kunna inrymma cirka 100 nya bostäder och samtidigt förhålla sig till kraven från riksintresset för kulturmiljö, gör kommunen bedömningen att mark som är beläget inom strandskyddet behöver tas i anspråk. En annan viktig faktor i upphävandet är

att möjliggöra för en säker trafikmatning till det nya bostadsområdet via befintliga Tomnäsleden och Kvarnviksvägen.

Motivering till avgränsning

I dialog med länsstyrelsen har kommunen kommit fram till slutsatsen att det finns skäl till att strandskyddet ska fortsätta att gälla för vattenområdet. Anläggningar som ska ske inom vattenområdet behöver utredas närmare innan dispens kan ges. För att skydda den naturliga strandzonen i norra delen av planområdet kvarstår även strandskyddet för samtliga områden med användningen NATUR. Däremot är länsstyrelsen och kommunen överens om att strandskyddet kan upphävas för all resterande markyta inom 100 m från strandlinjen. Det anses finnas särskilda skäl för upphävandet samt så anses detaljplanens bestämmelser vara så pass detaljerade så att det som detaljplanen möjliggör inte motverkar strandskyddets syften.

Sammanfattning av hur allmänheten använder det strandskyddade området idag

Hamnområdet är idag ett populärt och välbesökt område, både för båtklubbens medlemmar men också för lokalbor och besökande. Båtklubben arrenderar marken inom hamnområdet av Borlänge kommun. I hamnområdet finns idag klubbstuga, båtupplag, iläggingsramp med kran, m.m. Båtbryggorna är idag låsta och kan endast nyttjas av klubbens medlemmar. Parallellt med vattnet sträcker sig ett gångstråk genom hamnområdet, längs kajer och körbara ytor.

Kvarnviksvägen ligger inom strandskyddat område. Vägen används för transport av båtar för iläggning och upptagning samt av besökare till området. Den är en förutsättning för hamnens verksamhet och för iläggningsplatsen.

På grund av hamnens pågående verksamhet med båttrafik och då botten anses förorenad på grund av tidigare verksamhet är vattnet inte lämpat för bad.

Befintliga fotbollsplaner (fullstor gräsplan, en mindre gräsplan och en mindre grusplan) med tillhörande klubbstuga, omklädningsrum och parkeringsplats har nyttjats av Ornäs BK. De mindre planerna har även nyttjats av allmänheten då dessa inte varit stängslade. År 2017 togs det ett politiskt beslut att omlokalisera fotbollsverksamheten till Torsångs IP. Strandskyddsområdet omfattar idag klubbstugan, omklädningsrummen samt delar av fotbollsplanerna.

I norra delen av strandskyddsområdet finns en iläggingsplats för småbåtar. Denna nyttjas av allmänheten.

Avvägning – varför väger exploateringen inom strandskyddsområdet tyngre än strandskyddsintresset

Bostadskvarterets utformning och lokalisering har anpassats med hänsyn till befintliga rekreations- och naturvärden. Om strandskyddet inte kan upphävas i aktuell detaljplan minskar området avsett för nya bostäder med cirka 30 %, vilket dels minskar antalet nya bostäder och dels påverkar Ornäs som serviceort negativt då befolkningsunderlaget inte stärks i samma utsträckning. Vidare skulle det innebära svårigheter att utforma ett väl disponerat bostadsområde som inte inkräktar på strandskyddet. Det får konsekvenser både ur ett samhällsekonomiskt perspektiv men också ur ett tillgänglighets- och miljöperspektiv då befintlig infrastruktur inte kan nyttjas i samma utsträckning.

Kommunen bedömer att det angelägna allmänna intresset, fler bostäder, inte kan uppnås i andra delar av Ornäs, eller genom att placera bostäderna annorlunda inom planområdet. För att nå målet med antalet bostäder, ta till vara på befintlig infrastruktur och samtidigt möta de krav som ställs avseende kulturmiljön gör kommunen bedömningen att en del av strandskyddet måste upphävas.

I detaljplanen ska allmänhetens tillgänglighet stärkas längs stranden genom upprustning av iläggingsplatsen, mer tillgänglig parkering, säkerställande av en allmännyttig gångväg genom småbåtshamnen och rekreationsåtgärder inom parkmarken.

De områden som är bevarandevärda ur naturvärdessynpunkt har identifierats och fortsatt goda livsvillkor för växt- och djurlivet säkerställs i dessa områden genom planbestämmelsen NATUR och att strandskyddet inte upphävs för dessa delar.

Riksintresset för friluftsliv som finns för Ösjön/Runn berör vattenytan och inte landområdet i planen. Aktuell detaljplan bedöms ligga i linje med riksintresset, särskilt med hänsyn till att detaljplanen säkerställer markanvändningen för småbåtshamnen, som idag är Borlänges största småbåtshamn. Vidare stärks allmänhetens tillgänglighet till och längs sjön i och med ett genomförande av detaljplanen.

Eftersom de värden som strandskyddet syftar till att bevara kan bibehållas, och till viss mån stärkas i och med åtgärder som ökar allmänhetens tillgänglighet till Ösjön/Runn så anser kommunen att värdet av planerad bebyggelse väger tyngre än värdet av att bibehålla en 100 m bred strandskyddszon.

Redovisning av hänsyn som tagits till detta i utformning av planen

Den oexploaterade norra stranden planläggs som naturområde liksom ytan mellan Sågvägen och föreslagna kvartersmark för småbåtshamn. Inom dessa ytor planeras inga åtgärder förutom allmän skötsel. Ytan mellan Kvarnviksvägen och småbåtshamnen planläggs som park. Här planeras naturen att till stor del kvarstå samt rekreations- och lekåtgärder tillföras för att möjliggöra en rekreationsyta nära sjön. En allmännyttig gångväg säkerställs genom hamnområdet. Den befintliga iläggingsplatsen säkerställs genom planbestämmelse. Denna utgör en entré till Ösjön och Runn för de invånare som inte är med i Ornäs båtklubb. Att kommunen säkerställer småbåtshamnen genom detaljplanen säkerställer dess verksamhet. Att kommunen avser att även fortsättningsvis äga marken innebär att kommun har rådighet över att det bedrivs en småbåtshamn inom kommunen. Det möjliggör även att kommunen till viss del, via arrendeavtalet, kan ställa krav på hur Ornäs Båtklubb bedriver sin verksamhet. Att det finns en småbåtshamn inom kommunen säkerställer allmänhetens tillgänglighet till Ösjön/Runn samt tillgodoser ett av strandskyddets syften.

Upprustningen av Kvarnviksvägen, den nya vändplanen, parkeringsplatserna samt föreslagna rekreationsåtgärder har formats utifrån att spara så många äldre träd inom allmän plats som möjligt.

Fri passage

Fri passage säkerställs för framförallt allmänheten i norra delen av planområdet genom att detaljplanen säkerställer allmän plats i form av natur, iläggingsplats, park och gata. Inom kvartersmarken för småbåtshamn är det inte möjligt att lämna fri passage närmast strandlinjen på grund av verksamhetens funktion. Däremot säkerställer detaljplanen en allmännyttig gångväg parallellt med strandlinjen samt där det är möjligt angränsande till strandlinjen. Gångvägen fortsätter sedan i vardera riktningen norr och söder om planområdet parallellt med strandlinjen.

Den befintliga växtligheten i strandzonen bevaras för att möjliggöra goda livsvillkor för djur- och växtliv. Förutom strandzonen så är planområdet mer eller mindre avskärmat från angränsande naturområden pga. järnvägen och Tomnäsvägen samt angränsande bostadsbebyggelse med dess gatunät.

Konsekvenser

Ett upphävande av strandskyddet innebär att det som detaljplanen möjliggör kan genomföras utan ytterligare prövning. Natur, som uppkommit efter det att området nyttjats av olika verksamheter, kommer till viss del att försvinna. Breddningen av Kvarnviksvägen, dess avvattningsanläggning, anläggande av en ny parkering, utökningen av småbåtshamnen i söder mot Sågvägen samt uppförandet av bostadskvarteret kommer att påverka befintlig natur.

Även om det inte uppdragats några skyddsvärda arter inom planområdet så utgör växtligheten boplatser för olika djurarter och den tillför grönska till området. Några äldre träd inom området kommer att behöva tas ner vid ett genomförande av detaljplanen.

Ett upphävande av strandskyddet möjliggör att anläggningar kan säkerställas och åtgärder genomföras som långsiktigt tryggar allmänhetens tillgång till strand- och vattenområdet. Ett upphävande innebär även att ytterligare bostäder som är av stort allmänt intresse kan uppföras.

Detaljplanens bestämmelser anses vara så pass detaljerade så att det som detaljplanen möjliggör inte motverkar strandskyddets syften.

Fornlämning

Arkeologiska förundersökningar är genomförda och slutundersökning kommer att ske innan exploatering. Genom arkeologiska undersökningar ges möjligheten att få ny historisk kunskap om den första användningen av platsen. Just denna slutundersökning kan klargöra huruvida man har anpassat den naturliga topografin efter hyttverksamheten. Då det finns flertalet lämningar daterade till perioden då hyttan ska ha varit igång, så kan även delar av hyttbacken vara bevarad inom området. Ytterligare undersökning av påträffade lager, trä- och stenkonstruktioner och arkeometallurgiskt material kan bidra till en bättre insikt i processen från denna period och dess utövaras kunskap och skicklighet.

Vatten

Planområdet är delvis förorenat, vilket potentiellt skulle kunna leda till att föroreningar sprids till Ösjön och därmed också påverkar möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormer. Föroreningssituationen beror dels på att planområdet fyllts ut med förorenade massor (se rubrik "Förorenad mark") och dels på att småbåtshamnens verksamhet kan ha gett upphov till föroreningar.

Detaljplanen innebär även en förändrad markanvändning genom att bostäder planeras. Med en förändrad markanvändning förändras också föroreningsmängden som med dagvattens hjälp transporteras till recipienten. Den förändring i markanvändning som planeras (bostäder) bedöms dock inte ge upphov till ett särskilt förorenat dagvatten, och påverkan på recipienten bedöms därför som försumbar. Borlänge kommun har i och med sin nyligen antagna dagvattenstrategi tagit ställning för att rening av dagvatten ska prioriteras till områden där markanvändningen kan antas ge upphov till ett mer förorenat dagvatten.

Fyllnadsmassor

I fyllnadsmassorna finns några av de föroreningar som idag gör att vattenförekomsten i Runn inte lever upp till god ekologisk och god kemisk status. Föroreningarna i Runn härstammar från den omfattande föroreningssituation som en långvarig gruvdrift i avrinningsområdet gett upphov till. Vattenmyndigheten har därför beslutat om mindre stränga krav, och det är därmed möjligt att följa miljö kvalitetsnormerna även om sjöns vattenkvalitet inte uppnår de generella kvalitetskraven som ingår i definitionerna av god ekologisk och kemisk status.

De föroreningar som upptäckts vid genomförda miljötekniska markföroreningar och som potentiellt skulle kunna påverka möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna, om inte mindre stränga krav beslutats, är framför allt zink och kvicksilver.

För zink är halterna i området överlag inte högre än den naturliga bakgrundshalten (som är ca 100 mg/kg TS). I 24 av 25 prov var zinkhalten acceptabel även för känslig markanvändning, det vill säga lägre än 250 mg/kg TS. I ett prov uppmättes en högre halt, 1 070 mg/kg TS. Ser man till de speciella förhållandena som råder kring Runn så måste dock zinkföroreningen bedömas som mycket liten, då det på många platser i Runns tillrinningsområde finns stora mängder kraftigt förorenat gruvavfall. Ett eventuellt zinkläckage från området bedöms också sakna betydelse för Runns (och Ösjöns) status, och försumbart i relation till vilka zinkmängder som i övrigt tillförs sjön (Runn tillförs dagligen mer än hundra kilogram zink via Faluån).

Kvicksilver har påträffats i 2 av 25 prov inom området. Vid en provpunkt var kvicksilverhalten 0,50 mg/kg TS, vilket är något högre än vad som är acceptabelt för känslig markanvändning (0,25 mg/kg TS) men lägre än vad som är acceptabelt för mindre känslig markanvändning (2,50 mg/kg TS). Naturvårdsverkets riktvärden för känslig och mindre känslig markanvändning anger föroreningshalter under vilka negativa effekter på människor, miljö eller naturresurser normalt är acceptabla i efterbehandlingssammanhang. Båda typerna av riktvärden är satta för att skydda ytvattensystem. Vid den andra provpunkten var kvicksilverhalten betydligt högre (30 mg/kg TS). Föroreningen som detekterades vid den provpunkten har dock avgränsats genom ytterligare provtagningar, och kommer att saneras.

Baserat på föroreningsituationen och att krav kommer att ställa på sanering inom kvartermarken för bostäder så bedöms markföroreningarna inte utgöra något hot mot möjligheterna att uppnå en god ekologisk eller kemisk status i Runn.

Småbåtshamnsverksamhet

Föroreningsituationen för den befintliga småbåtshamnen har inte undersökts specifikt, men generellt sett kan småbåtshamnar ge upphov till föroreningar från bland annat bottenfärger och petroleumprodukter. Vid till exempel ommålning av båtar och oljebyte finns risk att kemikalier sprids till miljön. Numera är de allra giftigaste bottenfärgerna förbjudna, men det utesluter inte att föroreningar som tidigare tillförts marken läcker ut i miljön.

Detaljplanen innebär ingen förändrad markanvändning och påverkar därför inte föroreningsituationen negativt. Eventuella nya anläggningar, som till exempel bryggor, kommer oavsett planläggning att behöva genomgå en sedvanlig prövning där skyddet av vattenförekomsten kan säkerställas. I och med planläggningen avsätts ytor för en spolplatta. Spolplattan innebär en minskad miljöpåverkan eftersom det i en kommande prövning kommer att ställas krav på rening av tvättvattnet.

Sammanfattningsvis innebär inte själva planläggningen av småbåtshamnsverksamheten en ökad förorenings spridning. Planläggningen försämrar därmed inte möjligheterna att uppnå en god ekologisk eller kemisk status i Runn. Eventuella föroreningar kring befintliga anläggningar, inklusive uppställningsplatser, bör hanteras genom tillsyn och verksamhetsutövarens egenkontrollansvar.

Natur

De naturliga strandzonerna norr om småbåtshamnen kommer till viss del att ta skada i och med arkeologisk slutundersökning, ledningsdragningar samt iordningsställande av iläggingsplatsen. Efter dessa åtgärder kommer dock vegetationen att återhämta sig samt skyddas då ytorna är planlagda som natur och park.

Med största sannolikhet så kommer den rödlistade arten pilblad inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen då den klarar påverkan från befintlig verksamhet och då alla åtgärder inom vattenområdet måste föregås av strandskyddsdispens samt i vissa fall även tillstånd för vattenverksamhet.

Flertalet träd kommer att tas ner vid ett genomförande av detaljplanen, framförallt inom bostadskvarteret. Nyplantering av träd planeras att ske inom parken. Marklov skyddar en äldre sälg.

Förorenad mark

Att marken inom bostadskvarteret kommer att saneras innan bostadsbyggnationen påbörjas är positivt. Att få möjligheten att ta bort föroreningar ur marken ökar utsikten att lyckas uppnå Riksdagens miljömål *giftfri miljö*.

Park och tillgänglighet till vattnet

Allmänhetens tillgänglighet till Ösjön/Runn säkerställs samt förstärks i och med upprustning av iläggingsplats, säkerställande av gångvägar, förbättrade parkeringsmöjligheter, sittplatser, grillplats m.m. I och med nämnda åtgärder stärks även friluftslivet och attraktiviteten för näringsliv kring Ösjön/Runn.

Trafik

Under ett dygn passerar i genomsnitt 65 tåg Ornäs. Maxtimme är mellan 08:00 – 09:00 och 17:00 – 18:00 då sju tåg passerar under respektive timme. Av dessa är tre godståg och fyra persontåg. Med en nedfällningstid för järnvägsbommarna för persontåg på 1:30 min och 2:25 min för godstågen innebär detta att under maxtimme är bommarna nedfällda totalt cirka 13:30 min. Under denna tid finns risk för köbildning. Köbildningen förstärks då Ornäsvägen och Tomnäsvägen ansluter till Torsångsvägen i höjd med järnvägspassagen.

Att omstrukturera eller förstärka vägstrukturen i Ornäs är svårt. Det mest optimala är att järnvägen omstruktureras. Det finns sedan länge en järnvägskorridor mellan Borlänge och Falun dit järnvägen skulle kunna flytta. Borlänge kommun tillsammans med Falu kommun arbetar aktivt för att en omlokalisering ska ske. Det är dock trafikverket som ansvarar för den spårbundna trafiken och järnvägen.

Trafikmängden som den nya bebyggelsen medför bedöms inte påverka trafikmiljön i en sådan grad så att nackdelen med ökningen av trafik väger tyngre än nyskapandet av ytterligare bostäder.

Buller

Den trafikökning som den nya bostadsbebyggelsen kan medföra anses inte innebära att bullervärdena vid befintlig bostadsbebyggelse överstiger riktvärdena som anges i förordningen (2015:216) om trafikbuller. Planbestämmelser säkerställer att riktvärdena även klaras inom den nya kvartersmarken för bostäder.

Den kumulativa effekten gällande verksamhetsbuller från mataffär och småbåtshamn anses inte innebära att riktvärdena enligt Naturvårdsverkets Rapport 6538 – Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller överskrids. I kommunens arrendeavtal med Ornäs Båtklubb kommer restriktioner om när underhåll/arbete får bedrivas att införas för

att minska eventuella störningar till närområdet. En utökning av småbåtshamnen som innebär ytterligare båtplatser kräver anmälan/tillstånd av vattenverksamhet. I denna process prövas även bullerpåverkan.

Skola och förskola

Ornäs skola är idag hårt belastad, med ytterligare bostäder ökar antalet barn och trycket på skolan. Därför pågår planer att bygga ut skolan med både förskole- och skolplatser. Antalet planerade platser bör vara tillräckligt för befintligt och planerat framtida behov.

Bostäder

Ornäs är en eftertraktad ort som är strategiskt belägen mellan Borlänge och Falun vid E16. Det finns redan väl utbyggd infrastruktur och service. Fler bostäder i Ornäs bidrar inte bara till att bidra till att uppnå målet med planberedskapen för 375 nya bostäder per år (och därigenom minska den rådande bostadsbristen i kommunen), utan hjälper också till att stärka Ornäs som serviceort och bidrar till att städerna Borlänge och Falun växer i riktning mot varandra enligt den bebyggelsestrategi som översiktsplanen föreskriver.

Utsikt

Även om detaljplanens bestämmelser säkerställer viss utsikt ner mot vattnet så innebär ytterligare bebyggelse samt ytterligare båtuppställningsplatser att den befintliga utsikten från befintliga bostäder kommer att begränsas. Landskapsbilden sedd från Ornäsloftet förändras i och med ny bebyggelse inom planområdet.

Småbåtshamn

Kommunen ska utveckla friluftslivet på och kring Ösjön/Runn, både för att få fler och bättre rekreativsmöjligheter men också för att skapa attraktiva boendemiljöer som kan locka nya invånare till regionen. Det är därför viktigt att den befintliga småbåtshamnen kan fortsätta att bedriva och utveckla sin verksamhet. Idag är småbåtshamnen inte planlagd, kommunen arrenderar marken till Ornäs båtklubb. Genom att marken planläggs säkerställs markanvändningen småbåtshamn. Planen säkerställer även att småbåtshamnen kan expandera så att ytterligare parkerings- och uppställningsytor kan tillskapas. Detaljplanen möjliggör att ytterligare byggnader kan uppföras, klubbhuset kan byggas ut, spolplatta anordnas, förråd uppföras m.m. Detaljplanen anger var och hur ny bebyggelse kan uppföras. Samtliga byggnader behöver dock prövas i en bygglovsprövning, men om byggnationen följer detaljplanen underlättar det för att ett positivt bygglovsbesked kan ges. Detaljplanen anger även den vattenyta som småbåtshamnen får uppta. Detaljplanen underlättar kommande prövningar och tillstånd för ytterligare båtplatser.

Ornäs IP

Som ett led i arbetet med detaljplanen kommer den befintliga fotbollsplatsen inte att kunna vara kvar. Ornäs IP är hemmaarena för Ornäs BK. Huvudersättningsplaner består av befintliga fotbollsplaner och en ny konstgräsplan på Torsångs IP. Redan idag finns det kapacitet för Ornäs BK att träna och spela på Torsångs IP. Samlokaliseringen innebär att utöver de fyra befintliga omklädningsrummen planeras ytterligare två att tillföras. En kanslidel med förråd planeras att uppföras för Ornäs BK. En samlingslokal finns i nuläget vid Torsångs IP, denna kommer att samnyttjas. Det finns ingen läktare vid Torsångs IP. Ytterligare parkeringsplatser ska anordnas.

Den 22 september 2020 tog kultur- och fritidsnämnden beslutet att under förutsättning att aktuell detaljplan vinner laga kraft så ska en fotbollsplan anläggas vid Ornäs skola i

samband med planerad utbyggnad av skolan. Denna fotbollsplan planeras att kunna nyttjas både av klubbar, skolan samt av allmänheten.

Borttagandet av Ornäs IP innebär att vissa fotbollsutövande flickor och kvinnor får en längre väg till sin träningsanläggning. Matcherna är enligt boende i Ornäs sociala tillfällen då Ornäsborna kan samlas, träffas och uppleva gemenskap. Förutsättningarna för att framtida matcher på Torsångs IP ska ha samma funktion kan försvåras p.g.a. det geografiska läget.

Ställningstagande samt skäl

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

Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Planområdet berörs inte av 3 kap 2§-5§ eller 7§- 10§ (MB) eller något riksintresse enligt 4 kap MB. Däremot berörs planområdet av 3 kap 6§ (MB) då aktuell detaljplan ligger inom riksintresse för kulturmiljö samt så omfattas Ösjön av riksintresse för friluftsliv, värden som är av betydelse att skydda och bevara ur allmän synpunkt. Detaljplanen bedöms vara förenlig med riksintressena med de anpassningar som har gjorts, se rubrikerna *Bostäder* och *Kommersiell service*.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Utifrån det som redovisas under rubriken planens konsekvenser ovan görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3§ miljöbalken behöver därför inte göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun, plan- och markkontoret. Medverkande tjänstemän är Gabriel Barrioz planchef, Marie Arkeback planarkitekt, Mariam Ghasemi planarkitekt, Pernilla Wåhlin-Norén arkitekt och Robin Slott mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och markkontoret

maj 2020, rev. september 2020

Gabriel Barrioz
planchef

Marie Arkeback
planarkitekt