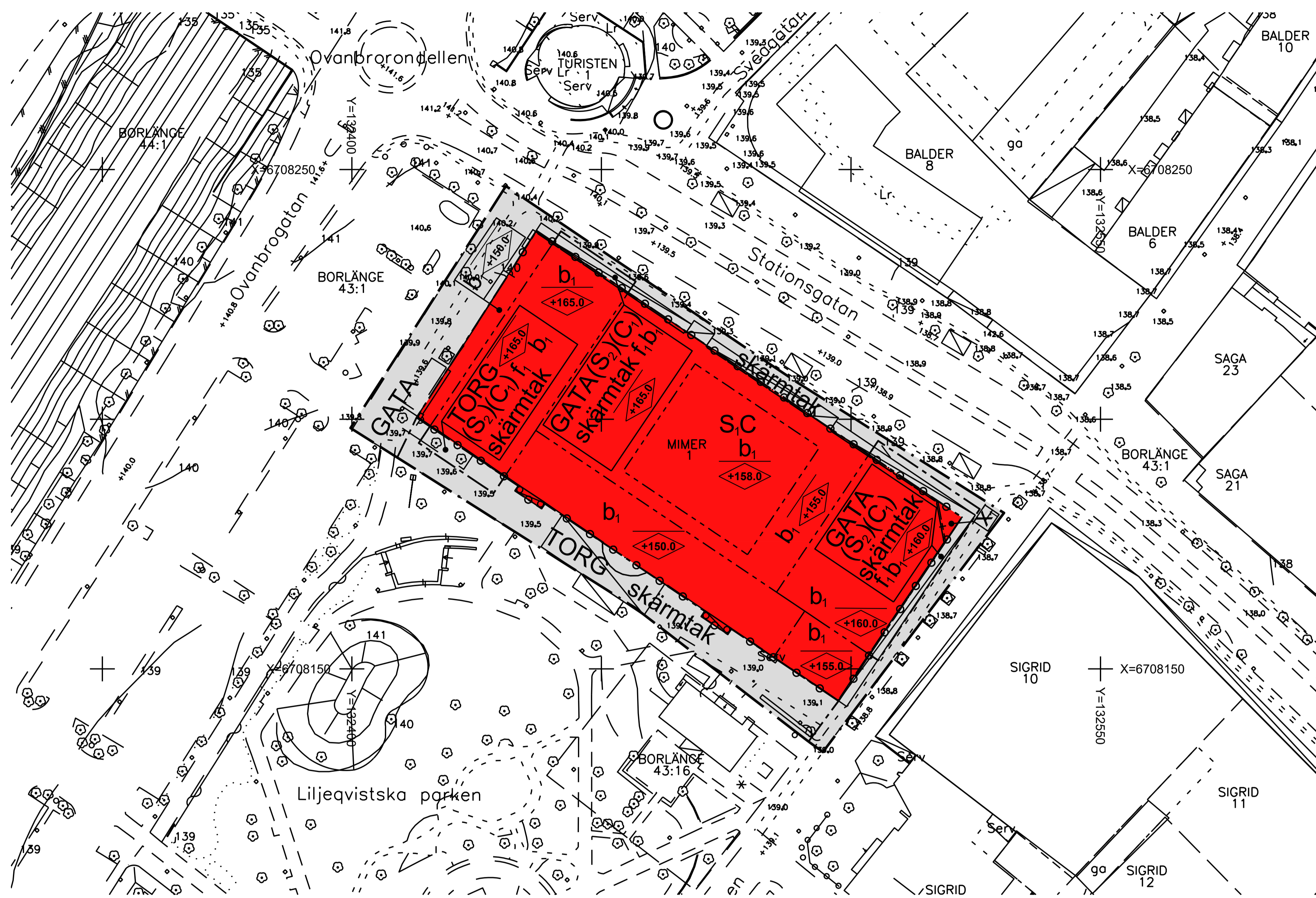


# PLANKARTA



## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

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

- Torg
- Lokalgata

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- S. Vuxenutbildning och gymnasieskola
- (S). Vuxenutbildning och gymnasieskola, utkragande del av byggnad ovan gatunivå
- C. Centrum
- (C). Centrum, utkragande del av byggnad ovan gatunivå

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- skärmtak skärmtak över entréer får kräva ut över gatunivå. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utformning

- f<sub>i</sub> Utkragande byggnadsdel ska ha en frihöjd av minst 8 meter över gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH2000). 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b<sub>i</sub> Ventilationen ska utföras med en central nödvästningsfunktion. Tilluftsdon ska placeras på tak eller minst 8 meter ovan mark på fasader som ej vetter mot järnvägen, bangården eller Stationsgatan. Utrymningsväg ska finnas som leder bort från järnvägen eller bangården. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

- Körbar in- och utfart får inte finnas. 4 kap. 9 §

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

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

Markreservat

- x<sub>i</sub> Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 3.5 meter. 4 kap. 6 §

### INFORMATION

- Planbestämelse som redovisas utanför sitt bestämelseområde

#### 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
- Troppsymbol
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Stenmur
- Silt
- Väg
- Ägostogsgräns
- Anvägd höjd
- +000.0 Höjd enligt gällande detaljplan
- Ruttningspunkt
- 0.00 Fastighetsbeteckning
- Vattendrag
- Dike
- Lövskog
- Löviröd
- Barrskog
- Barrröd
- Nivåkurvor
- Flaggstång
- Belysningsstolpe
- Elledning
- Teleledning

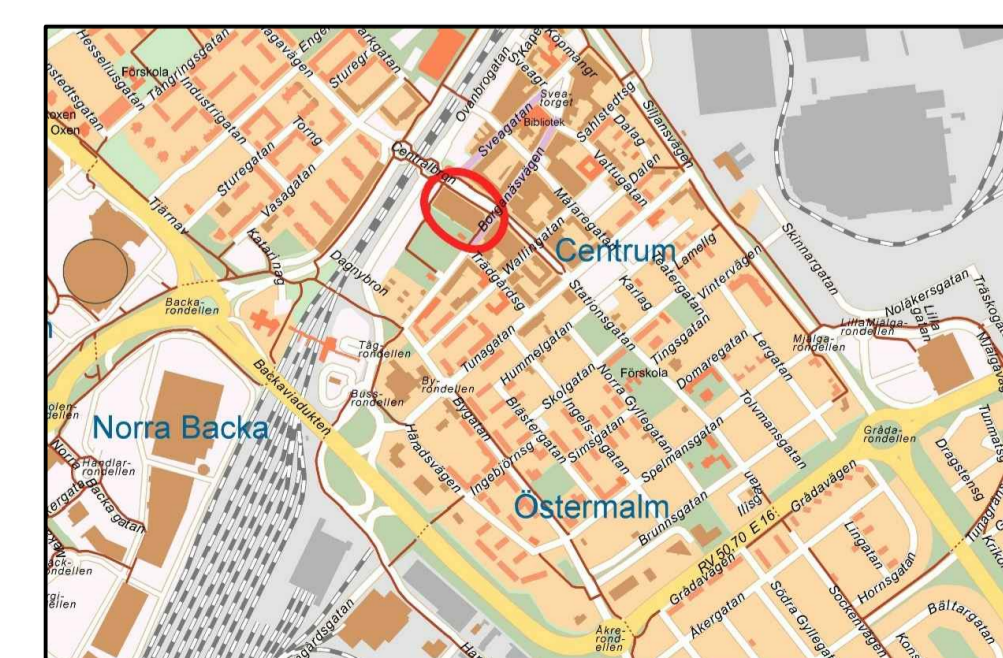
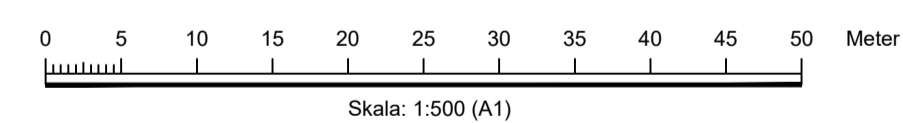
Ldnr 2019/1253  
Grundkarta för  
Mimer 1 m.fl.  
i Borlänge

Mätklass II  
Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45  
Höjdsystem: RH 2000

Bygg- och kartkontoret 2020-01-27

Annelie Ingesson  
Ingenjör

Markinventering är utförd inom planområdet  
samt närmast intilliggande fastigheter.



Översiktskarta



Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Gränskningsutlåtande
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Gestaltungsprogram
<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program	<input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Illustration

Detailplan för			
<b>MIMER 1 m.fl. inom centrum</b>			
Borlänge Kommun	Dalarnas Län	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling			
Standardförfarande (PBL 2010:900)		Antagande 2020-06-17	SBN
Upprättad 2019-12-20	Reviderad 2020-04-27	Laga kraft 2020-07-23	
Gabriel Barrioz Planchef		Henrik Siksjö Planarkitekt, Tyréns AB	
<b>627</b>			

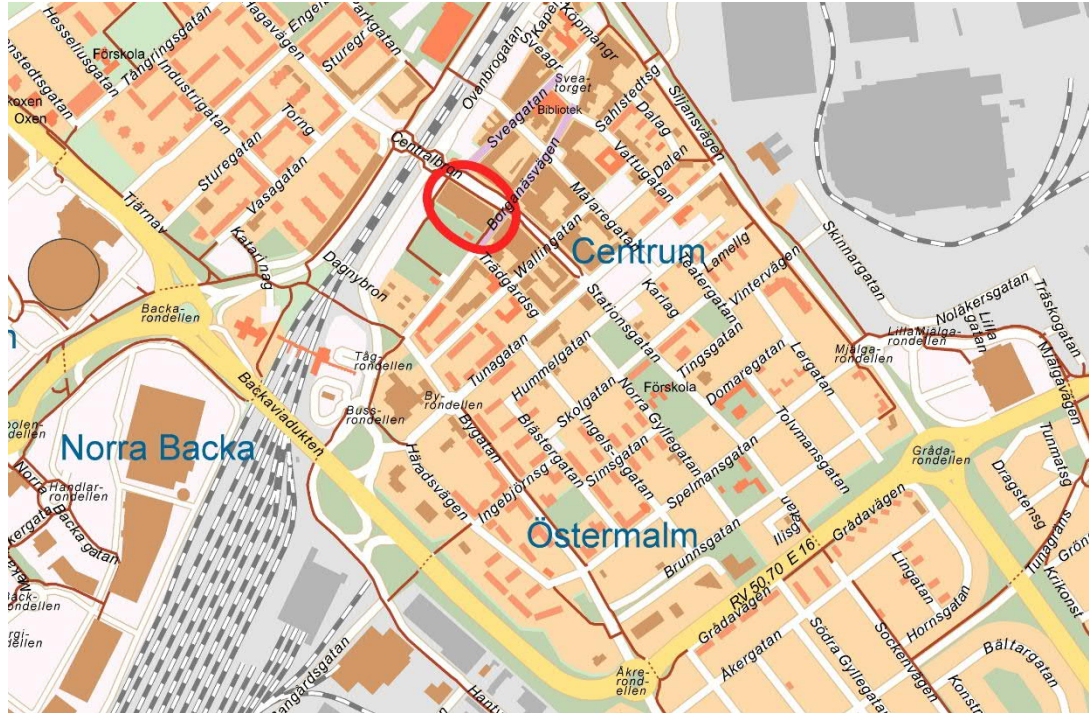
Dnr:  
2019/1253

Plannr:  
627

Antagande  
Laga kraft

2020-06-17  
2020-07-23

SBN



Detaljplan för  
MIMER 1 m.fl.  
inom centrum  
i Borlänge kommun, Dalarnas län  
upprättad i december 2019

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.

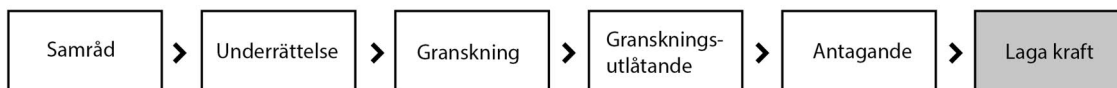
Detaljplanens omfattning, markanvändning och bestämmelser som styr exploateringen redovisas på en detaljplanekarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning (denna handling), som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en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

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

## Planprocessen

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

Standardförfarande



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

## Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen syftar framförallt till att ändra användningen inom kvarteret till att gälla utbildningslokaler för vuxenutbildning eller gymnasieskola, kontor samt verksamhetslokaler för centrumändamål. Hela kvarteret är i dag bebyggt och detaljplanen medger en utökad byggrätt med 2 - 3 våningar inom olika delar av kvarteret. Byggnadshöjden inom kvarteret kommer att öka från dagens 9 meter till en nockhöjd på ca 15 meter för de lägre tillbyggnaderna, i kvarterets centrala delar. I kvarterets sydöstra respektive nordvästra del möjliggörs två byggnadsvolymer med en nockhöjd upp till 20 respektive 25 meter.

Delar av den tillkommande bebyggelsen tillåts kraga ut 2 - 4 meter över gatumark. Det fria måttet mellan gatan och underkantbjälklag på de utkragande byggnaderna ska dock minst vara 8 meter. Närheten till järnvägen och bangården har föranlett att bestämmelser införts på plankartan gällande luftintags placering och att utrymningsvägar skall finnas som leder bort från järnvägen och bangården för att minska riskerna.

Kvarteret och de nya lokalerna är utsatta för trafikbuller från främst Stationsgatan och Ovanbrogatan. I bygglovsskedet kommer detta behöva beaktas för att klara BBR:s krav gällande ljudnivåer för inomhusmiljöer för undervisningslokaler och kontor.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION.....	2
Vad är en detaljplan?.....	2
Planprocessen .....	2
Sammanfattning av detaljplanen.....	2
PLANHANDLINGAR .....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN .....	4
PLANDATA.....	5
Läge.....	5
Areal .....	5
Markägförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	6
Översiktliga planer.....	6
Detaljplaner .....	7
Skydd.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	8
Natur .....	8
Miljöförhållanden .....	10
Risk och säkerhet.....	12
Kulturmiljö och landskap.....	14
Bebyggelseområden.....	15
Friytor.....	18
Gator och trafik.....	18
Teknisk försörjning .....	21
Sociala frågor .....	22
GENOMFÖRANDE .....	23
Organisatoriska frågor.....	23
Fastighetsrättsliga frågor .....	24
Tekniska frågor .....	25
Ekonomiska frågor .....	25
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	25
Undersökning .....	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	28

## PLANHANDLINGAR

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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för att dels ändra användningen från bostäder, handel och kontor till att gälla utbildningslokaler för vuxenutbildning och gymnasieskola samt lokaler för centrumändamål.

Byggrätten kommer att utökas inom fastigheten genom att tillåta att den befintliga byggnaden kan byggas på med 2 - 3 våningar uppdelat i några olika byggnadsvolymer, detta regleras genom att nockhöjden är bestämd för de olika byggnadsvolymer. Delar av den tillkommande bebyggelsen kommer också tillåtas att kraga ut mellan 2 - 4 meter över gatumark men med ett krav på att den fria höjden mellan gata och utkragande byggnadsdel ska vara 8 meter. Skärmtak över entréer kommer tillåtas att kraga ut över gatumark.

Det befintliga avfasade hörnet på byggnaden i hörnet Stationsgatan/Borganäsvägen skall fortsatt vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Detta regleras med en markreservatsbestämmelse.

Närheten till järnvägen samt de risker som medföljer transporter av farligt gods på järnvägen gör att ett antal riskreducerandeåtgärder införs på plankartan för den nya bebyggelsen. Planbestämmelsen reglerar placering av tilluftsdon och att ventilationen ska kunna stängas av centralt, samt att det ska finnas utrymningsvägar som leder bort från järnvägen och bangården för att risknivåerna ska anses vara tolerabla för den nya bebyggelsen och dess användning.

## 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 kan anses beröra följande riksintressen enligt Miljöbalkens 3 kap. 8 § kommunikationer (flygplatsen och järnvägen) och 9 § totalförsvaret (flygplatsen och väderradarstation). Kvarteret Mimer ligger i närheten av järnvägen, men den tillkommande bebyggelsen anses inte påverka utnyttjandet av järnvägen på något sätt. Fastigheten ligger inom påverkansområdet för Dala airport samt en väderradarstation. Borlänge Kommun har gjort en flyghinderanalys för centrala Borlänge och den föreslagna bebyggelsens höjd anses inte påverka utnyttjandet av berörda anläggningar och påverkar därmed inte heller riksintresset. Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte heller.

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. En undersökning av luftkvaliteten på Stationsgatan som delvis inryms i planområdet genomfördes år 2015 och visar att miljö kvalitetsnormerna och målvärdena för år 2020 klaras. De nya användningsområdena som tillåts i detaljplanen och den ökade byggrätten kan medföra fler besökare till fastigheten. Högre byggnader kan bidra till försämrad luftkvalitet. Ökningen bedöms dock inte påverka luftkvaliteten så att gränsvärdena överskrids då antalet besökare till

centrala Borlänge redan är högt och att den huvudsakliga påverkan på luftkvaliteten är busstrafiken på Stationsgatan vilken inte är något som inryms i detaljplanen.

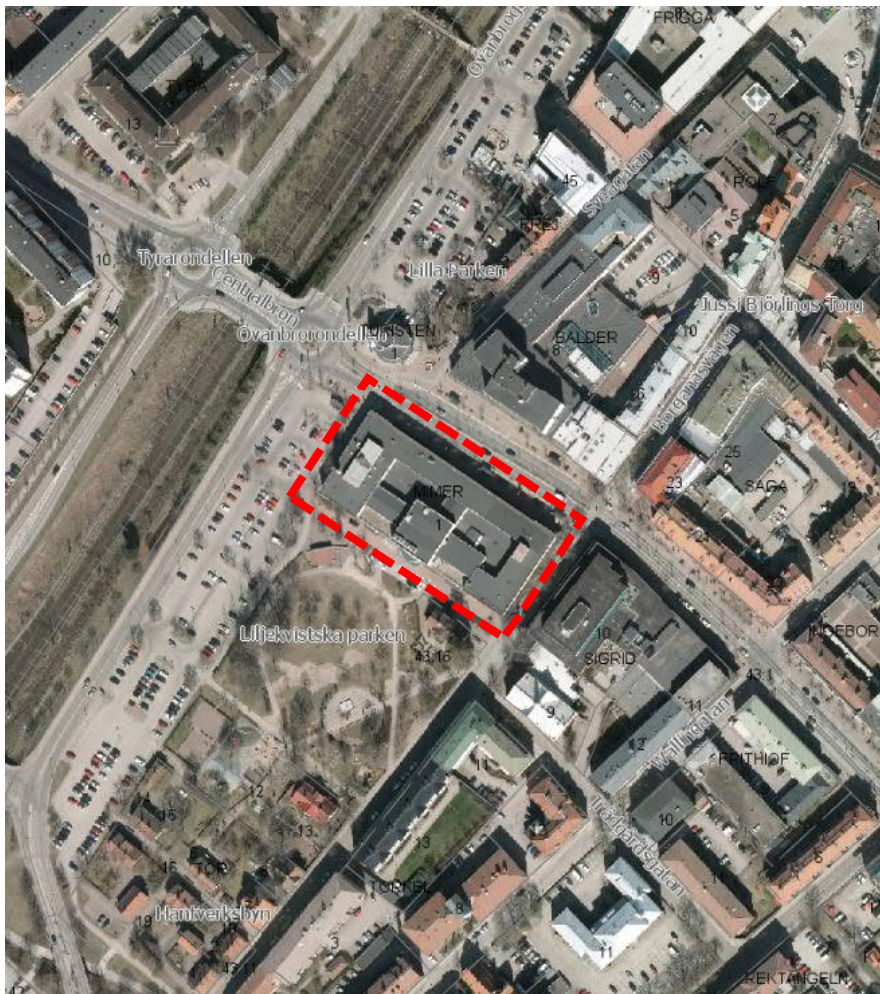
Exploateringen anses inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB överskrids.

## PLANDATA

### Läge

Planområdet är beläget inom Borlänge centrum.

Planområdet avgränsas i norr av stationsgatan, i öster av Borganäsvägen, i söder av Liljeqvistska parken och i väster av Ovanbrogatan och Ovanbroparkeringen.



Ortofoto som visar planområdet och angränsande miljöer. Planområdets ungefärliga läge visas med en röd streckad linje.

### Areal

Planområdet är ca 0,7 hektar.

## Markägoförhållanden

Fastigheten Mimer 1 är i privat ägo (DIÖS) och gatu- och parkområdena runt fastigheten Mimer 1 ligger inom fastigheten Borlänge 43:1 som ägs av Borlänge kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Översiktliga planer

#### Översiktsplan FalunBorlänge

I Översiktsplanen för FalunBorlänge, antagen 2014, står att städerna ska förtätas, i första hand i stadskärnorna 1 kilometer från resecentrum. Centrum ska planeras för funktionsblandning med handels- och tjänsteföretag samt bostäder. En viktig aspekt är också att skapa och utveckla attraktiva mötesplatser i städernas centrum. En byggnad vars nya huvudsyfte är att inrymma Högskolan i Dalarnas lokaler kommer bidra till mer liv och rörelse i Borlänge centrum.

#### Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

I den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort står att man i första hand ska bygga på mark som redan är bebyggd eller som används som parkeringsplatser. Ett alternativ är att bygga fler våningar på befintliga hus eller förtäta inom befintliga kvarter. Det står också att när Borlänge växer är det viktigt att blanda, bygga vackert, bygga klimatsmart och att bygga med grönska.

En blandning av skollokaler, kontor, butiker och restauranger kan bidra till att det kommer finnas fler människor i centrum fler tider på dygnet. Det kan göra att stadsmiljön upplevs tryggare och mer upplevelserik.

Att satsa på kvalitet i byggmaterial och utformning är viktigt. Olika stora byggnader och hushöjder som varierar bidrar till en attraktiv stadsmiljö genom att skapa variation i gaturummen. Att tänka nytt om hur hus kan se ut kan bidra till spännande stadsmiljöer.

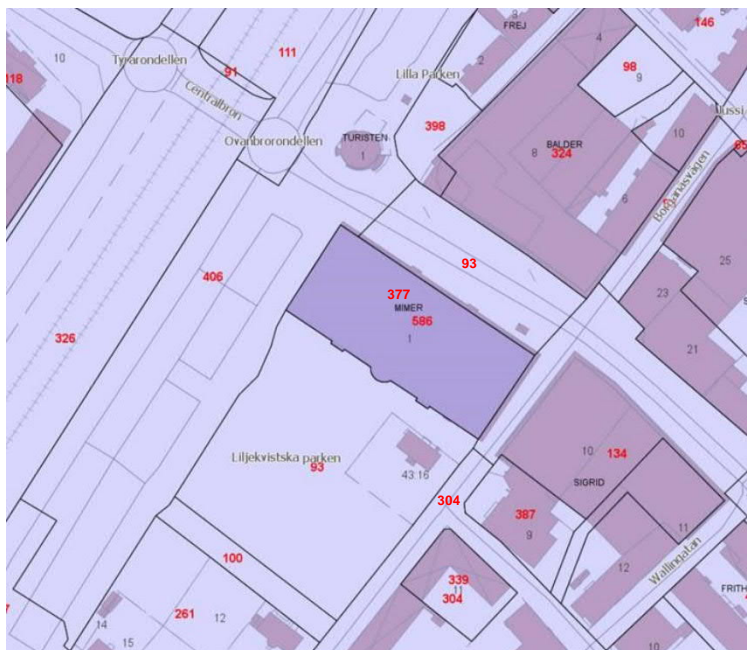
Detaljplanen möjliggör att nya lokaler kan tillskapas i ett centralt läge. Närheten till resecentrum och busstorg ökar tillgängligheten och möjligheten att resa kollektivt. Den nya byggnaden kommer att bli ett nytt landmärke och en naturlig mötesplats i centrala Borlänge. Detaljplanen bidrar till blandningen av funktioner i centrum genom att den möjliggör flera olika användningar.

Detaljplanens genomförande kan göra det enklare att gå, cykla eller åka buss till de verksamheter som tillåts i den nya detaljplanen. Närheten till Liljeqvistska parken kan leda till att parken nyttjas mer och att man kommer behöva utveckla parkens ytor efter nya behov och önskemål. De nya lokalerna kommer bli en ny mötesplats i centrala Borlänge.

Byggnadsmaterial, hållbart byggande och grönska ska hanteras vidare i bygglovsförfarandet.

# Detaljplaner

Planområdet omfattas av 6 detaljplaner.



- Förslag till detaljplan för KV. Hejmdal, laga kraft sep 1964. (pl.nr 93). Områdena som berörs av denna detaljplanen är planlagda som allmän platsmark för park (del av Liljekvistiska parken) och gata (del av Stationsgatan) samt för Handel i 1 - 2 våningar (hela kvarteret Mimer).
- Förslag till detaljplan för KV. Sigrid, laga kraft dec 1969. (pl.nr 134). Områdena som berörs av denna detaljplan är planlagda som allmän platsmark för gata (del av Borganäsvägen och del av Stationsgatan).
- Detaljplan för KV. Thorkel mm, laga kraft aug 1987. (pl.nr 304). Områdena som berörs av denna detaljplan är planlagda som allmän platsmark för gata (del av Borganäsvägen).
- Detaljplan för Mimer 1 mm, laga kraft mar 1996. (pl.nr 377). Områdena som berörs av denna detaljplan är planlagda som Kontor och handel i 1 - 2 våningar, samt ett mindre område inom kvarteret där det tillåts bostäder, kontor och handel i 1 – 2 våningar.
- Detaljplan för Centrumkiosken och Ovanbroparkeringen mm, laga kraft okt 1998. (pl.nr 406). Områdena som berörs av denna detaljplan är planlagd som allmän platsmark för Gång- och cykelväg. Marken får även nyttjas för trädplantering och för överfart för körtrafik mellan angränsande fastigheter. Fastigheten Mimer 1 har in- och utfart till sitt garage och en lastkaj över detta GC-område.
- Ändring av detaljplan (upphävande av tomtindelning) inom fastigheterna Verdandi 9 m.fl. laga kraft jul 2017. (pl.nr 586). Områdena som berörs av denna detaljplan är kv. Mimer. Planändringen innebar att tomtindelningen för kvarteret har utgått för att underlätta framtida fastighetsregleringar.



# Skydd

## Biotopskydd

I anslutning till planområdet längs med Borganäsvägen finns en trädallé som utgör biotopskyddsområde enligt miljöbalkens 7 kap. 11 §. Trädallén berörs av planändringen genom att ny högre bebyggelse samt en 2 till 3 meters utkragning tillåts i dess omedelbara närhet. Planförslagets utkragning kommer att leda till effekter på träden främst i byggskedet men även i framtiden, då kraftig beskärning kan behövas så att träd inte växer mot fasaden. Planförslagets högre bebyggelse kommer leda till skuggningseffekter för träden på eftermiddagen vilket kan påverka träden.

I det fall att det blir någon påverkan på allén under byggskedet kommer en ansökan om dispens mot biotopskyddet att lämnas in till Länsstyrelsen.



*Foto på den berörda trädallén. Taget längs med Borganäsvägen med Stationsgatan i bakgrunden.*

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

Fastigheten Mimer 1 är idag helt bebyggd. Marken runt fastigheten utgörs idag av allmän plats. Ytorna närmast fastigheten är idag trottoarer och gång och cykelvägar för att lite längre från fastigheten övergår i parkmark, bilvägar samt parkeringsytor. All mark i anslutning till fastigheten är idag hårdgjord. Planförslaget innebär användningen av allmänplats park övergår till allmänplats men med användningen torg. Byggnadens ändrade användning kan leda till ökat slitage på grund av att fler människor kommer använda de allmänna ytorna.

Vegetationen i anslutning till planområdet består främst av grönytor hörande till Liljeqvistska parken, en av Borlänges centrala parker som ligger söder om planområdet.

I anslutning till planområdet finns trädplanteringar som i olika utsträckning kommer att påverkas av byggnationen. Samtliga 28 träd inom 10 meter från fasad har inventerats och värderats enligt Alnarpsmodellen. Vilka träd som slutligen måste fällas för att möjliggöra

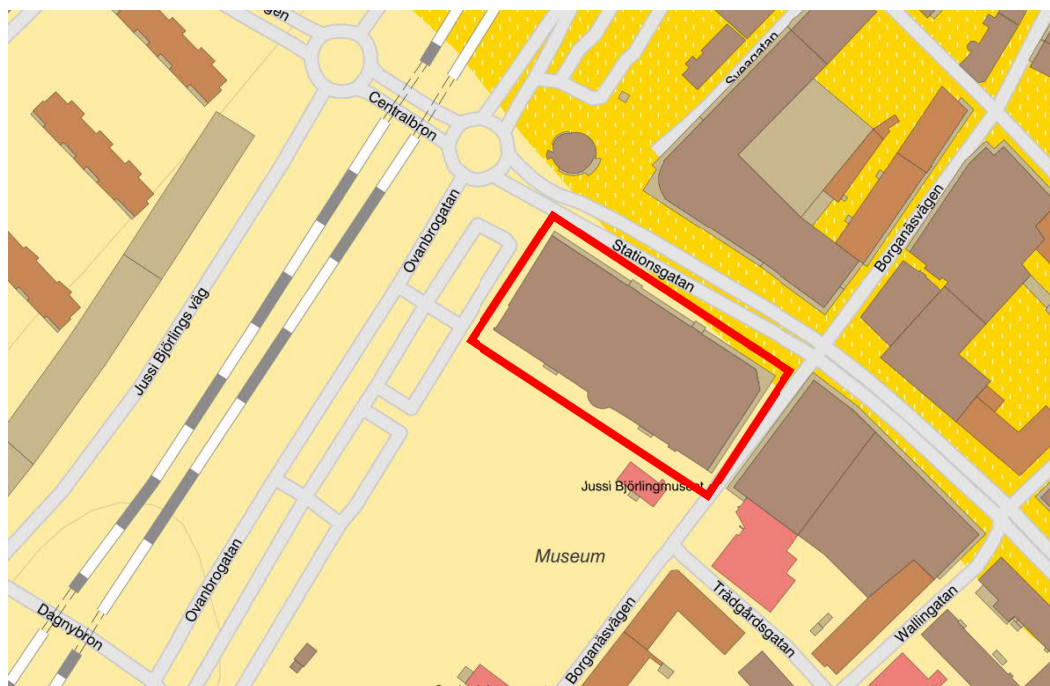
byggnationen och hur de ska ersättas regleras i senare avtal. Flera av träden bedöms ha ett högt bevarandevärde.

I anslutning till planområdet återfinns två alléer, en längs Borganäsvägen och en längs Stationsgatan. Vid detaljplanens upprättande uppfyller allén längs Borganäsvägen (6 träd) Naturvårdsverkets definition av allé och utgör därför ett biotopskyddsområde. Om träden i allén behöver fällas eller på annat sätt bedöms kunna skadas behöver dispens från biotopskyddet sökas. Vid planens upprättande uppfyller allén längs Stationsgatan inte Naturvårdsverkets definition som säger att den övervägande delen av träden i allén ska vara äldre än 30 år eller ha en stamdiameter på minst 20cm i brösthöjd.

Totalt bedöms i nuläget sammanlagt 12 träd begränsa åtkomligheten till fasaden under byggnationstiden så mycket att fällning kan bli nödvändig. Utöver det kan vägar för byggtrafik mm kräva ytterligare trädfällning. De 12 aktuella träden har enligt Alnarpsmodellen ett sammanlagt värde på ca 2,1 miljoner kronor. Förutom det ekonomiska värdet innebär fällning av träden en förlust av ekosystemtjänster. Kompensatoriska åtgärder bör utföras, i första hand på samma plats, i andra hand i närområdet och i tredje hand på annan plats i staden. De träd som bevaras ska skyddas under byggtiden, såväl från skador på stam och krona som från kompaktering av marken.

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU's jordartskarta består marken av lera-silt ovanpå isälvsediment. Hela fastigheten Mimer 1 är idag bebyggd med en tvåvåningsbyggnad med källare. Någon ny geoteknisk utredning har inte gjorts. Ny grundläggning för nya stompelare kommer att behöva anläggas i källaren för att klara av lasterna som de nya påbyggnationerna kommer innebära.



Jordartskarta som visar markförhållandena i och runt fastigheten Mimer 1. Ungefärlig planområdesgräns visas med röd linje. © SGU

# Miljöförhållanden

## Miljökvalitetsnormer

En undersökning av luftkvaliteten på Stationsgatan som delvis inryms i planområdet genomfördes år 2015 och visar att miljökvalitetsnormerna och målvärdena för år 2020 klaras. De nya användningsområdena som tillåts i detaljplanen och den ökade byggrätten kan medföra fler besökare till fastigheten. Ökningen bedöms dock inte påverka luftkvaliteten då antalet besökare till centrum redan är högt och att den huvudsakliga påverkan på luftkvaliteten är busstrafiken på Stationsgatan vilken inte är något som inryms i detaljplanen.

Planområdet ligger cirka 300 meter från grundvattenförekomsten Badelundaåsen. Det stora avståndet innebär att förutsättningarna att följa miljökvalitetsnormerna för Badelundaåsen inte påverkas.

Dagvattnet från planområdet avleds mot ytvattenförekomsten Lusbäcken. Planändringen innebär dock ingen ökad föroreningsmängd, och därmed påverkas inte förutsättningarna att följa miljökvalitetsnormerna för Lusbäcken.

## Förorenad mark

Det finns en potentiell markförorening på platsen från en identifierad drivmedelsanläggning som återfanns på platsen i början av 1960-talet. Objektet är inte utrett och det finns ingen kännedom om att en eventuell undersökning och sanering tidigare har utförts på fastigheten. Om borring ska ske är det entreprenörens skyldighet att ta reda på och skaffa sig kunskap om föroreningen.

Om borring ska ske vid stomförstärkning finns risk att förorening som ligger ovan lerlager trycks ner i grundvattnet eller att borrhningen medför att det kan komma upp skadliga gaser och förorenad luft upp till byggnaden.

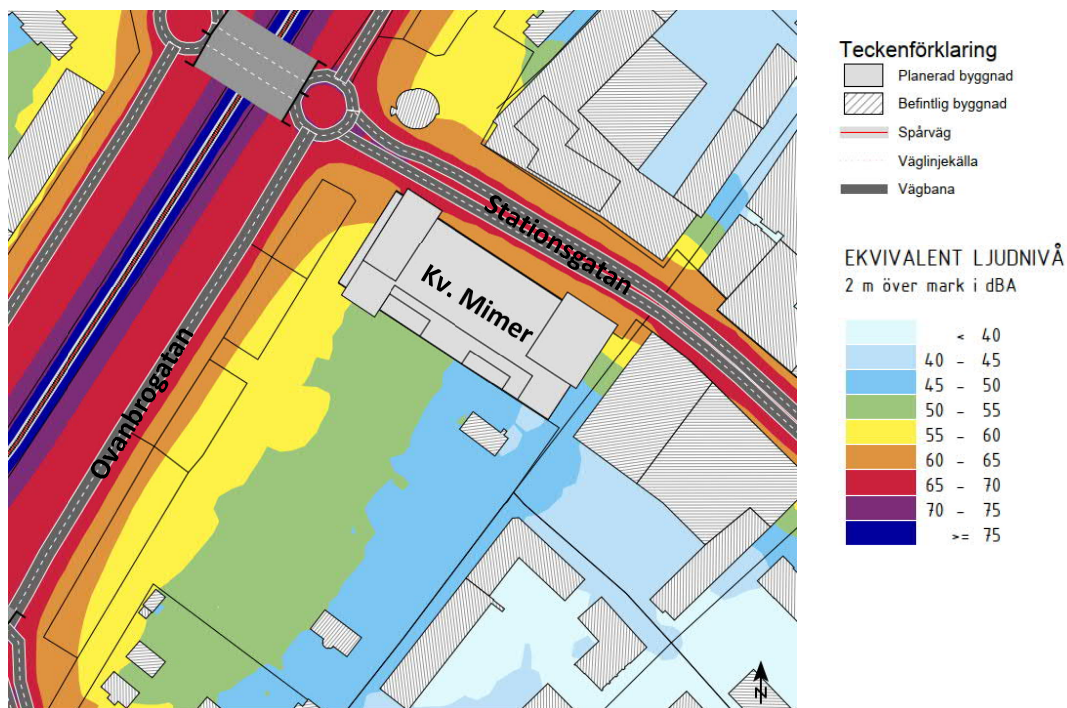
Vid eventuella markarbeten kan det krävas ytterligare utredningar om det finns några restföroreningar i marken. Om föroreningar påträffas ska Miljökontoret kontaktas.

## Radon

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

## Trafikbuller

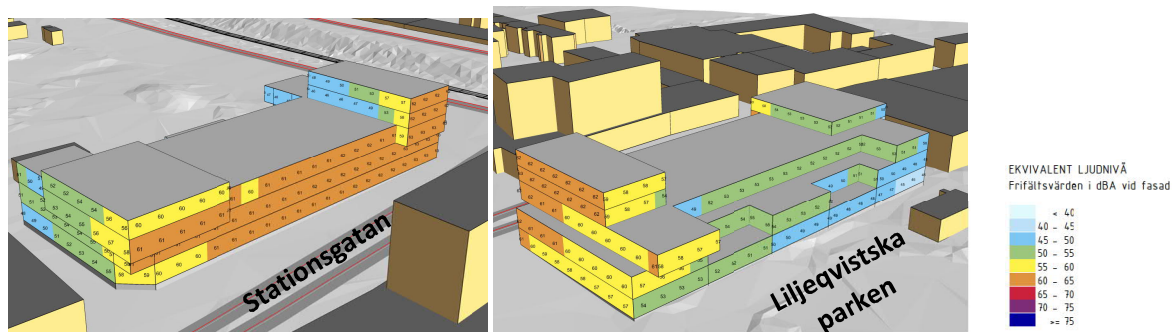
En bullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanen och den visar att kvarteret Mimer är utsatt för trafikbuller från främst Stationsgatan och Ovanbrogatan. För de nya verksamheterna som kommer tillåtas inom detaljplanen, Vuxenutbildning och gymnasieskola samt olika Centrumändamål finns det inga krav på riktvärden för utomhusmiljön med avseende på buller från trafik. Därför behöver inga planbestämmelser gällande detta införas på plankartan.



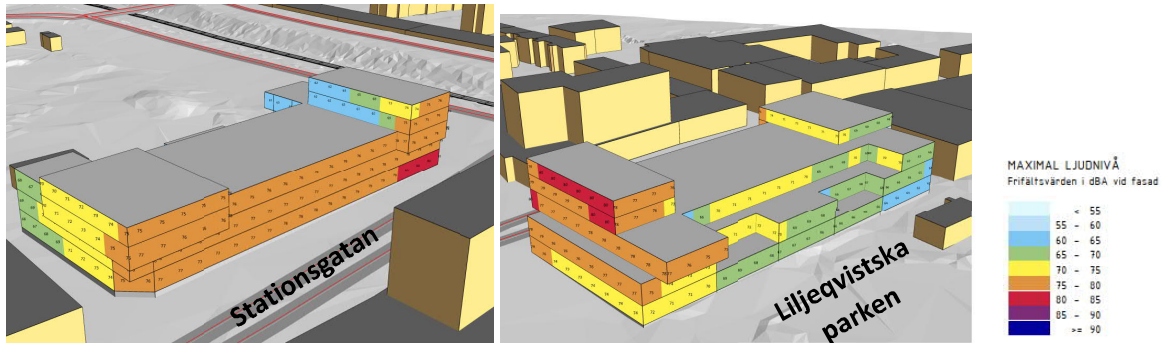
*Beräknad ekvivalent ljudnivå för nya bebyggelsen med dagens trafiksituation*

När det gäller skolgårdar har Naturvårdsverket antagit riktvärden som motsvarar 55 dBA ekvivalent buller och 70 dBA maximal nivå. Vuxenutbildning och gymnasieskola kan inte räknas in i den skolkategorin, då undervisning normalt sker inomhus och det inte ställs krav på att det ska finnas några skolgårdar eller lektytor.

Däremot så finns det krav på t.ex. skollokaler och kontor när det gäller ljudnivåer för inomhusmiljö. Detta regleras i Boverkets Byggregler (BBR) med hänvisning till SS25267:2017 samt i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMF5 2014:13) där det anges riktvärden för ljudnivå inomhus för undervisningslokal. Detta kommer följas upp i samband med bygglovshandlingen.



*Beräknad ekvivalent ljudnivå för nya bebyggelsen med dagens trafiksituation. Beräkningarna visar att mot Stationsgatan och mot järnväg erhålls i nuläge vid fasad ekvivalent buller upp till 62 dBA.*



*Beräkнад Maximal ljudnivå för nya bebyggelsen med dagens trafiksituation. Den maximala nivån har i befintlig situation beräknats till 75 – 80 dBA mot Stationsgatan och jämväg.*

Det finns ingen tillgänglig prognos för trafikflödet i framtiden för Borlänge Centrum. Men med en uppräknig av trafikflödena enligt trafikverkets schablon EVA så skulle antalet fordon öka med 18% från 2014 till år 2040. Detta skulle medföra en ökning av den ekvivalenta trafikbullernivån med < 1 dB medan den maximala nivån inte förändras för Kvarteret Mimer. Kommunen håller på att utreda en eventuell flytt av hållplatslägena från Stationsgatan till två andra lägen, Ovanbroparkeringen eller till resecentrum. En sådan flytt av hållplatserna skulle innebära att de ekvivalenta och maximala bullernivåerna minskar med 1 till 2 dB vid fasaderna mot Stationsgatan. Även om flertalet av busstrafikens hållplatslägen flyttas kommer sannolikt ändå några rutter även fortsättningsvis passera på Stationsgatan.

## Risk och säkerhet

### Övergripande riskbedömning, farligt godsled

#### Länsstyrelsens riktlinjer

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

Planområdet ligger mellan 70 - 170 meter från järnvägen som är utpekad transportled för farligt gods. De föreslagna verksamheterna i detaljplanen (vuxenutbildning och gymnasieskola eller centrumändamål) kan enligt länsstyrelsens i Dalarnas råd vid planering intill transportled för farligt gods förläggas närmare än 150 meter från transportleden, men då behöver en kvalitativ riskanalys göras.

#### Kvalitativ riskanalys

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

En riskanalys gjordes i samband med FÖP för Borlänge tätort (2017), efter samrådet för den nu aktuella detaljplanen har en kompletterande riskbedömning genomförts av Briab (PM – Riskhänsyn vid transport av farligt gods, 2020-03-30). I den tidigare riskbedömningen utgjordes underlaget av beräkningar utifrån trafikprognoser som hade 2020 som prognosår, dessa har nu uppdaterats utifrån Trafikverkets trafikprognos för 2040. I basprognosen för år 2040 redovisar Trafikverket 60 % färre godståg förbi planområdet än vad som förutsattes i den tidigare riskanalysen. Det innebär att risken för planområdet är lägre än vad tidigare riskanalyser kommit fram till.

## Individrisk

Den kompletterande riskbedömningen som gjorts efter samrådet visar följande. Trafikprognosen för år 2040 visar att individrisken blir mycket låg (mindre än 10<sup>-7</sup> per år) på ett avstånd om 30 m från järnvägen, vilket är 10 m kortare än den bedömning som gjordes utifrån den tidigare riskbedömningen (som togs fram till FÖP:en). Avståndet till järnvägen är 70 m för byggnaderna inom Kv Mimer, vilket innebär en individrisknivå på ca 2 x 10<sup>-8</sup> per år vid Kv Mimer. En så pass låg risknivå beaktas vanligen som försumbar.

Planområdet ligger 490 meter från Borlänge's rangerbangård. Detta innebär att riskhanteringsavståndet från FÖP tätort på 500 meter underskrids. Det trots allt stora avståndet, nivåskillnader på 5 meter mellan riskkällan och planområdet, avskärmande mellanliggande bebyggelse och att brukarna inom verksamheterna som tillåts inom planområdet (C och S) utgörs av vakna personer som inte behöver något speciellt stöd vid en eventuell utrymning av byggnaden, gör att risknivån ändå bedöms vara acceptabel.

## Samhällsrisk

Den nya riskutredningen anser att det inte finns något behov att beräkna samhällsriskerna på grund av de låga nivåerna på individrisken som utredningen kommit fram till.

Risknivån i planområdet är mycket låg och motiverar, utifrån detta perspektiv, inte några särskilda säkerhetshöjande åtgärder. Men, närheten till en transportled för farligt gods kan trots detta motivera vissa försiktighetsmått för att skapa bättre förutsättningar om en olycka inträffar.

## Riskreducerande åtgärder

Både individrisknivån och samhällsrisknivån i planområdet är mycket låg och föranleder i sig inte några särskilda åtgärder. Dock kan närheten till järnvägen motivera åtgärder som minskar skadorna om en olycka med farligt gods skulle inträffa. På aktuellt avstånd saknar fasadåtgärder en effekt eftersom värmestrålningen från pölbränder inte kan ge brandspridning på detta avstånd och järnvägen går i ett dike vilket gör att de brandfarliga vätskorna stannar kvar i diket. Att skydda byggnaden mot andra bränder, tex gasmolnsexplosion, blir inte kostnadseffektivt eftersom sådana scenarier endast utgör 0,1 % av antalet olyckor (Briab, 2020-03-30).

På aktuellt avstånd är åtgärder som skyddar mot förgiftning betydelsefulla för att minska konsekvenserna av en olycka, därför regleras genom planbestämmelsen (b<sub>1</sub>) att ventilationen ska kunna centralstyras vid en nödavstängning och att tilluftsdon ska placeras på tak eller minst 8 meter ovan mark på fasader som ej vetter mot järnvägen, bangården eller Stationsgatan. I bestämmelsen regleras också att utrymningsväg ska finnas som leder bort från järnvägen eller bangården. Det innebär att det inom fastigheten ska finnas minst en utrymningsväg som mynnar ut mot Stationsgatan eller Borganäsvägen. Föreslagna ventilationsåtgärder skapar förutsättningar att kvarstanna i byggnaden vid en olycka. Tillgången till en utrymningsväg från skyddad sida möjliggör att byggnaden, vid behov, kan evakueras på ett säkert sätt.

## Skyfall

Hela fastigheten är idag bebyggd och marken runt fastigheten består idag av hårdgjorda ytor i form av vägar. Den tillkommande bebyggelsen kommer ske ovanpå redan befintlig bebyggelse eller över redan hårdgjorda ytor. Därför bör det inte innebära några förändringar när det gäller skyfall gentemot dagens förutsättningar. Lågpunkten inom planområdet finns i det östra hörnet av kvarteret i korsningen Borganäsvägen och Stationsgatan inom allmän platsmark planlagd som gata. Vid skyfall rinner dagvatten som

inte kan tas om hand av dagvattennätet längs med dessa vägar norrut eller österut. En känslig punkt kan dock vara den befintliga infarten till garaget i källaren, denna skyddas med en tröskel och en dagvattenbrunn vid infarten för att hindra att vatten kan rinna ner i källaren längs med rampen.

## Räddningstjänsten

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för fordonen och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 meter. 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. Närmaste brandposter finns nordöst om korsningen Stationsgatan-Borganäsvägen samt i korsningen Sveagatan-Stationsgatan, någon ytterligare brandpost anses inte behövas.

## 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.

### Borlänge stadskärna

Borlänges stadskärna ligger inramad mellan ett stort järnvägsdike i nord- väst, Siljansvägen i nordöst, Tunagatan i sydöst och Bygatan/Ovanbrogatan i sydväst. Huvudstråk är Stationsgatan och Borganäsvägen, som genomskär stadskärnan i nordvästlig-sydöstlig respektive sydvästlig-nordöstlig riktning. Nordväst om stadskärnan finns Ovanbroparkeringen som är en stor öppen yta med långa siktlinjer. Även Liljeqvistska parken i sydvästra delen av centrum karaktäriseras av öppenhet, även om det finns planteringar och kuperingar som bryter siktlinjerna över parken.

Borlänges stadskärna består av varierande storskalig och småskalig bebyggelse som tillsammans bidrar till en mångfald av intryck. Bebyggelsen i den norra delen av stadskärnan är generellt mer sluten än öppen, många kvarter är helt kringbyggda med två- eller fyra våningshus. Gaturummen upplevs dock som sammanhållna eftersom de flesta husen är mellan två och fyra våningar i gatulinjen. Vissa av fyra våningshusen är utformade med kungsvåning, vilket betyder att den översta våningen är indragen från fasaden. Det bidrar till att husen kan uppfattas som lägre från det snäva gaturummet. Idag (mars 2020) finns inom stadskärnan totalt fyra byggnader med en höjd som tydligt överskrider motsvarande fyra våningar. Byggnaderna är placerade i kvarteren Frigga, Frej och Balder.

Blandningen mellan högre och lägre huskroppar är viktig för stadskärnans silhuett och generella karaktär.

### Kulturhistoriska värden för kvarteret Mimer

Borlänges stadskärna är tydligt präglad av rekordårens arkitekturideal och byggnadskonst. Kvarteren Mimer, Sigrid, Frigga samt delvis Rolf och Balder ombyggdes nästan helt under denna epok. Att husen i dessa kvarter i hög grad är formade efter John Linnaeus dispositionsplan bidrar med en karaktäristisk enhetlighet som syftade till att ge »god arkitektonisk helhetsverkan«.

Den befintliga byggnaden inom kvarteret Mimer anses på grund av alla sina om- och tillbyggnader inte ha de estetiska- och kulturhistoriska värden som pekats ut för flera av de samtida byggnaderna i grannkvarteren, t.ex. kvarteret Balder. Det som bedömts som viktigt att förhålla sig till i detaljplanen är:

- Att fortsatt skapa en varierande storskalig och småskalig bebyggelse som tillsammans bidrar till en mångfald av intryck i centrum.
- Att byggnaderna fortsatt håller sig mellan två och fyra våningar i gatulinjen vilket bidrar till att de närliggande gaturummen trots detta upplevs som sammanhållna.
- Att fortsatt verka efter John Linnaeus dispositionsplan och inte frångå den äldre kvartersstrukturen.

Det finns ett konstverk på fasaden mot stationsgatan av konstnären Björn Alskog. Ambitionen är att spara konstverket i sin nuvarande form och på sin ursprungliga plats. Visar det sig vara olämpligt kommer en alternativ lösning med flytt av konstverket att utredas i samråd med konstnären, Statens konstråd samt Borlänge Kommun.

## Hur detaljplanen förhåller sig till de kulturhistoriska värdena

Kvarteret Mimer kommer i den nya detaljplanen att fortsatt vara helt bebyggt med fasader ut mot angränsande gator och därmed följer man även i fortsättningen den dispositionsplan som togs fram av John Linnaeus. Det befintliga gatunätet påverkas inte av den nya detaljplanen. Byggnadshöjderna inom kvarteret kommer variera mellan 3 – 5 våningar och vara uppdelade i flera volymer. Med den utformningen tar man fasta på att blandningen mellan högre och lägre huskroppar är viktig för Borlängestadskärnas silhuett och generella karaktär.

Det som kan ses som avvikande gentemot den äldre angränsande bebyggelsen och utformningen efter gatulinjen är de nya utkragande byggnadsdelarna över Stationsgatan. Utkragningen sker dock först från den tredje våningen och det kommer vara minst 8 meter mellan gatan och den utkragande byggnadens undersida. Utkragningen anses därför inte påverka gaturummet i någon större utsträckning. Påbyggnaden får ses som en del av nutidens stadsbyggnadsideal där förtätning ska ske inom befintliga kvarter genom påbyggnationer av befintliga byggnader eller byggnationer på öppna markytor. Den nya byggnaden kommer bli en del av den nya årsring som är på väg att skapas i Borlänge centrala delar genom den centrumomvandling som just nu sker i Borlänge.

## Bebyggelseområden

### Hållbarhet

Möjliggörandet av en flytt av Högskolans verksamhet till ett centralt läge förbättrar möjligheterna att resa kollektivt till och från skolan. Planens genomförande kan därför anses främja en hållbar utveckling när det gäller minskat behov av bil.

### Arbetsplatser

Den nya detaljplanen kommer tillåta fler användningsområden inom verksamheter som ryms inom ändamålet Centrum (C) och ändamålen Vuxenutbildning eller gymnasieskola (S). De nya användningsområdena kommer efter en utbyggnad av lokalerna leda till fler arbetsplatser i centrala Borlänge genom att Högskolan i Dalarna kommer att flytta från sina nuvarande lokaler till planområdet.



## Offentlig service

Inom planområdet kommer det tillåtas verksamheter för Vuxenutbildning eller gymnasieskola (S). Ändringen av användningsområdena inom detaljplanen kommer medföra att Högskolan i Dalarna kan flytta sin verksamhet till kvarteret efter det att lokalerna byggts till.

Närmaste förskola ligger ca 4 - 500 meter från planområdet och närmaste skola, en årskurs F - 6 skola, ligger ca 600 meter från planområdet. Ett flertal gymnasieskolor samt flera yrkesutbildningar finns inom 1 kilometers radie från planområdet. Närmaste vårdcentral ligger ca 2 kilometer från planområdet.

## Kommersiell service

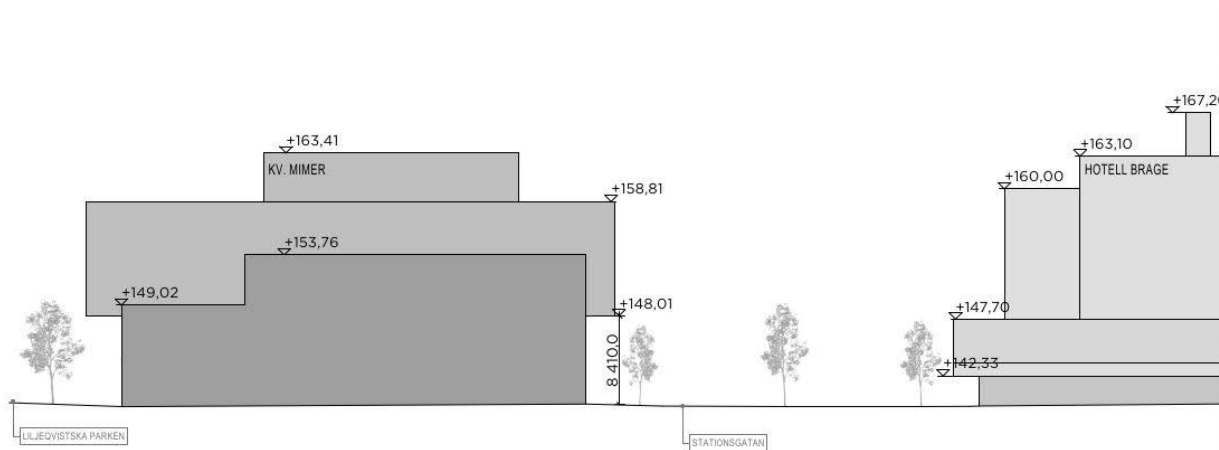
Borlänge centrum har under en längre tid förändrats. Under de senaste decennierna har trenden varit att butiker har lämnat centrum för att etablera sig i anslutning till olika externa köpcentrum till exempel Kupolen eller Ikea. För att öka flexibiliteten inom planområdet och möjliggöra fler användningsområden som kan fungera över en längre tid föreslås planbestämmelserna i den nya detaljplanen vara Centrum (C). Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning i mindre omfattning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som t.ex. vårdcentral eller fot- eller hudvård.

Närmaste livsmedelsbutik ligger ca 500 meter från planområdet.

## Byggnadskultur och gestaltning

Den nya byggnaden blir en ny målpunkt och ett nytt landmärke i centrala Borlänge. Både när det gäller sitt innehåll, men också i sin utformning och med sitt exponerade och väl synliga läge, där inga skymmande byggnader idag finns mot Liljeqvist ska parken eller mot järnvägen. Den tillkommande bebyggelsen kommer att vara 1 - 3 våningar högre än den befintliga byggnaden. Byggnadsvolymen tillåts variera inom kvarteret. Från 3 våningar i mitten av kvarteret för att i det nordvästra respektive sydöstra delarna av kvarteret tillåtas öka till 5 respektive 4 våningar. Höjden för de olika byggnadsdelarna regleras i plankartan med en planbestämmelse som talar om nockhöjden i meter över angivet nollplan. I denna detaljplan så är det angivna höjdsystemet RH2000. Det införs även en planbestämmelse (skärmtak) om att man får anordna skärmtak som går ut över gatumark vid entréer. Främst för att säkerställa att man kan anordna mindre tak i anslutning till entréerna.

Mot Liljeqvistska parken kommer byggandens höjd att variera mellan 2 - 3 våningar, dock så kommer den nya byggnadsvolymen i fastighetens västra delar att tillåtas bli högre mellan 3-5 våningar. I planen möjliggörs att delar av byggnaden tillåts att kraga ut 2 - 4 meter över de angränsande gaturummen. Dock ska den fria höjden mellan gata och underkant av den utkragande byggnadsdelen vara minst 8 meter. Detta regleras med planbestämmelsen (f<sub>1</sub>).



*Sektion från sydost, sett från korsningen Borganäsvägen – Stationsgatan med förslag till utformning enligt detaljplan. Källa: Archus Arkitektur*

Den bärande gestaltningsidén med huvudsakligen två tillkommande byggnadskroppar ovanpå den befintliga byggnaden kan sammanfattas i följande punkter enligt arkitekterna som tagit fram förslaget:

- Båda tillkommande volymerna tillåts kraga ut över gaturummet för att skapa en dynamik i de långsträckta fasaderna. Tilläggen bryter upprepningen i den befintliga betongstommen.
- Volymen mot Borganäsvägen/Stationsgatan kommunicerar effektivt med den solida volymen på motstående sida Stationsgatan.
- Volymen som vetter mot Ovanbroparkeringen är högre och utgör ett bra stöd för eventuell framtida bebyggelse i anslutning till platsen. Volymen utgör ett blickfång för förbipasserande.
- På en del av taket mellan de nya volymerna har hänsyn också tagits till att kunna uppföra forskningsbyggnader kopplade verksamheten.



*Illustrationsbild över hur den nya byggnaden skulle kunna se ut från Stationsgatan. Bilden framtagen i tidigt skede av Archus arkitektur AB.*

## Friytor

Det finns inga friytor i marknivå inom kvarteret Mimer och hela kvarteret/fastigheten är idag bebyggd. Friytor för verksamheterna vuxenutbildning och gymnasieskola bör placeras och ordnas på det sätt som är skäligt med hänsyn till elevernas och verksamhetens behov, enligt boverkets allmänna råd. I detta fall så anses möjligheten att nyttja den angränsande parken eller närliggande torg i centrum som utemiljöer som skäligt för eleverna, vid de tillfällen de inte har lektioner. Inom de kommande påbyggnationerna som planen tillåter, finns det utrymme för att skapa gemensamhetsytor i form av terrasser, balkonger eller andra utemiljöer t.ex. på taken i de delar av kvarteret där nockhöjden är reglerad att vara lägre.

## Park och naturmiljö

Byggnaden ansluter redan idag naturligt till Liljeqvistska parken. Möjligen kommer justeringar av gångstråk genom parken behöva göras för att bättre ansluta till tänkta entrélaggen. På grund av den ändrade användningen inom planområdet kommer ytorna i parken utsättas för ett ökat besöksstryck och slitage. I parken behöver därför fler slitagetåliga ytor tillskapas. Mellan kvarteret och Jussi Björling museet kan tillgängligheten för hämtningsfordon föranleda vissa justeringar i gatumiljön. Fördelning av kostnaden för åtgärder inom den allmänna platsen och parken regleras i ett exploateringsavtal.

## Gator och trafik

### Gatunät och fordonstrafik

Planområdet omgärdas i dag av tre gator, Stationsgatan, Borganäsvägen och Ovanbrogatan. Stationsgatan är idag den stora genomfartsgatan och den är dessutom centrumhållplats för Borlänges lokalbussar, med busshållplatser för samtliga lokallinjer samt för några regionala. Stationsgatan är idag också reglerad till att personbilar enbart får köra på gatan dagtid. Ovanbrogatan är även den en genomfartsgata som sammanbinder Stationsgatan med Borlänge resecentrum som innehåller tågstationen och busstorg för regionala bussar. Borganäsvägen är en lokalgata och den del som berörs av planområdet är dessutom skyltad som en gågata där endast motorfordon för

varuleveranser är tillåtna. Marken direkt söder om kvarteret Mimer består idag av en plattlagd yta. Denna yta ligger idag inom det planlagda parkområdet för Liljeqvistska parken men nyttjas delvis av verksamheterna som finns inom kv. Mimer idag som gågata och uteservering.

Planförslaget innebär inte några förändringar av trafikflödena eller av gatustrukturen gentemot befintliga förhållanden. De delar av Stationsgatan, Ovanbrogatan samt Borganäsvägen som berörs kommer fortsatt vara lokalgator. Den plattlagda ytan mellan kvarteret Mimer och Liljeqvistska parken planläggs som (TORG) som innebär att marken får användas som Torgyta.

Nya utkragande byggnadsdelar ska ha en fri höjd på minst 8 meter mellan gata och underkant utkragande byggnadsdel för att inte påverka tillgängligheten för gatorna runt kvarteret.

## Gång-, cykel- och mopedtrafik

All mark runt kvarteret Mimer kommer fortsatt att vara gatemark, antingen som planlagd som lokalgata (GATA) eller torg (TORG). De befintliga gång- och cykelstråken längs med stationsgatan och väster om kvarteret kommer fortsatt att kunna användas som gång- och cykelvägar. Gång- och cykeltrafik kommer fortsatt även kunna ske söder om kvarteret på de ytor som idag angränsar till Liljeqvistska parken. Det regleras med planbestämmelsen torg (TORG).

Byggnaden kommer att ha sina besöksentréer mot Stationsgatan och mot den nya torgytan vid Liljeqvistska parken.

Hörnet av kvarteret Mimer i korsningen Stationsgatan/Borganäsvägen är i dag avfasat för att skapa bättre siktförhållanden i korsningen för gående och cyklister. För att säkerställa att den ytan även i fortsättningen inte byggs igen införs en planbestämmelse ( $x_1$ ) som reglerar att marken skall vara ett markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 3,5 meter. Det innebär att hörnet på byggnaden fortsatt skall vara avfasat i gatunivå men att ovanför den reglerade höjden får man bygga till den nockhöjd som regleras i plankartan.

## Kollektivtrafik

Planområdet har idag god tillgång till kollektivtrafik genom närheten till Stationsgatan, som är centrumhållplats för Borlänge lokalbussar. Ca 350 meter söder om planområdet ligger också Resecentrum som förutom tåg även är utgångspunkt för den regionala busstrafiken.

## Parkering, varumottagning, utfarter

För den föreslagna användningen gymnasieskola och centrum ska den gällande parkeringsstrategin med tillhörande parkeringstal (Parkeringstal för Borlänge kommun, antagen februari 2017) tillämpas.

Tabell 1. Parkeringstal för bil per 1000m<sup>2</sup> BTA verksamheter Kontor, Butik och Gymnasieskola i Zon 1 centrum.

Bilparkeringsplatser per 1000m <sup>2</sup> BTA verksamheter	Personal	Besök	Totalt
Kontor	6	1	7
Butik Centrum	2	12	14
	Personal	Angöring	Totalt
Gymnasieskola*	1	0,4	1,4

\*Särskild utredning kan krävas med hänsyn till de unika förutsättningar som kan finnas vid varje skola, tex behov av fler platser för längre uppställning.

Tabell 2. Parkeringstal för cykel per 1000m<sup>2</sup> BTA verksamheter Kontor, Butik och Gymnasieskola i Zon 1 centrum.

Cykelparkeringsplatser per 1000m <sup>2</sup> BTA verksamheter	Personal	Besök	Totalt
Kontor	15	3	18
Butik Centrum	5	20	25
	Personal	Elever	Totalt
Gymnasieskola	4	49	53

För den i detaljplanen föreslagna användningen vuxenutbildning finns inget beslutat parkeringstal för bil och cykel. I följande parkeringstal för verksamheten används samma typ av beräkningar och antaganden som i arbetet med framtagandet av parkeringstalen. Parkeringstalen för vuxenutbildning anses därför följa den ambition om ett minskat resande med bil och effektivare markanvändning som genomsyrar den gällande Översiktsplanen för FalunBorlänge (antagen 2014) som ligger till grund för parkeringstalen.

Tabell 3. Parkeringstal för bil per 1000m<sup>2</sup> BTA vid Vuxenutbildning i Zon 1 centrum.

Bilparkeringsplatser per 1000m <sup>2</sup> BTA vuxenutbildning	Personal	Student	Totalt
Vuxenutbildning	4	7	11

Tabell 4. Parkeringstal för cykel per 1000m<sup>2</sup> BTA vid Vuxenutbildning i Zon 1 centrum.

Cykelparkeringsplatser per 1000m <sup>2</sup> BTA vuxenutbildning	Personal	Student	Totalt
Vuxenutbildning	12	12	24

Parkeringsbehovet för fastigheten beror på fördelningen av verksamheter samt utnyttjad byggrätt. Nyttjas hela byggrätten för vuxenutbildning innebär det att parkeringsbehovet uppgår till ca 145 parkeringsplatser för bil och ca 314 cykelparkeringsplatser.

På fastigheten finns möjlighet att anordna parkering i befintligt garage i källarplan. I dagsläget finns där ca 90 bilparkeringsplatser och utrymmer för ca 300 cykelparkeringsplatser. Resterande parkeringsbehov måste lösas genom ett parkeringsköp alternativt

genom avtal om rätt att nyttja parkering på annan fastighet inom närområdet. Parkeringsstrategin ska tillämpas, det innebär att gångavståndet mellan bilparkering och arbetsplats inte får överstiga 600 meter. Parkering för cykel och bilparkering för rörelsehindrade ska dock alltid finnas nära målpunkten.

En gemensam cykelparkering avses anläggas på kommunens mark på Ovanbroparkeringen, där kan delar av kommunens och högskolans behov av cykelparkering lösas. Allmän cykelparkering kommer även finnas inom vissa delar av områdena planlagda som allmän platsmark.

Genom att genomföra ett så kallat grönt parkeringsköp kan fastighetsägaren genom att medverka till ett hållbart resande minska antalet bilparkeringsplatser som behöver anläggas. Exempel på åtgärder som är aktuella i detta fall är bland annat att subventionera kollektivtrafikresor, förbättra faciliteter för cyklister, införa bil- eller cykelpool och genomföra informationskampanjer rörande hållbart resande.

Kommunen kan besluta om avvikelser från parkeringstalen om de bedömer att skäl finns.

In och utfart till kvarteret kommer ske vid den befintliga in- och utfarten som finns till kvarteret idag. En planbestämmelse införs som reglerar att man inte får anordna en körbar in- och utfart mot angränsande gator, Stationsgatan, Borganäsvägen, torgytan mot Liljeqvistska parken och en del av den nordvästra fasaden mot Ovanbroparkeringen. Det visas på plankartan med ofyllda cirklar över den berörda användningsgränsen. Bestämmelsen införs för att dels bekräfta befintliga planförhållanden samt av trafiksäkerhetsskäl.

Varumottagning till Kv. Mimer kommer att ske främst vid den befintliga lastkajen som finns i kvarterets västra hörn. Angöringen kommer fortsatt att ske över Ovanbroparkeringen.

## Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapacitet för vatten finns i huvudledningsnät. Dimensionen för befintlig vattenservis saknas uppgift på, men det finns möjlighet att få förstärkt vattenservis om exploatören önskar. Detta enligt aktuellt års taxa för vatten och avlopp.

Det finns en begränsning på spillvattennätets huvudledningar. För att spillvattennätet ska klara den ökade belastningen som en utökad byggrätt medger är det viktigt att takavvattningen på fastigheten vid en utökning av verksamheten kopplas till dagvattennätet och ej till spillvattennätet.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och är anslutet till det allmänna dagvattennätet. Det finns en begränsning på spillvattennätets huvudledningar. Dagvattenvolymer från fastigheten och byggnaden kan ökas eftersom det enligt detaljplanen finns förslag om att volymer tillåts kraga ut över gaturummet. För att spillvattennätet ska klara den ökade belastningen som en utökad byggrätt medger är det viktigt att takavvattningen på fastigheten vid en utökning av verksamheten kopplas till dagvattennätet och ej till spillvattennätet. Dagvattennätet finns utbyggt i Stationsgatan och Borganäsvägen.

## El

Inom planområdet finns det idag en transformatorstation i fastigheten Mimer 1:s källare. Denna transformatorstation kommer att avvecklas och ersättas med en ny transformatorstation som avses placeras inom Ovanbroparkeringen. Den nya transformatorstationen kommer att möjliggöra elförsörjningen för planerade utbyggnader i Centrum.

## Tele

Fastigheten är idag ansluten till telenätet och det finns teleledningar i de angränsande gatorna.

## Värme

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärmenätet och ledningar finns i de angränsande gatorna.

## Stadsnät

Det är förberett för att kunna ansluta fastigheten till stadsnätet.

## Avfall

Avfallshantering kommer ske i anslutning till den befintliga lastkajen samt i anslutning till blivande lastzoner. En tänkt lastzon kan komma att anordnas i anslutning till kvarterets sydöstra hörn. Angöring till den zonen kan då behöva ske längs med torgytan från Ovanbroparkeringen till Borganäsvägen för att undvika backning.

Avfallshantering och utformning av soprum ska stämmas av med Borlänge energi i samband med bygglovsansökan.

## Sociala frågor

### Tillgänglighet

Planområdet ligger centralt i Borlänge med mycket goda kommunikationer när det gäller lokaltrafik och gång- och cykelvägar. Entréer till kvarteret kommer vara i markplan och eventuella nivåskillnader inne i byggnaderna kommer lösas genom interna ramper.

### Barnperspektiv

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan behöva studeras och anordnas i samband med förändringar av den allmänna platsmarken. Utanför planområdet finns det tillgång till lekredskap och lekytor i Liljeqvistska parken. Den utökade bygrätten med personintensiva verksamheter kan öka besöksstrycket på angränsande parkytor och allmänplats. Detta kan leda till ökad konkurrens om de publika ytorna.

### Trygghet

Planen möjliggör att dels högskolan kan flytta till de nya lokalerna men även att fler typer av verksamheter kan komma att etablera sig inom planområdet. Fler personer kommer därför att ha kvarteret som målpunkt, främst som studie- eller arbetsplats. Möjligheten till att högskolan kan etablera sig på platsen, men också att olika typer av centrumverksamheter får anordnas inom kvarteret, kan leda till en större variation i besöks- och vistelsetider i området. Det kan i sin tur öka tryggheten i och med att det är

mer liv och rörelse fler tider på dygnet. Den nya byggnaden kan även med sin utformning med öppna glasade fasader öka platsens känsla av trygghet genom mer upplysta miljöer och bättre överblick av närområdet.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Detaljplaneförslaget har varit ute på samråd under januari – februari 2020. Granskning planeras till april - maj 2020 och detaljplanen beräknas kunna antas under andra/tredje kvartalet 2020.

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är av stor allmän vikt eller av nya förhållanden av stor vikt som inte kunde förutses vid planläggning (se PBL kap 4 § 39).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade. (se PBL kap 14 § 9.)

#### Ansvarsfördelning

##### Kommunens ansvar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

##### Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren/exploatör ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken. Exploatören ansvarar för att träd som intentionen är att bevara skyddas under byggnationstiden.

##### Ledningsägare

Borlänge energi ansvarar för flytt och eventuell utökning av transformatorstation.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

#### Avtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören avseende genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet reglerar bland annat erforderlig fastighetsbildning, bildande av gemensamhetsanläggning, iordningsställande av allmän plats, parkeringsköp, skydd av befintliga värden (träd), ansvar för de olika delarna av exploateringen och kostnadsansvar.



# Fastighetsrättsliga frågor

## Fastighetsbildning

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Mimer 1	Får byggrätt och tillåtelse att vissa delar av byggnaderna får kraga ut över torg och gatumark (Borlänge 43:1). Detta kan regleras genom en 3D-fastighetsbildning. Sammanlagd area för de utkragande byggnadsdelarna i detaljplanen är ca 270 kvadratmeter	Mimer 1 avstår en yta på ca 24,5 kvadratmeter till fastigheten Borlänge 43:1. Användningen för markytan ändras från kvartersmark till allmän platsmark för torg.
Borlänge 43:1	Borlänge 43:1 erhåller en yta på ca 24,5 kvadratmeter från fastigheten Mimer 1. Användningen för markytan ändras från kvartersmark till allmän platsmark för torg.	Tillåter att vissa delar av byggnaderna på fastigheten Mimer 1 får kraga ut över fastigheten (torg och gatumark). Detta kan regleras genom en 3D-fastighetsbildning. Sammanlagd area för de utkragande byggnadsdelarna i detaljplanen är ca 270 kvadratmeter

Karta som visar fastighetsgränser för Mimer 1 (röd linje) och markområdet som kommer att avstås (orange yta) till fastigheten Borlänge 43:1. Områden där det kommer ske 3D-fastighetsbildning visas med blå ytor.



Fastighetsregleringarna kan prövas enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Fastighetsförteckningen redovisar vilka ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet. Den fastighetsförteckning som hör till planhandlingarna är i nuläget preliminär. Slutgiltig fastighetsförteckning är under framtagande. 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. Bygglov, marklov och rivningslov söks hos Bygg- och kartkontoret, Borlänge kommun.

### Servitut

Ett nytt servitut behöver bildas för markreservatet för allmännyttig gång- och cykeltrafik, på plankartan markerad med bestämmelsen (x<sub>1</sub>).

Det befintliga servitutet för burspråket på Mimer 1 behöver upphävas i samband med rivning av burspråket.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

- Bullerutredning, Tyréns 2019
- Flyghinderanalys gällande uppförande av byggnader inom en radie av 1,5 km från Kupolen i Borlänge, LFV 2019
- Fördjupad översiktsplan över centrala Borlänge, 2018. Gäller riskanalys och ställningstaganden gällande avstånd till järnväg och farligt gods.
- Mätningar av partiklar PM10 och PM2,5 vid Stationsgatan, SLB analys 2016
- Riskbedömning, PM – Riskhänsyn vid transport av farligt gods, Briab 2020
- Särskild parkeringsutredning

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Exploatören ansvarar för kostnaden för framtagandet av detaljplanen och alla kostnader inom kvartersmark. Exploatören ansvarar även för kostnader för anslutning till ledningsnätet.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Undersökning

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

## Nollalternativ

Ett nollalternativ för planområdet innebär att fastigheten Mimer 1 inte får någon utökad byggrätt eller ändrat användningsområde. Inom fastigheten kommer i så fall användningen fortsatt vara handel och kontor samt ett litet område för bostäder. Flytten av högskolan till kvarteret Mimers centrala läge kommer inte att kunna ske och då behöver en annan plats i staden hittas för att lösa detta.

## Planens konsekvenser

### Förtätning/stadsbild

I den gällande Översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort anges förtätning i närheten av resecentrum som den främsta bebyggelseinriktningen. Förtätning kan ske dels genom ändrad markanvändning, t.ex. genom att omvandla ytor för markparkering till bebyggelse, men också genom att bygga på höjden. Detaljplanen medger en ökad byggrätt som innebär att en högre byggnad tillåts på fastigheten. Den tillkommande byggnaden kommer påverka gaturummet längs Stationsgatan genom att delar av fastigheten tillåts bebyggas med upp till 25 meter (5 våningar) höga byggnader. Bebyggelsen längs Stationsgatan är idag mellan 2 - 7 våningar vilket gör att den föreslagna byggnaden ändå stämmer bra överens med befintliga byggnader och förhållanden.

Den ändrade markanvändningen bedöms inte innebära någon stor skillnad för kvarteret jämfört med nu gällande plan. Fler besökare till fastigheten kan dock leda till ett ökat nyttjande och slitage av angränsande allmänna ytor. Ett ökat utnyttjande kommer förmodligen kräva att de allmänna ytorna behöver ses över vilket kan leda till positiva effekter för dessa ytor. Hela kvarteret är idag bebyggt och den utökade byggrätten sker bara på höjden. Behovet av bil- och cykelparkeringar i kvarterets närhet kan dock öka i samband med den nya användningen och tillkommande byggrätt. Detta kan leda till att vissa allmänna ytor i anslutning till kvarteret behöver ianspråkta för dessa ändamål.

### Luftkvalitet

Den ökade byggrätten och ändrade användningen bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer. En undersökning av luftkvaliteten på Stationsgatan som delvis inryms i planområdet genomfördes år 2015 och visar att miljö kvalitetsnormerna och målvärden för 2020 klaras. En ny användning och ökad byggrätt kan medföra fler besökare till fastigheten. Ökningen bedöms dock inte påverka luftkvaliteten då antalet besökare till centrum redan är högt och att den huvudsakliga påverkan på luftkvaliteten är busstrafiken på Stationsgatan vilken inte inryms i planen.

### Riksintresse

Planområdet kan anses beröra följande riksintressen enligt Miljöbalkens 3 kap. 8 § Kommunikationer (flygplatsen och järnvägen) och 9 § totalförsvaret (flygplatsen och väderradarstation). Kvarteret Mimer ligger i närheten av järnvägen, men den tillkommande bebyggelsen anses inte påverka utnyttjandet av järnvägen på något sätt. Fastigheten ligger inom påverkansområdet för Dala airport samt en väderradarstation. Borlänge Kommun har gjort en flyghinderanalys för centrala Borlänge och den föreslagna bebyggelsens höjd anses inte påverka utnyttjandet av berörda anläggningar och påverkar därmed inte heller riksintresset. Något riksintresse enligt 4 kap MB anses inte beröras.

### Buller

Planens genomförande innebär att en ökad byggrätt och ändrad markanvändning möjliggörs i ett bullerutsatt läge. En bullerutredning har tagits fram i samband med detaljplanen och den visar att kvarteret Mimer är utsatt för trafikbuller från främst

Stationsgatan och Ovanbrogatan. För de nya verksamheterna som kommer tillåtas inom detaljplanen, Vuxenutbildning och gymnasieskola samt olika Centrumändamål finns det inga krav på riktvärden för utomhusmiljön med avseende på buller från trafik. Därför behöver inga planbestämmelser gällande detta införas på plankartan.

Den föreslagna markanvändningen anses i sig inte bidra till ökade ljudnivåer på platsen däremot kan trafiken till området komma att öka. En ökning i antalet besökare behöver tack vare det kollektivtrafiknära läget i samband med den redan höga trafikbelastningen inte innebära en ökning av trafikbullret.

### Farligt gods

Planområdet ligger inom 70 - 170 meter från järnvägen som är utpekad transport led för farligt gods. De föreslagna verksamheterna kan enligt länsstyrelsens råd vid planering intill transportled för farligt gods förläggas 150 meter ifrån transportleden (Skola) utan särskild riskhantering. Enligt den riskutredning som gjordes i samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort (2018-05-08) kan bostadsbebyggelse tillåtas så nära som 40 meter ifrån järnväg under förutsättning att riskreduceringsåtgärder såsom att ventilation och utrymningsvägar placeras bort ifrån transportleden. Bostäder bedöms vara en känsligare form av användning vilket gör att även ändamålen S och C bedöms vara lämpliga om sådana åtgärder genomförs.

Utifrån en sammanvägning av riskanalysen som gjorts i samband med den fördjupade översiktsplanen för centrala Borlänge, topografin mellan planområdet och riskområdena samt med de föreslagna riskreducerande åtgärder som regleras i detaljplanen bedöms risknivåerna vara godtagbara trots att riskhanteringsavståndet till bangården inte är 500 meter.

### Biotopskydd

Planområdet angränsar till en trädallé vilken skyddas av biotopskydd. Dispens krävs för åtgärder som kan påverka allén. Några övriga naturvärden har inte påträffats inom planområdet.

### Hållbar utveckling

Möjliggörandet av en flytt av Högskolans verksamhet till ett centralt läge förbättrar möjligheterna att resa kollektivt till och från skolan. Planens genomförande kan därför anses främja en hållbar utveckling när det gäller minskat behov av bil. Borttagande av befintliga träd i anslutning till fastigheten kan leda till en förlust av ekosystemtjänster. De borttagna träden bör ersättas för att kompensera den förlusten.

### 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 §.

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 tidigt samråd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Tyréns genom Henrik Siksjö, Planarkitekt i samarbete med plan- och markkontoret, Borlänge kommun. Medverkande tjänstemän är Emilie Cedervärn, planarkitekt, Gabriel Barrioz, planchef, Pernilla Wåhlin-Norén, arkitekt och Fredrik Wiberg, mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och markkontoret

April 2020

Gabriel Barrioz

Planchef

Henrik Siksjö

Planarkitekt, Tyréns AB