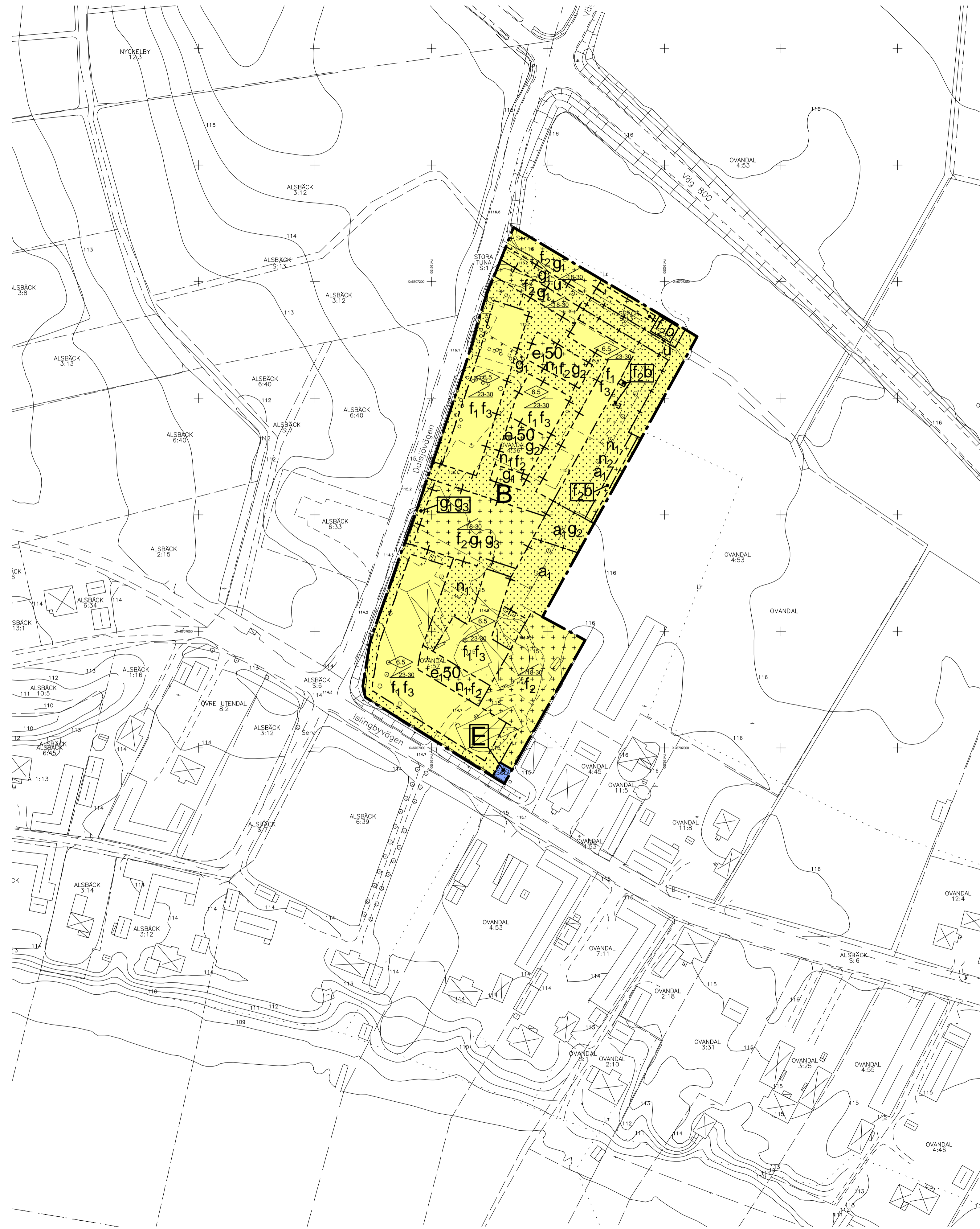


# PLANKARTA



Grundkarta för  
Ovandal 4:36 och 4:57  
i Borlänge

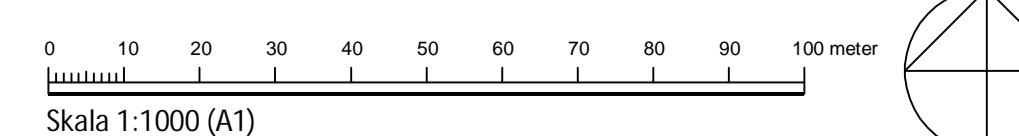
Måtklass II  
Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45  
Höjdsystem: Ret 2020  
Bygg- och kartkontoret 2020-11-16

Annelie Ingesson  
Ingenjör

Markinventering är utförd inom planområdet  
samt närmast intilliggande fastigheter.

### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

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



## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

**Kvartersmark**, 4 kap 5 § 3

- B Bostäder
- E Transformatorstation

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub>00 Största byggnadsarea i m<sup>2</sup>, 4 kap 11 § 1
- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. Komplementbyggnad får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 1,5 meter, 4 kap 11 § 1
- Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 11 § 1
- Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad och garage är 4,5 meter, 4 kap 11 § 1
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap 11 § 1

#### Markens anordnande och vegetation

- n<sub>1</sub> Marken får inte användas för parkering, 4 kap 13 § 3
- n<sub>2</sub> Träd i allé får endast fällas om det är sjukt eller utgör annan säkerhetsrisk. Om träd fälls ska det ersättas genom nyplantering av samma art, 4 kap 10 §

#### Utformning

- f<sub>1</sub> Fasader ska utföras i trä och målas med slambärg. Tak ska utföras som sadeltak med takpannor i tegelröd kulör. Delar av tak får förses med solpaneler, 4 kap 16 § 1
- f<sub>2</sub> Fasader ska utföras i trä och målas med slambärg. Tak ska utföras med takpannor i tegelröd kulör och får förses med solpaneler, alternativt utföras med ytskikt av sedum eller pannplåt/bandplåt, 4 kap 16 § 1
- f<sub>3</sub> Huvudbyggnad ska utformas med långsträckt rektangulär form där gavelfasad får ha en bredd på max 9 meter, 4 kap 16 § 1

#### Utförande

- b Grundläggning ska ske med plintar, 4 kap 16 § 1

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

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

#### Ändrad lovplikt

- a<sub>1</sub> Marklov krävs för trädällning, 4 kap 15 § 3

#### Markreservat

- g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning avseende parkering, vägar och komplementbyggnader, 4 kap 6 §
- g<sub>2</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning avseende grönytor, 4 kap 6 §
- g<sub>3</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning avseende återvinning, 4 kap 6 §
- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §

#### Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet enligt beslut från länsstyrelsen 2019-07-03

### UPPLYSNINGAR

Alléer omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 § och förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Definitionen på en biotopskyddad allé är enligt bilaga 1 till förordningen:

"Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd."

Dispens krävs för avverkning av sådana alléträd samt för övriga åtgärder som kan riskera att skada träden. Ansökan om dispens skickas till länsstyrelsen.

upprättad juni 2020, reviderad september 2020

Borlänge kommun		Dalarnas Län	
Samhällsbyggnadssektorn, plan- och markkontoret		Beslutsdatum	Bestuvsinstans
Gabriel Barrio planchef	Mariam Ghasemi planarkitekt	Planuppdrag 2019-03-27	(delegation) SBNAU
Till planen hör: Planbeskrivning, Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta		Godkänd för samråd 2019-06-05	(delegation) SBNAU
		Antagen 2020-10-15	SBN
		Vunnit laga kraft 2021-10-08	
Standardförfarande (enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900)		Diarienum: 2019/219	Plannr: 621



Illustration, exempel på möjlig exploatering



Översiktskarta

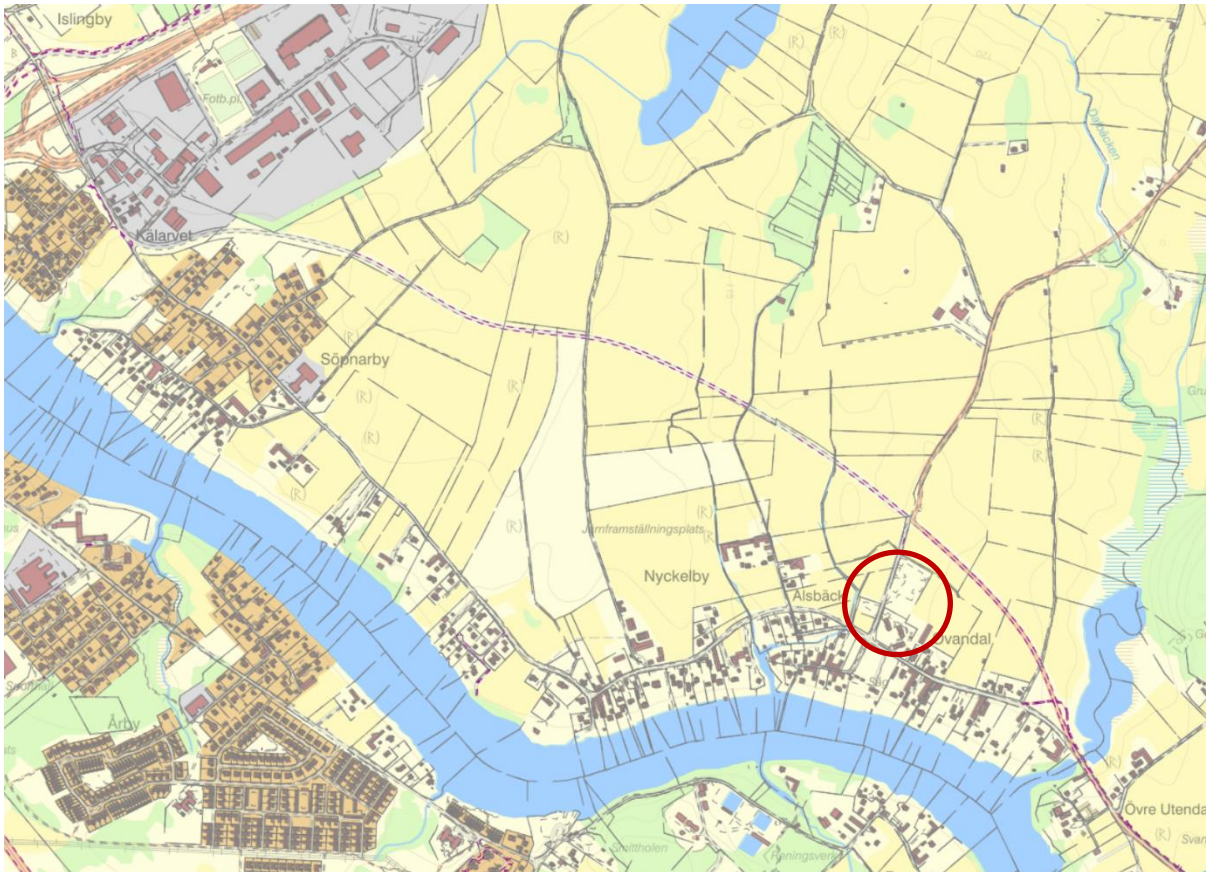
Dnr:  
2019/219

Plannr:  
621

Antagande  
Laga kraft

2020-10-15  
2021-10-08

SBN



Detaljplan för  
Bostäder vid fd Alsbäcks skola  
Ovandal 4:36 och 4:57 m fl  
inom Ovandal i Borlänge kommun, Dalarnas län  
upprättad i juni 2020, reviderad i 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.

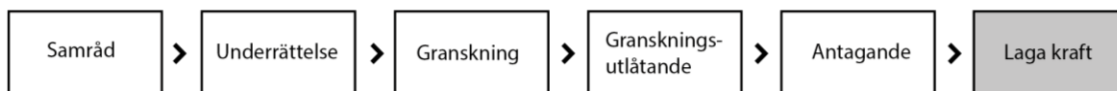
Detaljplanens omfattning, markanvändning och bestämmelser som styr exploateringen redovisas på en detaljplanekarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning (denna handling), som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en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

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

## Planprocessen

Detaljplanen för Ovandal 4:36 och 4:57 handläggs med standardförfarande (enligt PBL (2010:900, enligt planprocessen efter 1 januari 2015, 5 kap). Planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan.

Standardförfarande



*Standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015*

## Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen tas fram för att möjliggöra uppförande av bostäder på mark som tidigare har använts för skola från år 1946 till början av 2000-talet. Behovet av bostäder i Borlänge kommun är stort. För att också motsvara olika önskemål om attraktiva bostadslägen i kommunen så har frågan om bebyggande väckts för den f.d. skoltomten i Alsbäck. Fastighetsägare är AB Stora Tunabyggen som sedan tidigare är ägare till angränsande fastighet med skolbostäder (lärarybostäder).

Detaljplanen möjliggör uppförande av ca 50 bostäder i flerbostadshus och parhus/ radhus. Byggnaderna kan uppföras i två våningar och utformas för att anknyta till en äldre byggnadstradition. Detta sker genom husplaceringar som skapar gårdstun samt innebär krav på största husbredd, träfasader målade med slamfärg och takutformning. Detaljplanen säkerställer och bevarar en trädallé som förankrar bebyggelsen i det öppna odlingslandskapet. Detaljplanen säkerställer även befintlig transformatorstation (Borlänge Energi).

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION .....	3
Vad är en detaljplan?.....	3
Planprocessen.....	3
Sammanfattning av detaljplanen .....	4
PLANHANDLINGAR .....	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	6
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN .....	6
PLANDATA.....	6
Läge .....	6
Markägoförhållanden.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE .....	7
Översiktliga planer.....	7
Planprogram.....	8
Detaljplaner .....	8
Skydd .....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	8
Natur.....	8
Miljöförhållanden .....	10
Risk och säkerhet.....	12
Kulturmiljö och landskap.....	12
Bebyggelseområden.....	20
Friytor .....	25
Gator och trafik.....	25
Teknisk försörjning .....	26
Sociala frågor .....	28
GENOMFÖRANDE .....	29
Organisatoriska frågor.....	29
Fastighetsrättsliga frågor .....	30
Tekniska frågor.....	31
Ekonomiska frågor.....	31
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	32
Undersökning .....	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER.....	34

## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och illustration samt planbeskrivning med bilaga. Plankartan är upprättad på grundkarta. Övriga handlingar utgörs av granskningsutlåtande, samrådsredogörelse, fastighetsförteckning samt utredningar av trafikbuller, dagvattenhantering, bebyggelseanalys och konsekvenser av närhet till jordbruksverksamhet.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheten Ovandal 4:36, där Alsbäcks skola tidigare låg. Skolan byggdes 1946 och är numera riven. Inom fastigheten Ovandal 4:57, söder om den fd skolfastigheten, finns tre mindre skolbostäder uppförda 1950 i en våning med källare. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra bostadsbebyggelse inom denna fastighet, med en högre och tätare bebyggelse, för att möjliggöra en framtida effektivare markanvändning.

Detaljplanen syftar även till att reglera den nya bebyggelsens areal, utformning och placering för att anknyta till det lokala bebyggelsemönstret och byggnadstraditionen. Detaljplanen säkerställer även en befintlig transformatorstation.

Föreslaget byggnadssätt redovisas på illustrationen som parhus/radhus/flerbostadshus i planområdets norra del samt mindre flerbostadshus (4-5 lgh/hus) i planområdets södra del. Bebyggelsen föreslås uppföras i två våningar och anknyta till den lokala byggnadstraditionen när det gäller skala, utformning och färgsättning. Husen föreslås placeras kring "gårdstun", vilket är ett ofta förekommande inslag i det äldre bebyggelsemönstret i området.

Parkeringar föreslås främst anordnas som carports uppdelade på tre områden.

Sammantaget föreslås ca 50 lägenheter inom planområdet.

## 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§-10§ (MB). Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

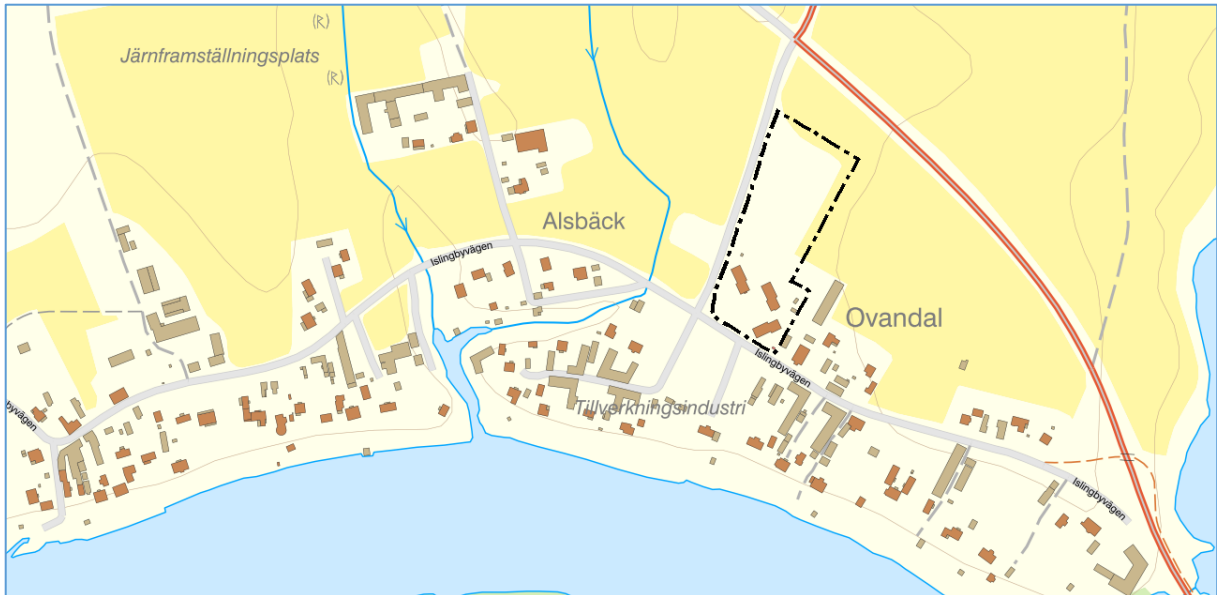
Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar. Dalarnas Luftvårdsförbund har under 2005- 2006 genomfört en heltäckande analys av luftkvaliteten i länets större tätorter. De värden som uppmätts i anslutning till planområdet ligger under miljö kvalitetsnormerna. Planen innebär en mindre ökning av fordonstrafik.

Exploateringen anses inte bidra till att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB överskrids.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet ligger i Ovandal norr om Dalälven och Islingbyvägen, ca 3 km öster om Borlänge centrum. Planområdet gränsar i norr till jordbruksmark och väg 800, nordost till jordbruksmark, i väster till Dalsjövägen och jordbruksmark samt en mindre fastighet som används för diverse uppställning/upplag. I sydost gränsar området till äldre ekonomibyggnader till jordbruk och i söder till Islingbyvägen.



Planområdets läge.

#### Areal

Planområdet är ca 1,4 hektar.

### Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Ovandal 4:36 och 4:57 vilka ägs av AB Stora Tunabyggen. I planområdet ingår även mindre del av Ovandal 4:53 samt Alsbäck s:13, vilka är i enskild ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktliga planer

#### Översiktsplan FalunBorlänge

I översiktsplanen för FalunBorlänge, antagen i juni 2014, är området redovisat som bebyggelse – tätorter och planlagda områden som gränsar till jordbruksmark.

I översiktsplanens avsnitt 2.8 Samlade strategier för mark- och vattenanvändning anges bl.a. följande:

- Utbyggnad av städerna med helt nya planerade bebyggelseområden ska ske i riktning mot varandra, väster om Runn och nära bra och effektiva kollektivtrafikhuvudstråk.
- Förtätning av bebyggelsen utanför städerna ska prioriteras till de mindre tätorterna och till lägen utmed de fasta kollektivtrafikhuvudstråken.

Föreslagen bebyggelse är lokaliserad till ett område som ligger i riktning mellan Falun och Borlänge samt väster om Runn. Området ligger även i närheten av Islingbyvägen som i översiktsplanen är utpekad som kollektivtrafikhuvudstråk.

Föreslagen bebyggelse bedöms därmed överensstämma med intensionerna i översiktsplan för FalunBorlänge.



# Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

Området ingår inte i fördjupad översiktsplan.

## Planprogram

Planprogram bedöms inte nödvändigt för att belysa planfrågor, då förslaget överensstämmer med översiktsplanen samt då planområdet är väl avgränsat och inte hindrar möjligheten att använda markområden i omgivningen.

## Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt och angränsar inte till några planer.

## Skydd



**Strandskydd** Planområdet omfattas av strandskydd från ett mindre vattendrag ca 70 meter västerut. Länsstyrelsen beslutade, efter ansökan, att 2019-07-03 upphäva strandskyddet inom Ovandal 4:36 och 4:57, vilket framgår av illustration (rödmarkerat område).

**Biotopskydd** Lövträdsalléer i området omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11 §. För en björkallé centralt i området har dispens lämnats av länsstyrelsen (2020-03-23; Dnr: 521-14596-2019).

**Kulturmiljö** Inga fornlämningar finns inom planområdet.

Borlänge kommun har ett kulturmiljöprogram från 2002. Nu aktuellt detaljplaneområde ligger inom område Nyckelby-Ovandal utpekad som kommunintresse. Planområdet ligger även inom ett större område utpekad i översiktsplan Falun/ Borlänge som föreslagen utökning av riksintresseområdet Torsångsbygden.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Marken inom planområdet är flack och sluttar svagt åt sydväst från ca 116 meter över havet i planområdets norra del till ca 114 meter i söder. I den nordligaste delen finns låglänt del som kan översvämmas vid mycket regn.

Den norra delen av planområdet (Ovandal 4:36) utgörs av en skolgård för Alsbäcks skola som tidigare låg inom fastigheten men som nu rivits. Skolgården har varit asfalterad, med gräsbevuxna delar som har inslag av olika trädgårdsbuskar. I områdets norra del finns några stora och grova granar, troligen planterade i samband med skolans tillkomst.

Avgränsande den tidigare skolgården åt öster och delvis åt norr finns en trädallé med äldre lövträd (oxel). Träden är planterade för att inrama skolgården mot det öppna landskapet och är troligen planterade i slutet av 1940-talet. Idag finns två träd kvar i norra fastighetsgränsen och 7 st i två grupper i östra gränsen. Lövträden är planterade i ett övrigt öppet landskap och bedöms inneha biotopskydd som allé. Krondiametern uppgår till ca 8 – 10 meter. De flesta av träden är i dåligt skick och i slutet av sin livstid.

Detaljplanen säkerställer att allén skyddas genom planbestämmelsen; Träd i allé får endast fällas om det är sjukt eller utgör annan säkerhetsrisk. Om träd fälls ska det ersättas genom nyplantering av samma art ( $n_2$ ). Samt att marklov krävs för trädfällning ( $a_1$ ). Skäl för att få fälla dem är att de utgör fara för liv och egendom. Alternativ till fällning av träden kan vara kronreducering, högstubbe eller stöttning av stam. Byggrätt tillåts som närmast ca 10 m från trädens stammar. Under anläggnings- och byggskedet ska hänsyn tas till alléträden, kronor och rotsystem ska skyddas från skada på det sätt som anvisas av kommunen under bygglovsskedet.

Längs Dalsjövägen, väster om planområdet, finns en rest av vad som kan ha varit en allé med björkar. Idag återstår endast två äldre björkar.

Den södra delen av planområdet (Ovandal 4:57) är bebyggd med bostäder i en våning som hörde till skolan (lärbostäder). Marken kring skolbostäderna har villaträdgårdskaraktär med inslag av björkar som bland annat har planterats som en trädallé med sex träd som avgränsning mot skolgården. Björkallén är därmed biotopskyddad. Dispens från biotopskyddet har därför sökts och erhållits av länsstyrelsen (Beslut 2020-03-23 LST Dnr: 521-14596-2019) eftersom genomförandet av planerad bebyggelse enligt planförslaget innebär att vissa eller samtliga björkar behöver tas ned. Ersättningsträd planteras i så fall inom planområdet.

Alléer omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11§ och förordning (1998:1 252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Definitionen på en biotopskyddad allé är enligt bilaga 1 till förordningen:

Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

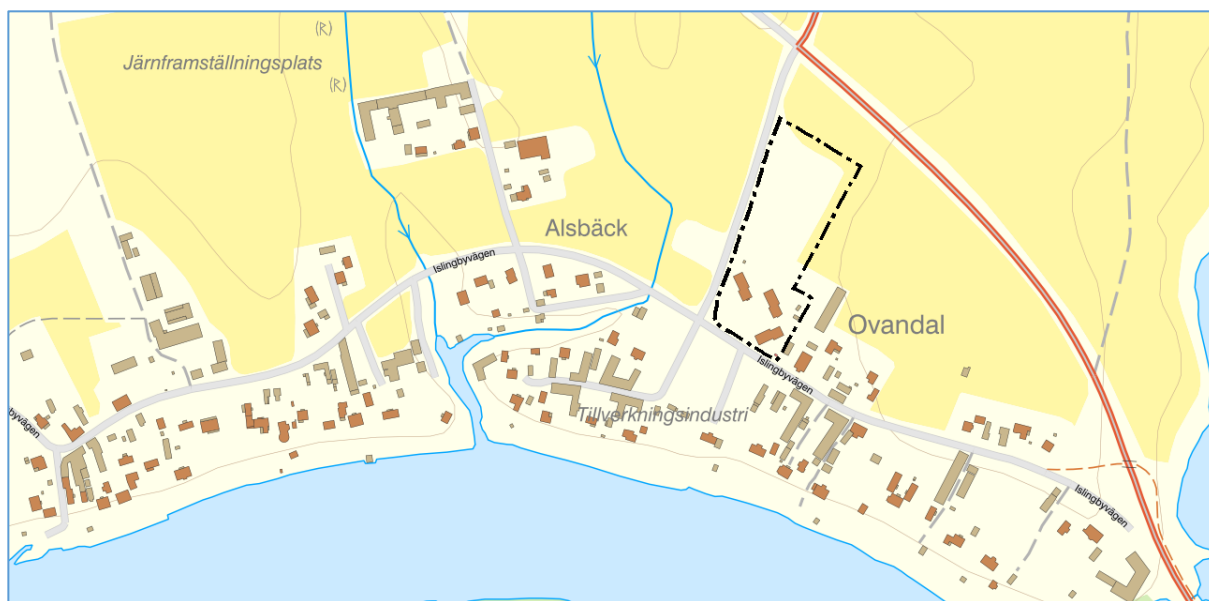
Dispens krävs för avverkning av sådana alléträd samt för övriga åtgärder som kan riskera att skada träden. Ansökan om dispens skickas till länsstyrelsen.

Planområdet innehåller inga utpekade naturvärden utöver biotopskyddet.

## Landskap

Planområdet ligger i ett storöppet odlingslandskap på Tunaslätten med Dalälvens närhet förnimbar. Norrut höjer sig den odlade marken mot skogsmarken, bergen och Alsbäcks gamla radiostation. I söder ansluter det till bybebyggelsen i Alsbäcks och Ovandals byar. Trädvegetationen kring fd skolgården har till syfte och verkan att avgränsa och förankra området i landskapet. I väster, ca 250 meter bort och inom Nyckelbys ägor, finns gårds- och villabebyggelse som visuellt svarar mot tänkta bebyggelse i det öppna landskapet. Den nya sträckningen av väg 800 påverkar också hur allmänheten som bilister uppfattar hur planområdet uppträder i landskapet.

Omedelbart väster om planområdet och Dalsjövägen finns en, år 1942, avstyckad småhusenhet som aldrig bebyggts och som idag används som upplag av bl a byggbodas.



Landskap och bebyggelse

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av silt ner till att berg kan påträffas på ca 14 meters djup. Inför ett bebyggande ska markens geotekniska förhållanden utredas närmare.

## Miljöförhållanden

### Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.

### Förorenad mark

Området innehåller inga kända markföroreningar. Tidigare skolbyggnad är riven. Byggnadsrester och asfaltbeläggning av skolgård och parkeringsplatser har tagits omhand och bortforslats.

### Radon

Enligt SGU:s karta över gammastrålning, uran, ligger planområdet inom mark med en uranhalt mindre än 6 Bq/m<sup>3</sup> vilket klassas som lågradonmark. Inom Borlänge kommun rekommenderas generellt att bygga radonskyddat.

### Störningar

Det finns inga kontinuerliga störningar i området som är kända. Väg 800 har en trafikintensitet som medför risk för trafikbuller till planområdet. Området finns i ett jordbruksområde vars skötsel medför risk för störningar i form av buller och lukt vid begränsade tillfällen under året. Fagersta reningsverk ligger 0,5 km sydväst om planområdet, men det finns inga rapporter om störningar i form av lukt från verket.

### Trafikbuller

Regeringen har den 11 maj 2017 beslutat om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån på 65 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA. För uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå. 70 dBA maximal ljudnivå ska helst klaras men får överskridas högst 5 gånger per mest belastad timme under dag/kväll. Förordningsändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015.

Förordningsförändringarna innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. För ljudnivåer inomhus gäller fortsatt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Högsta ekvivalentnivå inomhus är 30 dBA och högsta maximalnivå nattetid är 45 dBA vilket får överskridas högst 5 gånger/natt.

Vägtrafik längs väg 800 norr om planområdet, väg 814 väster om planområdet samt Islingbyvägen söder om planområdet bedöms påverka bullernivåerna inom planområdet.

Trafikflödet längs väg 800 norr om planområdet uppgår till 2020 fordon/dygn varav tung trafik utgör ca 5 % (mätning 2011). Planområdets föreslagna tillkommande bostäder (ca 50 lgh) bedöms översiktligt alstra ca 200-250 fordonsrörelser per dygn (1/3 bedöms använda sig av Islingbyvägen och 2/3 av väg 814 och 800). Enligt Trafikverkets Prognos för persontrafiken 2040 bedöms trafiken öka ca 1 % årligen mellan 2014-2040. Trafikflödet längs väg 800 beräknas därför komma att uppgå till ca 2750 fordon/dygn år 2040 inkluderat 1 % årlig uppräknings och ca 2/3 av tillkommande trafik från planområdet. Byggbar mark inom planområdet ligger som närmast ca 70 meter från vägmitt. Den skyltade hastigheten är 70 km/h.

Trafikflödet längs Islingbyvägen söder om planområdet uppgår till 210 fordon/dygn varav tung trafik utgör ca 2 % (mätning 2019). Trafikflödet beräknas uppgå till ca 340 fordon/dygn år 2040 inkluderat 1 % årlig uppräknings och ca 1/3 av tillkommande trafik från planområdet.

Trafikflödet längs väg 814 finns inte mätt närmast planområdet men bedöms uppgå till högst motsvarande trafikflöde som Islingbyvägen för nuläget dvs 210 fordon/dygn. Trafikflödet längs väg 814 norr om väg 800 uppgår till 410 fordon/dygn (mätning 2009). Trafikflödet längs väg 814 beräknas komma att uppgå till ca 425 fordon/dygn år 2040 inkluderat 1 % årlig uppräknings och ca 2/3 av tillkommande trafik från planområdet.

Översiktliga bullerberäkningar har genomförts med Trivectors beräkningsprogram för vägtrafikbuller avseende bullerpåverkan från väg 800, 814 och Islingbyvägen.

Beräkningarna för väg 800 visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till ca 47 dBA och den maximala till ca 61 dBA på ca 70 meters avstånd från vägmitt vid 70 km/h, vilket är avstånd till byggrättsgräns.

Beräkningarna för Islingbyvägen visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till ca 46 dBA och den maximala till ca 79 dBA på ca 13 meters avstånd från vägmitt vid 40 km/h, vilket är avstånd till byggrättsgräns. Utan tung trafik uppgår maximalnivån till 70 dBA.

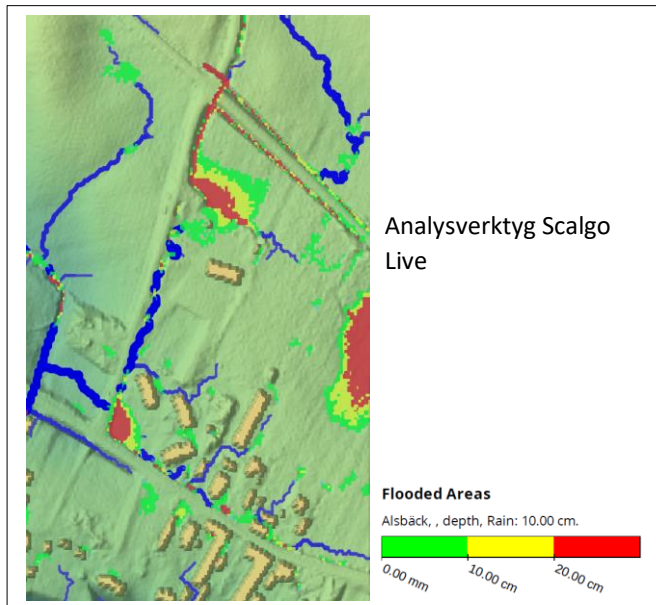
Beräkningarna för väg 814 visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till ca 49 dBA och den maximala till ca 82 dBA på ca 10 meters avstånd från vägmitt vid 40 km/h, vilket är avstånd till byggrättsgräns. Utan tung trafik uppgår maximalnivån till 70 dBA.

Sammanfattningsvis kan sägas att samtliga ekvivalenta riktvärden inom- och utomhus klaras för föreslagen ny bebyggelse inom planområdet. Även maximalnivå inomhus nattetid bedöms klaras från väg 800 då avståndet till bebyggelsen är långt. Maximalnivåer från Islingbyvägen och väg 814 bedöms inte överskridas fler än 5 gånger per natt då trafikflödena är låga och andelen tung trafik är liten och främst bedöms ske dagtid.

När det gäller riktvärden för uteplats klaras ekvivalentnivån 50 dBA. Maximalnivåer vid uteplatser (70 dBA) bedöms klaras från väg 800 då avståndet till bebyggelsen är långt. Maximalnivåer från Islingbyvägen och väg 814 bedöms inte komma att överskrida 70 dBA maximalnivå mer än 5 gånger

per mest belastad timme under dag/kväll då trafikflödena är låga och andelen tung trafik är liten. Om andelen tung trafik undantas uppgår maximalnivåerna till 70 dBA, vilket är i nivå med riktvärdet.

## Risk och säkerhet



### Skyfall

Lokala översvämningsrisker finns vid skyfall och samtidigt igensatta dagvattenledningar.

En enklare analys av avrinningsvägar vid ett ungefärligt 100-årsregn har utförts av plan- och markkontoret med analysverktyget SCALGO Live. Noggrannheten i verktyg och underlag ger att analysen ska ses som en indikation, inte ett faktiskt förhållande.

Illustrationen redovisar ett "värsta-scenario" när dagvattentrumman under Islingbyvägen är igensatt. Då uppträder en översvämning (ca 20 cm) i planområdets sydvästra hörn. Här ses även att den

lågglänta delen i norra planområdet och norr om plangränsen översvämmas. Detta indikerar behov av dagvattenavledning och noggrannhet vid höjsättning av byggnad och mark.

## Räddningstjänsten

Räddningsstationen ligger vid rv 70 i Gylle ca 4 km från planområdet. Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter. Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för fordonen och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 meter. Detta avstånd klaras genom uppställning på föreslagna parkeringsområden inom planområdet. 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.

Brandpost finns i anslutning till fd skolbyggnaden, ca 35 m söder om fastighetens nordöstliga hörn.

## Kulturmiljö och landskap

### Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret.

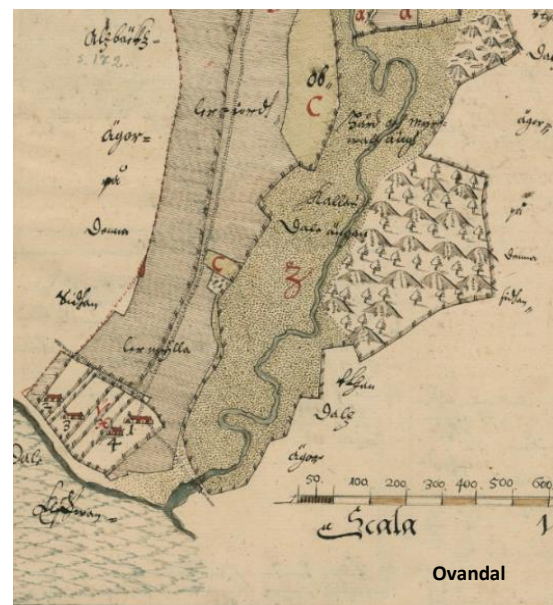
Om man vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

## Bebyggelsestruktur i Ovandal, Alsback och Nyckelby

Jordbruk anses ha bedrivits på ett likartat sätt från medeltidens början till skiftesreformerna vid mitten av 1700-talet. I området norr om Dalälven mot Dalsjö-Ornäs kan det ålderdomliga jordbrukslandskapet fortfarande avläsas vilket är en anledning till att länsstyrelsen väckt frågan om utökat riksintresseområde för Torsångsbygden söderut till Dalälven. Den geometriska jordeboken berättar

om byarnas utseende och organisation under 1600-talet (denna del år 1645). Under 1800-talets senare hälft och början av 1900-talet hade byarna sin största utveckling verksamhets- och befolkningsmässigt.

Byarna har lägen nära älvens strandbrink medan landsvägen går längre in från älven innanför de av vattendrag djupt nedskurna ravinerna. Landsvägens sträckning är i princip oförändrad sedan 1600-talet. Byarna är klung- eller radbyar i sitt ålderdomliga ursprung med ett månghussystem av uthusbyggnader. Från bytomterna vid älven sträckte sig långsmala gårderna med åker och ängsmark norrut upp för sluttningen till dess att skogsmarken möter.



Alsbäck och Ovandal är två av byarna som ligger som ett pärlband längs Dalälven från Islingby till Torsång. Kartorna från geometrisk jordebok år 1645.



Nederst kommunens baskarta 2019

Uthusbyggnader placerades mot eller längs landsvägen eller bygatan. Radbyn Ovandal, har främst bebyggelsen samlad mellan landsvägen och älven men redan under 1800-talet fanns enstaka bostadshus även norr om vägen. Nyckelby, också av typen radby, avviker från detta mönster genom att redan tidigt 1800-tal ha sina uthusbyggnader främst på åkersidan om landsvägen (se karta sid 19).

Bebyggelsestrukturen i byarna har inte på ett avgörande sätt förändrats genom flyttning av gårdar då inget laga skifte genomförts, men där ändå utvecklingen har medfört utflyttning av några brukningscentrum till det öppna odlingslandskapet norr om landsvägen. Områden mellan byarna har också successivt byggts igen med bostadshus, i senare tid av villatyp.

Skoltomten och skolbostäderna med sina byggnader var ett modernistiskt tillskott till bybebyggelsen år 1946 resp. 1950. Skolans placering var geografiskt lämpligt och läget i landsvägskorsningen gav bra tillgänglighet. Den var genom sin utformning ett annorlunda och väl synligt tillskott i landskapsbilden och sågs sannolikt som ett positivt inslag eftersom skolverksamheten värderades högt. Det lades stor omsorg vid planering av utemiljö, lokalklimat och förankring i landskapet. Det framgår bl a av den anlagda trädallén av oxlar runt skolanläggningen och barrträdsdungen.



*Skolan i Alsäck sedd från Dalsjövägen (foton från omkr. år 2011)*



*Skolan sedd från väg 800 mot väster.*

De planterade granarna i nordvästra hörnet är visserligen ett främmande inslag i odlingslandskapet men ett bra vindskydd från den förhärskande nordvästliga vinden i syfte att skapa ett bra lokalklimat. Landskapsmässig förankring fanns delvis i gårdsbebyggelse i Nyckelby, en bit västerut, som på liknande sätt sträckte sig ut i odlingsområdet. Skolområdet förankrades dock väl i landskapet genom trädvegetation och läget invid landsvägarna. Skola och skolbostäder utfördes i modernistisk stil och med putsade fasader.

Strukturellt avviker naturligtvis skolområdet från radbybebyggelsen i Ovandal i övrigt. Genom att skolanläggningen placerades vid landsvägen till Dalsjö/Ornäs gavs den en lämplig förankring i rörelsemönster och landskapselement i ny riktning som inte konkurrerar med den gamla radbyn. Skolbostäderna avviker inte bara genom fasadutformning utan framförallt genom sina husplaceringar. Nya riktningar från befintlig bebyggelse i övrigt tas upp och bidrar till att hela skolområdet knyts ihop och tillsammans blir en egen helhet. Tillsammans med bebyggelse som missionshuset i närheten så framstår ändå bebyggelse tillskottet som harmoniskt och en acceptabel övergång till den äldre bebyggelsen. Placeringen av skolbyggnaden, med sin stora volym, på ett stort avstånd från bybebyggelsen underlättar anpassningen.

Från 1950-talet tillkom allt fler bostadshus utan direkt koppling till jordbruksverksamheten parallellt med att rationaliseringen inom jordbruket medförde ett minskande antal aktiva bönder. Småhusbebyggelse förekommer också norr om landsvägen i varierande omfattning. Det är idag svårare att avläsa var byarnas kärna en gång låg, då även en hel del uthusbyggnader ändrat användning eller rivits.

På 2000-talet har tillkomsten av nya väg 800 som förbifart av byarna från Islingby till Utendal blivit ännu en strukturell faktor som påverkar den gamla odlingsbygden. Vägen skär av den äldre sammanhängande åkerstrukturen och påverkar kommunikationsmönster.

Alsbäck och Ovandal, där landsvägen mot Dalsjö och Ornäs ansluter längs gränsen mellan byarna, blev en central punkt där ett missionshus byggdes i seklets början och år 1946 ett skolorhus. Här fanns (Ovandal) även en såg, en kvarn och ett mejeri. Alsbäcks skola lades efter vägen mot Dalsjö på Ovandals sida av bygränsen och blev ett modernt inslag i bebyggelsen tillsammans med skolbostäderna från 1950. Skolhuset var framträdande i landskapsbilden men bondgården längre västerut i Nyckelby fanns sedan länge lokaliserad på liknande sätt i odlingslandskapet.

Alsbäck är mer av typen klungby och placerad vid sidan av landsvägen. Bykärnan nås via en bygata från landsvägen till älven. Bykärnan är ganska oförändrad i sin struktur av ekonomibygnader mot bygatan och bostäderna med ett gårdstun innanför. Däremot har byggnaders äldre karaktär och utformning förändrats i hög grad. Här finns bl a en putsad uthusbyggnad som tidigare använts för grisuppfödning och bilförsäljning. Bykärnan är inte synlig från Islingbyvägen, där villabebyggelse istället möter besökaren. Landsvägen gick tidigare närmare bäckravinen och utgör idag infartsväg till småhustomter.



*Bygata och bykärna i Alsbäcks by.*



*Vattuväg*



*Alsbäck, bebyggelsen norr om Islingbyvägen. Sett från f.d. skoltomten mot väster.*

I byn Ovandal ligger gårdarna med ekonomibygnader mot granntomten och bostäder längst ut på älvens strandbrink. Även här finns gårdstun mellan mangårdsbyggnad, eventuell flygelbyggnad och



uthusen. Norr om landsvägen finns förutom skolbostäder från 1950 även missionshuset från tidigt 1900-tal samt några villatomter. De större ekonomibyggnaderna har börjat försvinna och byns jordbrukskaraktär avtar. Här finns dock några tydliga strukturdrag ännu kvar från den äldre bebyggelsen, karakteriserade av de långa uthusbyggnaderna (ladugård, lada, magasin) längs den östra fastighetsgränsen mellan älven och landsvägen (Islingbyvägen) och bostadshusen med sitt tun.



*Vattuväg i Ovandal. Vid älven låg fram till 1930-talet ett mejeri.*



*Islingbyvägen i Ovandal, sedd från öster.*



*F.d. missionshus*

*Mangård med flygelbyggnader i Ovandal. Gården har inga större uthusbyggnader kvar.*



*Typiskt gårdstun i Ovandal*

Nyckelby är en ursprunglig radby som Ovandal, och uppvisar fortfarande i sin västligaste del mot gamla flottbrofästet den välbevarade äldre bebyggelsestrukturen och -karaktern. Många av de större uthusen har dock försvunnit och äldre mangårdsbyggnader har bytts ut eller byggts om. Radbykaraktern är inte så uppenbar längre.



*Vattuväg och landsväg till fd flottbron över älven i Nyckelby*



*Islingbyvägen (landsvägen) i Nyckelby, sedd från öster.*



*Från Nyckelby mot Alsbäck*

Sammanfattningsvis konstateras att delar av den ursprungliga bystrukturen fortfarande kan urskiljas i byarna. Större uthusbyggnader försvinner dessvärre allteftersom då de är kostsamma att underhålla och behovet inte längre finns för jordbruksändamål. Villabebyggelsen från senare hälften av 1900-talet och början av 2000-talet, ofta i form av enplanshus, tar över och fyller igen luckor efter uthusbyggnader och ersätter i vissa fall mangårdsbyggnader. Detta har skett även i områden mellan byarna. Förändringar av byggnader i modern tid har också påverkat möjligheten att avläsa den historiska byggnadskulturen.

I bybebyggelsen finns ännu kvar delar av ett månghussystem med uthusbyggnader mot bygatan/landsvägen. Indragna innanför ett gårdstun ligger mangårdsbyggnaden, ofta nära en flygelbyggnad för generationsboende/sommarbostad.

Intrycket av bykärnorna är att det är många hus, placerade nära varandra och fastighetsgränser då skiftena ofta är smala. Den äldre bebyggelsen är uppförd med liggtimmer, ibland synligt i fasad men oftast brädklädd. Bostadshus har oftast stående lockläktspanel, ibland liggande spontpanel. På modernare hus dominerar lockpanelen. Det förekommer även tegelfasader på villor och tegelinslag finns även för ladugårdsdelarna i uthusbyggnader från 1900-talet.

Uthusbyggnader är i de flesta fall rödfärgade medan mangårdsbyggnader är rödfärgade och ibland målade i ljusa (gula eller vita) kulörer. Utformningsmässigt avviker missionshus och skolbostäderna i form och färg samt de moderna enplanshusen på villatomt. De senare är särskilt framträdande i Alsbäck men även i övrigt tenderar strukturen att övergå i villabebyggelse på stora tomter i takt med att ekonomibygnader förfaller, rivs och inte ersätts.





Storskifteskartor från 1836.

# Bebyggelseområden

## Befintlig bebyggelse

Planområdets norra del är för närvarande obebyggd då Alsbäcks skola, som tidigare låg inom fastigheten, nu är rivet. I planområdets södra del finns äldre skolbostäder från 1950 i form av tre putsade parhus i en våning med källare. I planområdets sydöstra del finns en transformatorstation.

Omgivande bebyggelse i de äldre jordbruksbyarna Nyckelby, Alsbäck och Ovandal beskrivs i bilder samt i en analys av bebyggelsestruktur och kulturhistoria ovan.



*Skolbostäderna i hörnet av Islingbyvägen och Dalsjövägen, sett från väster*



*Fd skolgården, utblick mot nordost från Dalsjövägen.*



*Jordbruksfastighet (Ovandal 4:53) med bysåg söder om planområdet.*



*Gård med flygelbyggnader i Ovandal.*



*Typisk husplacering vid fastighetsgräns i Ovandal.*



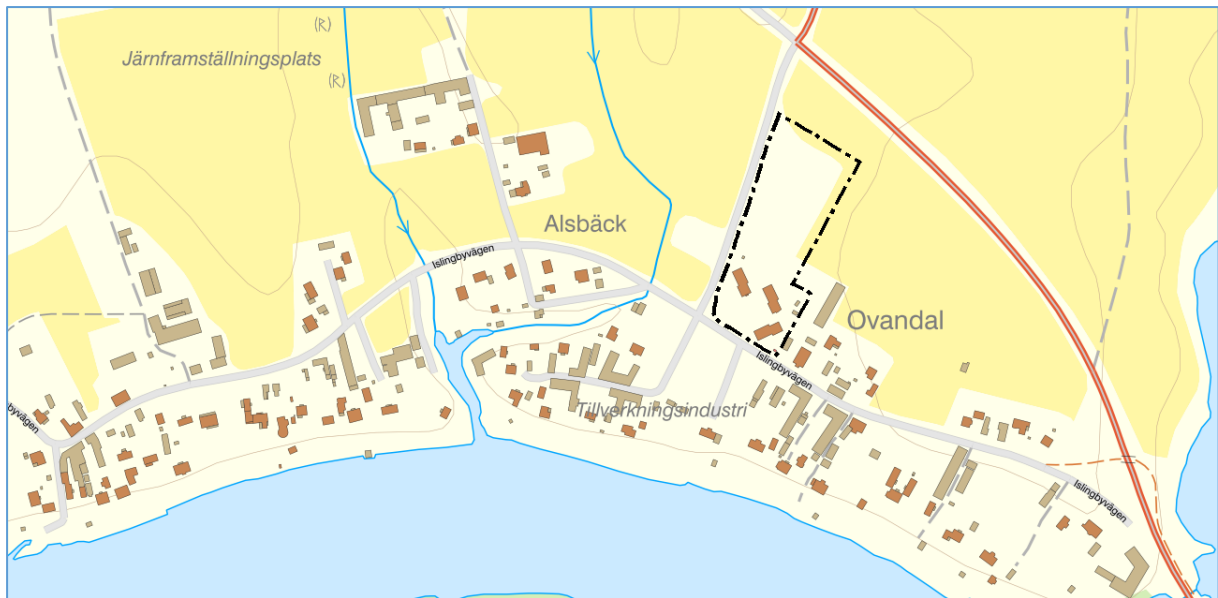
*Den gamla landsvägssträckningen i (förbi) Alsbäck.*



*Från skoltomtens norra del mot Alsbäck och Nyckelby.*



*Utlopp dagvatten i vik till Dalälven i Alsbäck.  
Gamla bykärnan till höger mot älven.*



Den äldsta bebyggelsen är belägen mellan Dalälven och Islingbyvägen, medan utvecklingen under 1900-talet medfört kompletteringar av bl a villabebyggelse norr om vägen. Söder om planområdet och Islingbyvägen finns brukningscentrum av jordbruksfastigheten Ovandal 4:53, vilken angränsar planområdet i öster och norr. På den fastigheten finns en äldre bysåg. I byn fanns en kvarn och idag ett bostadshus vid älven som fram till 1930-talet var traktens mejeri (ersattes 1936 av Gylle mejeri). I Ovandal byggdes också ett missionshus i början av 1900-talet, tillhörande missionsförbundet. I Alsbäcks by användes ett par byggnader (nu bostadshus) som före 1946 inrymde dåtidens skola. Det är därför som Alsbäcks skola fick sitt namn, trots att den nya skolan låg i grannbyn Ovandal.

## Bostäder

Detaljplanen möjliggör att bostäder (B) kan uppföras inom planområdet.

### Gestaltning/utformning

Planområdet ligger inom äldre jordbruksbygd utpekad i kulturmiljöprogrammet som kommunintresse samt inom ett större område utpekad i översiktsplanen Falun/Borlänge som föreslagen utökning av riksintresseområdet Torsångsbygden. Av den anledningen ska bebyggelsens utformning och placering anpassas till landskapet och anknyta till den lokala byggnadstraditionen. Material- och kulörval på tak och fasad, husbredd och takvinkel är betydelsefulla faktorer tillsammans med byggnaders placering till varandra och omgivningen.

Som framgår av analysen av byarnas bebyggelsestruktur så karakteriseras den äldre bebyggelsen av att rester av månghussystemet finns kvar, att byggnader står nära varandra och ofta formar ett gårdstun där uthusbyggnader placerats mot fastighetsgräns och landväg. Samt det huvudsakliga användandet av trä i fasader som målats med falu rödfärg. Avvikande från bebyggelsemönster och traditionell utformning var skolanläggningen från omkring 1950. Skolfunktionen är numera avvecklad och skolhuset är rivet. Skolbostäderna har därmed tappat sin historiska anknytning och då de tyvärr är i mindre bra teknisk kondition och med radonproblematik, så övervägs att ersätta dem med nya bostadsbyggnader.

I förslaget till detaljplan föreslås den tidigare markanvändningen för skolverksamhet ersättas med bostadsändamål. Skolorområdet var ett avvikande inslag i bystrukturen men förankrades till densamma genom placeringen utefter landsvägen till Dalsjö i en ny bebyggelseriktning och den tydliga utformningen som ett eget och nytt tillskott till bebyggelsen i övrigt. Planförslaget ses som en motsvarande modern åtgärd. Eftersom det nu planeras för bostäder finns dock större möjlighet att hitta släktskap med det äldre bebyggelsemönstret.



Områdets grundläggande drag av förankring i landskapet med trädvegetation som inramar och avgränsar området mot det öppna odlingslandskapet föreslås bevaras och om möjligt förstärkas. Hur bebyggelsen möter de anslutande landsvägarna är också en del som kan användas för att anknyta till äldre bebyggelsesätt.

Den äldre bebyggelsestrukturen och byggnadsutformningen har varit utgångspunkt för en anpassad version i planförslaget. Stora uthus mot landsvägen finns det inte längre motiv för att uppföra, varför istället tvåvånings flerbostadshus i den södra delen placerats som större volymer som avgränsning mot vägen. De komplementbyggnader (carports) som ligger i motsvarande lägen vid landsvägen kan med fördel utföras högre än det vanliga utförandet som enplansbyggnader. Kanske med förråd i ett vindsplan. Gårdstun används för att samla entréer och skapa mötesplatser samtidigt som det är återanvändning av ett gammalt bebyggelsesätt, låt vara att det tidigare var för en enskild gård. En anknytning till månghussystemet är att cykelförråd och eventuellt lägenhetsförråd ges egna byggnader.

I den norra delen av planområdet är radhus eller parhus i två våningar ett sätt att skapa de större sammansatta byggnadsvolymer som återfinns i den äldre bebyggelsen. Genom att förskjuta byggnader sinsemellan kan en variation skapas som också ger bild av många och sammansatta hus. Variation kan också ges av färgsättning med sinsemellan avstämde slamfärger, men ska användas sparsamt.

Detaljplanen styr byggnaders placering genom planbestämmelserna *Markens får inte förseas med byggnad* (prickmark), samt *Marken får endast förseas med komplementbyggnad* (korsmark). Komplementbyggnader får inte uppföras närmare fastighetsgräns än 1,5 meter. Inom gårdstunen får marken inte användas för parkering ( $n_1$ ) och en största byggnadsarea anges till 50 m<sup>2</sup>. Gemensamma parkeringsplatser med byggrätt för t.ex. carports möjliggörs inom tre platser.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är begränsad till 6,5 meter, vilket motsvarar två våningar, och för uthus, garage, carports och dyl. till 4,5 meter för att möjliggöra vindsförråd. Tak ska utföras som sadeltak ( $f_1$ ) och minsta respektive största tillåtna taklutning är 23-30° för huvudbyggnader och 18-30° för komplementbyggnader. Bebyggelsen begränsas till två våningar och sadeltak med traditionellt takvinkelspann för att anknyta till den äldre bebyggelsens skala.

Fasader ska utföras i trä och målas med slamfärg ( $f_1$ ). Stora sammanhållna byggnadsvolymer bör målas i faluröd kulör, gärna i den äldre ljusröda nyansen, medan mindre eller tydligt uppdelade volymer med fördel även kan använda andra slamfärger som är avstämde i kulörnyansen till den faluröda. Huvudbyggnad utformas med långsträckt rektangulär form där gavelfasad får ha en bredd på max 9 meter ( $f_3$ ). För tak till huvudbyggnad ska takpannor i tegelröd kulör vara det huvudsakliga valet utan hinder av att taken också används för solcellspaneler.

För komplementbyggnader ska fasader utföras i trä och målas med slamfärg. Tak ska utföras med takpannor i tegelröd kulör och får förseas med solcellspaneler, alternativt utföras med ytskikt av sedum eller pannplåt/bandplåt ( $f_2$ ).



I det aktuella projekt som ligger till grund för detaljplanen planeras det att uppföra tvåvånings radhus samt mindre flerbostadshus (4 lgh) i norra delen av planområdet, vilka sammanlagt rymmer ca 25 lägenheter. I planområdets södra del planeras för flerbostadshus i två våningar med ca 4 - 5 lägenheter/hus, vilka sammanlagt rymmer ca 25 lägenheter.

## 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 livscykelperspektiv.

Arbetet för att minimera och på sikt avsluta fossilberoendet i energi- och transportsektorn ska adresseras i aktuellt projekt. Solcellspaneler förutsätts användas för att på årsbasis motsvara elbehovet för att driva värmepumpar till bergvärme eller de andra energisystem som kan bli aktuella. Möjligheter för att delvis hantera hushållens transportbehov med tillgång till bil- och cykelpool ska utredas.

Val av byggnadsmaterial ska ske efter livscykel- och miljöanalys.

## Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 4,5 km (bil- och cykelväg) öster om Borlänge centrum med dess utbud av offentlig och kommersiell service. Grundskolor finns närmast i Borlänge tätort (Domnarvets centrum) samt i Ornäs och Torsång. Förskolor finns i Borlänge tätort (Domnarvet) samt i Ornäs och Torsång. Närmaste vårdcentral ligger i Domnarvet inom Borlänge sjukhus (ca 4,5 km).

## Friytor

### Lek och rekreation

Planområdet ligger i ett odlingslandskap vilket begränsar rekreativsmöjligheter i närområdet. Planområdet ligger också nära Dalälven. Båtttrafik på Dalälven och Ösjön-Runn är ett stort fritidsintresse även om möjligheten till båtplats kan vara begränsad längs själva älven. Småbåtshamn finns i Ornäs.

Närmaste allmänna badplats finns i Torsång (Uvbergsviken). Goda cykelmöjligheter finns kring Torsång-Ornäs (cykelväg från Ornäs-Torsång). Motionsspår för löpning och skidåkning finns i Ornäs (mot Dalsjö), i Torsång samt i skidstadion i Bergebo, Domnarvet. Bergebo/ Hönsarvsberget är ett populärt skogsströvområde. Fotbollsplaner finns i Islingby och Torsång samt en golfbana i Dalsjö. Kommunala lekplatser, mer eller mindre innehållsrika, finns på ett större avstånd i Kälavet (Arthurs gata) och i Borlänge tätort respektive i Ornäs i övrigt. Inom planområdet kommer att anläggas en närlekplats för de mindre barnen.

### Park och naturmiljö

Naturmiljön präglas i närområdet av odlingslandskap och närheten till Dalälven. Ingen av dem är så lättillgänglig. Mot Dalsjö finns skogsområden ca 500 meter nordöst om planområdet med spår av grubbrytning och i området kring Dalsjö golfbana. Rudorna, som ligger ca 1 km nordväst om planområdet, är en våtmarksmiljö med ett rikt fågelliv. Även områdena kring Torsång är intressanta fågelmiljöer. Parker finns i Borlänge tätort, närmast i Domnarvets centrum. Park- och promenadstråket Älvravinerna nås från Domnarvet och är mycket populärt.

## Gator och trafik

### Gatunät och fordonstrafik

Planområdet nås med bil via väg 800 eller via Islingbyvägen från Islingby. Från Ornäs/Dalsjö kan även planområdet nås via väg 814. Planområdets norra del föreslås trafikmatas från Dalsjövägen från två nya lägen för in- och utfarter på ca 90 meters avstånd från varandra. Idag finns tre befintliga in- och

utfarter på samma sträcka. Från Islingbyvägen föreslås trafikmatning via flyttad befintlig infart i planområdets sydöstligaste del.

Väghållare för vägarna i närområdet är Borlänge kommun/Borlänge Energi. Väghållare för väg 800 och 814 är Trafikverket.

## Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykeltrafiken från Torsång till Borlänge använder i anslutning till planområdet Islingbyvägen som stråk. Ingen separat gång- och cykelväg finns därför. Väg 800 norr om planområdet byggdes för att avlasta Islingbyvägen vilket förbättrat möjligheterna för gång- och cykeltrafikanter att samsas med biltrafiken i byarna från Ovandal till Kälarvet/Islingby.

## Kollektivtrafik

Linje 210 Borlänge - Torsång - Vika och linje 211 Borlänge - Torsång - Ornäs - Storsund trafikerar Islingbyvägen. Närmaste hållplats ligger strax väster om planområdet.

## Parkering och utfarter

Parkeringsplatser för den nya bebyggelsen ska ordnas inom kvartersmarken. Den gällande normen "Parkeringsstal för Borlänge kommun" (2017-02-14) ska följas. Den anger följande för bebyggelse inom zon 3.

CYKEL		
Användning	per 1000 m <sup>2</sup> BTA (bruttoarea)	antal per bostad
Flerbostadshus	30 (28 boende + 2 besök)	2 (1,8 boende + 0,2 besök)
Smålägenhet < 35 m <sup>2</sup>	60 (40 boende + 20 besök)	1,5 (1 boende + 0,5 besök)

Det är viktigt att cykelplatserna är lättåtkomliga och minst 50 % av cykelplatserna bör finnas inomhus. På illustrationskartan har cykelplatser illustrerats.

BIL		
Användning	antal p-plats per 1000 m <sup>2</sup> BTA	antal per bostad
Flerbostadshus	13 (12 boende + 1 besök)	0,9 (0,8 boende + 0,1 besök)
Småhus – parkering i gemensam anläggning	11 (10 boende + 1 besök)	1,2 (1,1 boende + 0,1 besök)
Smålägenhet < 35 m <sup>2</sup>	7 (6 boende + 1 besök)	0,16 (0,15 boende + 0,1 besök)

Parkeringsstalen för cykel ska tolkas som ett minimalt och parkeringsstalen för bil ska tolkas som ett maximalt.

Parkeringsnormen för både bil och cykel inom området kan klaras. I bygglovsprövningen prövas exploatörens förslag till parkeringslösning. Aktuellt bostadsprojekt planerar ca 50 lgh vilket motsvarar minst 100 cykelplatser och max ca 50 parkeringsplatser. Om någon av lägenheterna understiger 35 m<sup>2</sup> minskar antalet platser.

## Teknisk försörjning

Befintliga allmänna ledningar som passerar genom kvartersmark för bostäder är säkerställda genom ledningsrätt. Nya ledningsrätter bildas för att säkerställa nya eller flyttade ledningssträckningar alternativt i förekommande fall genom så kallat u-område i detaljplanekartan.

## Vatten och spillvatten

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapaciteten i befintligt vatten- och spillvattennät räcker för att ansluta planområdets exploatering. Vatten- och avloppsledningar som ska försörja fastigheterna förläggs inom u-område enligt plankarta alternativt utanför planområdet.

## Dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Verksamhetsområdet kommer inte att utvidgas för att innefatta planområdet. Dagvattensystemet ska utföras som enskild anläggning.

Principen för dagvattenomhändertagande föreslås vara fördröjning inom planområdet för att inte öka plötsliga utflöden av dagvatten. Avledning av dagvattnet föreslås göras till vägdiken väster och söder om planområdet som det sker idag. Islingbyvägens och åkermarkens diken avleder vatten via trummor under vägar och infarter till ravin och vik av Dalälven sydväst om planområdet. Inom planområdet är de föreslagna byggnadernas taktyper små och kan avvattnas till gräsytor som tillsammans med gång-, planterings- och parkeringsytor kan användas för fördröjning.

Gårdstunen bör utformas så att skyfallsregn leds genom breda skåldiken mellan byggnader och till omgivande vägdiken. Se också avsnittet angående skyfall på sidan 12.

Området ska vid beräkning av tillåtet frånflöde antas få släppa lika mycket som nuvarande markanvändning ger upphov till. Frågans hantering framgår mer i detalj i dagvattenutredningen som bilagts planen. Dimensionerande regn som ska klaras ska antas till regn med 10 års återkomsttid enligt Svenskt Vatten AB:s publikation P110 (ISSN 1651-4947).

## El

AB Borlänge Energi har en transformatorstation i planområdets sydöstra del (E). Kapacitet bedöms finnas att ansluta den nya bebyggelsen inom planområdet.

## Tele

Telia har en telestation och Skanova har ledningar inom planområdet. Telestationen och ledningar kan eventuellt behöva ges nya lägen vid ett genomförande av detaljplanen. Om undanflyttningsåtgärder krävs ska dessa bekostas av den part som initierar åtgärden.

## Värme

Fjärrvärme finns inte i området. En kombination av solcellspaneler och bergvärme (alt. marklager) ska utredas och kan då eventuellt användas för hela bostadsområdet.

## Stadsnät

Optokablar finns nedlagda i Islingbyvägen och Dalsjövägen vilka omgärdar planområdet. En bredbandsnod är placerad inom Ovandal 4:57 mot Dalsjövägen. Möjlighet till anslutning finns. Ledningar och nod säkerställs genom ledningsrätt.

## Avfall och materialåtervinning

Avfallshantering ska ske enligt kommunens "Föreskrifter om avfallshantering för Borlänge kommun" (2019-05-21). Avfallshantering föreslås ske med underjordiska behållare. Uppställningsyta för tömning föreslås invid Dalsjövägen med in- och utfart från densamma. Återvinning av material, förpackningar mm föreslås ske samlokaliserat med avfallshanteringen. Avfalls- och återvinningshanteringsens slutgiltiga utformning behandlas i bygglovskedet i dialog med Borlänge energi, så att

kravet på tillgänglighet och arbetsmiljö tillgodoses. Anläggningen planeras för att omfatta alla nya lägenheter i området. Fågelmyra återvinningscentral ligger norr om planområdet på ca en mils körsträcka från planområdet.

## Sociala frågor

### Tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet med cykel och bil. Avståndet till Borlänge centrum med cykel är ca 4,5 km (15 min). Kollektivtrafik finns med flera förbindelser med linjebuss. Linje 210 Borlänge-Torsång-Vika har vardagar fem turer till Borlänge centrum och sex från. Linje 211 Borlänge-Torsång-Ornäs-Storsund har vardagar sex turer till och elva turer från Borlänge centrum. Natt mot lördag och söndag går två turer. Skolbussen har dessutom flera turer till och från Domnarvet under skoltid. Planområdet har inga stora nivåskillnader så utemiljön i bostadsområdet kommer att vara tillgänglig för rörelsehindrade utan större anpassningar. Bostäder och bostadskomplement i bottenvåning kommer alla att vara fysiskt tillgängliga. Tillgänglighet till allmän och kommersiell service finns på närmaste avstånd i Borlänge centrum (ca 4,5 km) och i Domnarvet (ca 4,4 km).

### Barnperspektiv

Det planerade bostadsområdet är tänkt att fungera för flera bostadskategorier, även barnfamiljer. Inom området kommer det att finnas småbarnslekplats och möjligheten att skapa lekytor även för lite större barn ska utredas. Utemiljön i övrigt är landsbygd med både möjligheter, t ex kontakt med djur, men också faror, exempelvis med närheten till älven och angränsande vägar. Förskola och skola finns inte i närområdet. Kommunikationer med buss och cykel är dock goda för de lite större barnen.

### Hushållssammansättning

Planområdet planeras av exploatören att innehålla både flerbostadshus med hyresrätt och flerbostadshus och radhus som upplåts med bostadsrätt. Förutsättningar för en mer allsidig hushållssammansättning i såväl bostadsområdet som bebyggelseområdet i sin helhet ges därmed. Tanken är också att bostäderna ska innehålla både större och mindre lägenheter, vilket ger förutsättningar för en blandning även åldersmässigt.

### Trygghet

Det är viktigt att den fysiska miljön upplevs trygg och säker. Barns, ungdomars, funktionsnedsattas och äldres behov av trygghet ska särskilt beaktas. Trygghetsaspekter i boendet ges bl a av en blandning av människor i olika åldrar i ett lagom stort sammanhang där man känner igen varandra, som i ett bostadsområde av aktuell storlek. I detaljutformningen av området ska ges uppmärksamhet till trygghetsaspekter i utformningen av entréer, gemensamma avfallsplatsen, gångvägar och parkeringsområden med god belysning och siktförhållanden. Utgångspunkten i förslaget är att bostadsentréer vetter ut mot gårdstun med gemensamhetsytor vilket förhoppningsvis ska bidra till möten och ökad trygghet i bostadsområdet.

# GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning har till 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.

## Organisatoriska frågor

### Tidsplan

Detaljplaneförslaget har varit på samråd under juni – augusti 2019. Granskning beräknas ske i maj 2020 och detaljplanen beräknas kunna antas oktober 2020.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är *fem* 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

Kommunen har inget ansvar för detaljplanens genomförande efter lagakraftvinnandet av detaljplanen. Ingen allmänplatsmark ingår.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

#### Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren, AB Stora Tunabyggen, ansvarar för genomförandet av detaljplanen. 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.

#### Ledningsägare

Borlänge Energi är ledningsägare för allmänna befintliga och planerade ledningar för vatten- och avlopp, el och stadsnät.

### Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

### Avtal

Avtal mellan kommunen och exploatören ska tecknas innan antagandet av detaljplanen. Avtalet styr frågor om ansvar och ekonomi för det praktiska genomförandet av detaljplanen.

### Planavtal

Planavtal har träffats mellan exploatör/fastighetsägare och Borlänge kommun för att reglera kostnaderna för upprättandet av detaljplanen.

## 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

Fastighetsregleringarna kan prövas enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. Fastigheterna Ovandal 4:36 och 4:57 kan komma att ges ny avgränsning sins- emellan beroende på hur fördelningen av mark för bostäder slutligen blir. En markremsa av Ovandal 4:36 som delvis omsluter Ovandal 4:57 bör också hanteras bl a för att säkerställa utfarter.

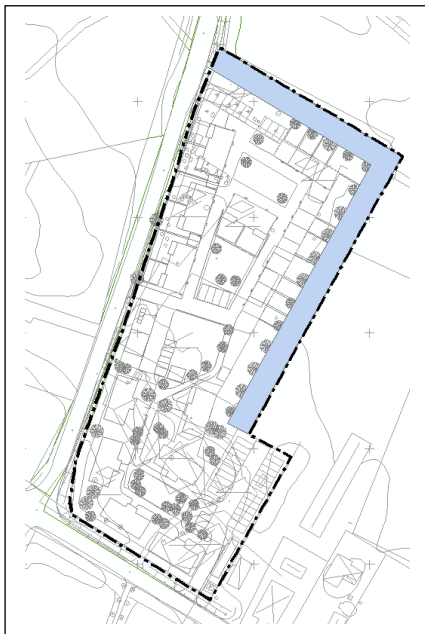
Överenskommelse har träffats mellan markägarna att en markremsa om tio meters bredd inkluderande Ovandal 4:53 och Alsback s:13 överförs till Ovandal 4:36 och 4:57 (blå markering). Syftet är att därmed utöka avståndet mellan bostäder och betande djur.

Ovandal 4:36 har en markremsa mellan Dalsjövägen och Islingbyvägen mot Ovandal 4:57, vilken kan behöva hanteras för att säkerställa bl a utfarter.

Transformatorstation på Ovandal 4:57 säkerställs med ledningsrätt.

Fastighetsförteckningen är del av planhandlingarna och redovisar vilka ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet. Allmänna befintliga ledningar inom planområdet som inte redan har ledningsrätt kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt. Inrättande av ledningsrätt söks av ledningsägaren.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt, servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning inlämnas till Lantmäteriet.



Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Ovandal 4:53		1 900 m <sup>2</sup>
Alsback S:13		300 m <sup>2</sup>
Ovandal 4:57	79 m <sup>2</sup>	
Ovandal 4:36	2 221 m <sup>2</sup>	

## Ledningsrätt

Inom planområdet finns ledningsrätt för vatten- och spillvattenledning (gröna linjer i karta t h). Spillvattenledningen kommer att behöva flyttas och ledningsrätten upphävas. Den norra delen av ledningsrätten för vatten kan också behöva flyttas något. Stadsnät vill ha ledningar och bredbandsnoidNya ledningars läge inom planområdet kan skyddas med sk u-område eller ledningsrätt enligt Ledningsrättslagen (1973: 1144). Bildande av nya ledningsrätter samt upphävande av ledningsrätter sker genom förrättning hos Lantmäteriet. Flytt av ledningar samt förrättning bekostas av exploitören/fastighetsägaren



## Servitut

Samfälligheten Alsbäck s:13 (rosa färg på karta) är en äldre marksamfällighet, som har bildats för bl a avvattning av dagvatten i öppna diken. I delen öster och väster om Dalsjövägen avleds dagvattnet sedan en längre tid i underjordisk ledning.

Överenskommelse om tillköp av mark till Ovandal 4:36 från Ovandal 4:53 och Alsbäck s:13 har träffats, varför s:13 i delen öster om Dalsjövägen som ingår i förslaget till detaljplan, föreslås upphöra. Funktionen, att bortföra dagvatten i underjordisk ledning från Ovandal 4:53 m fl, ska dock fortsätta och nytt läge, sannolikt längre norrut, ska därför säkerställas i lantmäteriförrättning genom ledningsservitut till förmån för Ovandal 4:53. I lantmäteriförrättningen ska också eventuellt behov av servitut för utfart från fastigheter till anslutande vägar utredas.

## 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). Det är aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för avfalls- och återvinningsanläggning samt parkeringsområde gemensamt för de i planområdet ingående fastigheterna. För fastigheten Ovandal 4:36, som planeras som bostadsrättsförening, är det aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för parkeringsområde och gemensamma friytor.

## Tekniska frågor

Planområdet är väl försörjt med infrastruktur i form av vägar, el-, stadsnäts-, vatten-, och spillvattenledningar. Befintliga ledningars kapacitet bedöms kunna täcka det behov som ett genomförande av detaljplanen innebär. Anslutningar till teknisk infrastruktur hanteras enligt praxis mellan exploitör och ledningsägaren.

## Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning kan behöva tas fram innan bygglovsskedet. Det ombesörjer exploitören.

## Ekonomiska frågor

Inom kvartersmarken ansvarar exploitören/fastighetsägaren för samtliga kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen. Kostnad för anläggning, drift och underhåll av dagvattenhantering, vatten- och spillvattenledning inom kvartersmarken åligger fastighetsägaren.

Exploitören kan tillskrivas visst ansvar för åtgärder inom angränsande vägområden när exploateringen har direkt verkan på dessa.



Flytt av spillvattenledning och teleledningar inom planområdet till följd av nya exploateringar samt förrättningskostnader bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Anläggande, drift och underhåll av allmänna ledningar bekostas av Borlänge Energi. Anslutningsavgifter bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättning görs av exploatör. Ansökan om ledningsrätt för allmänna ledningar görs av Borlänge Energi.

## Planekonomi

Detaljplanen tas fram på initiativ av AB Stora Tunabyggen, som även bekostar planarbetet.

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## Undersökning

När kommunen tar fram en ny eller ändrar en befintlig detaljplan ska planen genomgå en undersökning för att ta reda på om ett genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras enligt PBL 4 kap 24 §. Om planen däremot inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska ställningstagandet och skälen för bedömningen redovisas i planbeskrivningen enligt PBL 4 kap 33 b §.

## Nollalternativ

Nollalternativ beskriver vad som händer inom planområdet om detaljplanen inte vinner laga kraft. Ett nollalternativ för norra delen av planområdet innebär att marken även fortsättningsvis förblir en gammal skolgård som successivt eventuellt växer igen. En återgång till jordbruksmark kan möjligen över tid ske med återförande av mulljord m fl åtgärder. För södra delen av planområdet blir de tre byggnaderna med f.d. skolbostäder kvar med sammanlagt 6 lägenheter.

## Planens konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att området bebyggs med parhus/radhus och mindre flerbostadshus eller liknande i två våningar.

Planområdet finns i gammal landsbygdsmiljö. Markanvändningen ändras från skoländamål till bostäder. På angränsande fastighet till planområdet finns ett jordbruksföretag som för närvarande brukas extensivt och utan djurhållning förutom ett par hästar på bete. Verksamheten bedrevs tidigare med mjölkkor och ungdjur. För ändamålet finns en befintlig lagårdsbyggnad där den sida som vetter mot planområdet har använts som "servicesida" för traktortransporter, redskapsuppställning mm.

Störningar från angränsande jordbruksverksamhet (Ovandal 4:53) skulle kunna uppstå i form av buller vid beredning av och skörd på åkermarken samt vid spridning av flytgödsel och bekämpningsmedel. De senare genomförs oftast med iakttagande av skyddszon till bostadsbebyggelse och brukar i övrigt vara av kortvarig natur. Transport av jordbruksredskap mm för att nå huvuddelen av verksamhetens åkermark norr om väg 800 kommer att ske via Dalsjövägen och väg 814 (norr om väg 800). Transporterna är också av tillfällig natur och årstidsberoende. Det finns på angränsande jordbruksfastighet en s.k. bysåg söder om Islingbyvägen. Dess användning är sannolikt dock sporadisk och sker under dagtid. Vid djurhållning kan störning till bostäder ske i form av lukt, ljud, flugor, damm och allergenspridning (allergi). Den förhärskande vindriktningen är nordvästlig, vilket är till fördel för planområdets placering i förhållande till brukningscentrum.

För planområdet nordöstra del föreslås att befintlig trädallé kompletteras med träd och buskplantering för att stärka vegetationens funktion som skydd mot damm och allergener. Från angränsande jordbruksfastighets gräns till närmaste byggrätt är avståndet ca 20 meter, efter det att en överenskommelse träffats med ägaren till Ovandal 4:53 om tillköp av mark. Troligtvis kommer de flesta bostäderna att ha sin huvudsakliga uteplats och entré mot väster, vänt från jordbruksmarken vilket är en fördel. För den södra bebyggelsegruppen, som ligger närmast lagården har i förslaget carportar och parkering placerats som buffert för visuell avskiljning och ökat avstånd. Bostäderna inom planområdet placeras som närmast ca 50 meter från lagårdsbyggnaden.

För jordbruksverksamheten kan konsekvensen bli ett ökat hänsynstagande eftersom boende pågår i princip hela dygnet, medan skolverksamheten varit begränsad till del av dag. Bostäder planeras också för ett större område än vad som använts för bostäder tidigare. Tillgängligheten inom eller till jordbruksfastigheten påverkas inte av den planerade nybebyggelsen. Den nya sträckningen av väg 800 har inneburit att jordbruksfastigheten Ovandal 4:53 delats upp, vilket gör det svårare att ha djurhållning i större skala. Det är därför troligast att hästhållning är det som kommer att ske närmast bostadsområdet. Närheten till bostäder från betande djur kan resultera i upplevda störningar från boende av flugor, lukt, allergener mm. För att minimera störningar redovisar detaljplanen nu en zon på 20 meter mellan jordbruksmark/betesmark och byggrätt för bostadshus. När hästhållning tidigare inte har förekommit här och om sådan verksamhet skulle permanentas, så finns möjlighet att planera för lämplig placering av eventuell paddock, beteshagar, gödselhantering mm i förhållande till bostäder.

Befintliga skolbostäder planeras att rivas då de är i tekniskt mindre gott skick.

Från miljösynpunkt bedöms markingreppen bli små då området redan är ianspråktaget sedan tidigare och inte inrymmer några utpekade naturvärden utöver befintlig allé som omfattas av biotopskydd.

Socialt innebär tillskottet av bostäder ett visst ökat tryck på befintliga förskolor och skolor i upptagningsområdet. Skolskjuts kommer att krävas.

Störningar kan förekomma under byggtiden, men markanvändningen i sig bedöms därefter inte generera några nämnvärda störningar. Planområdets föreslagna bebyggelse (ca 50 lägenheter) bedöms alstra ca 200-250 fordonsrörelser per dygn.

Biltrafiken till och från det nya området bedöms vara relativt begränsad och inte påtagligt påverka de bullernivåer eller den trafiksäkerhet som gäller för vägmiljön och dess närmaste omgivning idag. Trafikmängden som den nya bebyggelsen medför bedöms inte påverka trafikmiljön i en sådan grad att nackdelen med ökningen av trafik väger tyngre än nyskapandet av ytterligare bostäder.

## Ställningstagande samt skäl

De åtgärder detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens (MB) 3 kap 1 §. Planområdet berörs inte direkt av 3 kap 2§-10§ (MB) eller något riksintresse enligt 4 kap MB. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen samt med fördjupningen av översiktsplanen för tätorten.

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

Undersökningen har gjorts till föremål för samråd med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen. Länsstyrelsen delar i plansamrådet kommunens bedömning

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun genom Steve Johnson, arkitekt på AB Stora Tunabyggen, Marina Fyhr, planeringsarkitekt på Mavacon AB i samarbete med plan- och markkontoret.

Medverkande tjänstemän är Gabriel Barrioz, planchef, Mariam Ghasemi, planarkitekt, Sanna Byström, planarkitekt, Pernilla Wåhlin-Norén, arkitekt och Robin Slott mark- och exploateringsingenjör.

Juni 2020, reviderad september 2020

Gabriel Barrioz  
Planchef

Marina Fyhr  
Planeringsarkitekt