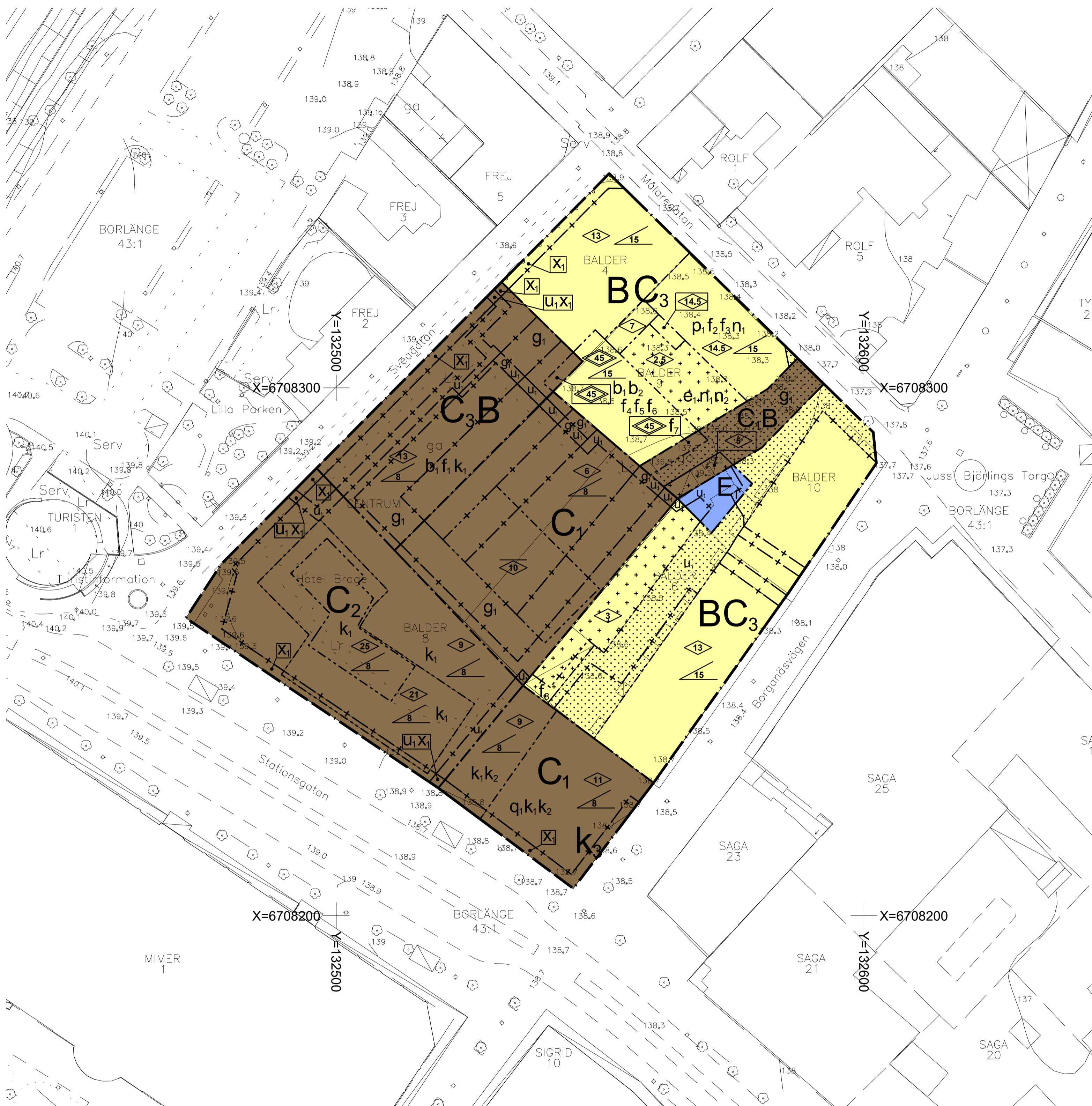


PLANKARTA



Ldnr 2019/121
Grundkarta för
Balder 9 m.fl.
i Borlänge

Måtklass II
Koordinatsystem: SWEREF 99 15 45
Höjdsystem: RH 2000
Bygg- och kartkontoret 2020-04-03

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

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Traktgräns		Trappsymbol		Fastighetsbeteckning
	Användningsgräns sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns		Staket		Vattendrag
	Användningsgräns ej sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns		Häck		Dike
	Gräns mellan park och allmän plats		Stådmur		Lövskog
	Fastighetsgräns		Stenmur		Lövträd
	Egenskapsgräns		Slänt		Barrskog
	Gräns för servitut (Serv), ledningsrätt (Lr), gemensamhetsanläggning (Ga) mm		Väg		Barrträd
	Byggnad i allmänhet, industri, affär mm		Ägoslagsgräns		Nivåkurvor
	Bostadshus, garage eller uthus		Avvägd höjd		Flöggsång
	Skärmtak		Höjd enligt gällande detaljplan		Belysningsstolpe
	Transformator		Rutnätspunkt		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 § 1 st 3 p.

	Bostäder
	Centrum
	Centrum, bottenvåning mot gata ska utföras som publika lokaler
	Centrum, bottenvåning mot gata ska utföras som lokaler
	Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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

	Största exploatering för komplementbyggnad är 10 kvadratmeter byggnadsarea
	Marken får inte förses med byggnad
	Endast komplementbyggnad får placeras
	Högsta nockhöjd i meter
	Högsta totalhöjd i meter
	Högsta byggnadshöjd i meter
	Största takvinkel i grader

Placering. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

	Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata
--	---

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

	Om byggnadshöjd görs högre än 9 meter över gatunivån ska översta våningen utföras indragen motsvarande angränsande bebyggelse eller minst 1,5 meter från fasad mot gata
	Om byggnadshöjd görs högre än 11,5 meter över gatunivån ska översta våningen utföras indragen motsvarande angränsande bebyggelse eller minst 1,5 meter från fasad mot gata
	Fri passage för gångtrafik till gårdshus ska finnas
	Byggnaden ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till platsen
	I varje lägenhet mot Sveagatan ovan 24 meter över gatunivån och som är större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad sida
	Om balkonger anordnas ovan 15 meter över gatunivån så ska en gemensam uteplats, som avskärmas mot Sveagatan, anordnas på taket
	Lägsta höjd för underkanten av utkragande del är 6 meter över gatunivån
	Endast skärmtak får uppföras

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

	Ventilationen ska utföras med centralstyrning och tilluftsdon ska placeras på tak eller på fasad som vetter bort från järnvägen
	Ljuddämpad sida ska vid behov tillskapas genom indrag i fasad alternativt avskärmning

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

	Marken får inte användas för parkering
	Parkering får anordnas i garage under mark

Skydd av kulturvärden. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

	Fasadmateriell i liggande marmorskivor ska bevaras
--	--

Varsamhet. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

	Byggnadens karaktärsdrag vad gäller form och proportioner ska bibehållas
	Detaljer och fasadpartier i koppar ska bibehållas till sin karaktär
	Fönster ska till form, indelning och proportioner vara lika ursprungliga

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Markreservat. 4 kap. 6 §

	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
	Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2,3 meter

Gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 st p.

	Markreservat för gemensamhetsanläggning för tillfart, nedfart och körväg inom garage
--	--



Översigtskarta



Illustration

Vy från Stationsgatan-Ovanbrogatan. Exempel på hur kvarteret kan komma att se ut: nytt punkthus i fjorton våningar, påbyggnad med en våning mot Sveagatan samt en mindre påbyggnad på Hotell Brage. Utseendet i exemplet är inte bindande. Ny byggrätt mot Malaregatan syns inte här. Illustration: RK Arkitektur AB.

Till planen hör:		<input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Flyghinderanalys
<input type="checkbox"/> Plankarta med bestämmelser	<input type="checkbox"/> Gränskningsutlåtande	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Bullerutredning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Kulturmiljöutredning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Detaljplan för			
Balder 9 m. fl inom Centrum			
Borlänge kommun	Dalarnas län	Beslutsdatum	Instans
		2020-06-17	SBN
Plan- och markkontoret		Laga kraft	
		2020-07-23	
Upprättad i April 2020		Standardförfarande	
		(PBL 2010:900)	
Gabriel Barrioz Planchef	Sofia Sundén Planarkitekt	618	



BORLÄNGE

Dnr:
2019/121

Plannr:
618

Antagen
Laga kraft

2020-06-17
2020-07-23

SBN



Detaljplan för
Balder 9 m.fl.
inom Centrum
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i april 2020

Planbeskrivning

INTRODUKTION

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden och hur man får bebygga. 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 när det behövs en detaljplan. 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.

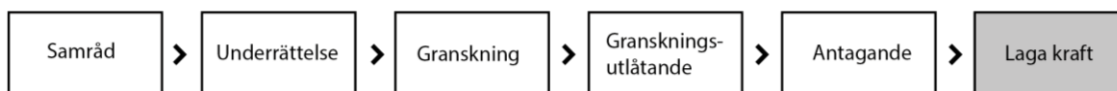
Detaljplanens avgränsning och bestämmelser redovisas på en plankarta. Till plankartan hör en planbeskrivning (denna handling), som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel olika utredningar och illustrationer. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan. Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

Planprocessen

Detaljplanen för Balder 9 m.fl. handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900), i dess lydelse efter den 1 januari 2015. Planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden.

I enlighet med planläggningsprocessen ska förslaget genomgå först samråd och sedan granskning. Samråd innebär att sakägare, boende, myndigheter och andra som bedöms ha väsentligt intresse av detaljplanen får möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Kommunen sammanställer synpunkterna och tar ställning till om synpunkterna ska föranleda ändring av förslaget. Det justerade förslaget skickas sedan för granskning till dem som tidigare tagit del av planförslaget. När granskningen genomförts kan detaljplanen antas tillsammans med ett granskningsutlåtande. Tre veckor efter att beslutet om antagande har anslagits vinner detaljplanen laga kraft såvida inte någon, med rätt att överklaga, skriftligen har motsatt sig detta.

Standardförfarande



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

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen syftar framförallt till att ta fram byggrätter för nya bostäder och verksamhetslokaler i centrum, samt till att ändra användningsbestämmelse för verksamhetslokaler inom kvarteret Balder till en mer flexibel bestämmelse, centrum. Planen medger ett nytt högt hus upp till 45 meter, som kommer påverka stadsbilden i stort såväl som närområdet.

Genom att i detaljplanen förklara vilka byggnadsdelar och utföranden i befintliga byggnader som ska skyddas utifrån kulturmiljövärde, underlättas handläggningen i bygglovsskedet när det gäller förbud mot förvanskning enligt PBL 8:13§, och krav på varsamhet enligt PBL 8:17§ och skapar en tydlighet som gynnar både bygglovshandläggare och exploatör. Genom att bättre förstå den byggda miljön kan vi utveckla och anpassa befintliga byggnader och åstadkomma en förtätning som berikar centrummiljön, med hänsyn till befintliga kulturmiljövärden, och som bidrar till en attraktiv stad.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN	4
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	6
Kommunala beslut i övrigt.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur.....	7
Bebyggelseområden	8
Friytor	20
Gator och trafik.....	20
Störningar.....	24
Teknisk försörjning	27
Sociala frågor	28
Administrativa frågor	29
GENOMFÖRANDE	30
Tidplan.....	30
Genomförandetid	30
Ansvarsfördelning	30
Avtal	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Tekniska frågor	31
Ekonomiska frågor	32
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	32
Undersökning	32
Nollalternativ	32
Planens konsekvenser	32
Ställningstagande samt skäl	39
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	39

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser samt planbeskrivning. Plankartan är upprättad på grundkarta upprättad 2020-04-03. Övriga handlingar utgörs av fastighetsförteckning, samrådsredogörelse, kulturmiljöutredning, bullerutredning och flyghinderanalys.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för exploatering med nya bostäder och lokaler för centrumändamål inom fastigheterna Balder 8 och 9. Balder 9 innehåller en yta som idag är obebyggd. Den nya byggrätten inom Balder 9 gör det möjligt att dels uppföra en byggnad motsvarande fjorton våningar, vilket är högre än vad som finns i Borlänge idag, dels en byggnad motsvarande fyra våningar utmed Målaregatan. Detaljplanen möjliggör också inom fastigheten Balder 8 en påbyggnad motsvarande en våning mot Sveagatan samt en takterrass med tillhörande byggrätt motsvarande en våning ovanpå del av Hotell Brages högdal. Därutöver medges ingen ytterligare tillkommande byggrätt inom kvarteret, annat än komplementbyggnader.

Vidare säkerställer detaljplanen pågående användning inom kvarteret, avseende handel, hotell, kontor, restauranger, service samt bostäder. Användningsbestämmelsen centrum ersätter tidigare bestämmelser för hotell, handel och kontor inom delar av kvarteret. Användningsbestämmelsen centrum möjliggör fler verksamheter än gällande bestämmelser, och anges för att göra detaljplanen mer flexibel för en framtida utveckling av innehållet i kvarteret.

Detaljplanen ska också säkerställa kvarterets kulturmiljövärden, liksom gestaltning och placering av tillkommande byggnader, friyta, utrymmen för parkering, bostäders utformning med hänsyn till buller, ventilationens utförande med hänsyn till farligt gods, säkerställande av ledningar och transformatorstation, ytor för gångtrafik under tak utmed omgivande gågator samt tillgänglighet till parkeringsgarage.

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 av MB 3 kap §§ 8-9 avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation och av Försvarmakten som riksintresse för totalförsvaret. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret.

En flyghinderanalys har genomförts av LFV den 2019-04-08. Inom flyghinderanalysen har påverkan från förslaget bedömts utifrån civila in- och utflygningsprocedurer, cns-utrustning samt flygplatsens hinderbegränsande områden. Analysen visar att förslaget inte har någon påverkan på någon av de undersökta faktorerna. Riksintresset för kommunikation påverkas därmed inte av förslaget.

Enligt Försvarmakten påverkar inte byggnadsverk som inte är högre än 45 meter den militära luftfarten. Den väderradarstation som pekats ut som riksintresse av Försvarmakten påverkas inte heller av förslaget. Riksintresset för totalförsvaret påverkas därmed inte av förslaget.

Övriga riksintressen under MB 3 kap berörs inte. Riksintressen under MB 4 kap berörs inte heller.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte orsaka att miljö kvalitetsnormerna enligt MB 5 kap överskrids.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Centrum. Planområdet avgränsas i sydväst av Stationsgatan, i nordväst av Sveagatan, i nordost av Målaregatan och i sydost av Borganäsvägen.

Planområdet omfattar ca 0,9 hektar (9030 m²).

Masmästaren Dalarna HB äger samtliga fastigheter inom kvarteret.



Figur 1. Kartbild över planområdet. Planområdet visas med tjock svart prick-streckad linje, fastighetsgränser med orange streckad linje.

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. Fler bostäder i centrum ger ett bättre serviceunderlag i området och bidrar till liv och rörelse i centrum över en större del av dygnet.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder i centrum och bidrar därmed till förtätning av området i enlighet med översiktsplanen. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en större bredd av verksamheter i centrum, vilket kan bidra till liv och rörelse i centrum.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

I Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort står att man i första hand ska bygga på mark som redan är bebyggd eller används till exempel som parkeringsplatser, eller att bygga fler våningar på befintliga hus. Det står också att när Borlänge växer är det viktigt att blanda, bygga vackert, bygga klimatsmart och att bygga med grönska.

- Tillskott av bostäder i centrum bidrar till att blanda funktioner inom centrum.
- Att bygga vackert kan vara en subjektiv tolkning, men kvalitet i byggmaterial och utformning ska eftersträvas, den byggda miljön ska upplevas intressant. Tillskott ska också samspela med befintliga byggnader i omgivningen.
- Klimatsmart byggande innebär ett livscykelperspektiv för en byggnad, dels byggmaterial, dels en energieffektiv drift av byggnaden. Ökade dagvattenmängder ska inte orsaka skada på husen och vattnet ska kunna tas om hand på ett acceptabelt sätt.
- Grönska i bebyggelsen är viktigt för att värna biologisk mångfald, och bidrar med ekosystemtjänster t ex temperaturregulering, fördröjning av dagvatten vid skyfall, luftrening och dämpar vind, något som blir allt mer aktuellt i ett förändrat klimat. Även upplevelsevärden gynnas av grönska.

Detaljplanen innebär en förtätning med bostäder, samt centrumfunktioner, i ett centralt läge på en yta som idag används för markparkering. Detaljplanen bidrar till blandningen av funktioner i centrum genom att den möjliggör bostäder. Utformningen av tillkommande byggnader säkerställs med utformningsbestämmelser för att samspela med befintlig bebyggelse. Byggnadsmaterial, hållbart byggande och grönska ska hanteras vidare i bygglovsförfarandet.

Detaljplaner

Aktuell yta omfattas av tre olika gällande detaljplaner, upprättade 1965, 1989 och 1996.

- Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Balder, laga kraft mars 1965 (pl.nr 98). Detaljplanen gäller för fastigheterna Balder 9 och 10 och anger för Balder 9: Område för handelsändamål (H) samt Överbyggd gård eller annan terrassbyggnad, och för Balder 10: Överbyggd gård eller annan terrassbyggnad och kombinerat Område för bostadsändamål (B) samt Område för handelsändamål (H).
- Detaljplan för del av kv. Balder, laga kraft juli 1989 (pl.nr. 324). Detaljplanen gäller för fastigheterna Balder 4, 6 och Balder 8, undantaget hörnet mot Stationsgatan-Sveagatan, och anger för Balder 4: Bostäder med handel i bottenvåningen och kontor i plan två (BH₁K₂), för Balder 6: Bostäder, handel och kontor (BHK) samt Handel (H), och för Balder 8: Handel (H), Handel och kontor (HK) samt Hotell, även handel och kontor (H₁K).
- Detaljplan för del av kv. Balder och Frej, laga kraft januari 1996 (pl.r 398). Detaljplanen gäller för del av Balder 8, hörnet mot Stationsgatan-Sveagatan, och anger där: Hotell, även handel och kontor (H₁K).

Kommunala beslut i övrigt

Boendeutvecklingsprogram

Enligt boendeutvecklingsprogram för Borlänge (KF 2016-06-21) har bostadsbyggandet under 1990-talet och i början av 2000-talet varit begränsat både lokalt och nationellt. Kommunen har haft och förväntas att ha en fortsatt stor befolkningstillväxt på grund av en stor inflyttning och ett högt födelsetal. En växande befolkning kombinerat med ett lågt bostadsbyggande har gjort att efterfrågan på bostäder har ökat i Borlänge. Bostadsbyggandet i Borlänge har dock ökat något på senare år. Trots det behöver antalet nyproducerade bostäder öka markant för att tillgodose de politiska målen och den växande efterfrågan.

Bostadsbyggandet ska kännetecknas av kvalitet för att uppnå de önskade effekterna. Det är också viktigt att sträva efter en blandning av olika upplåtelseformer för att främja integrationen i boendet. Den övergripande bebyggelsestrategin innebär en lokalisering av offentliga funktioner till centrala lägen, samt planering för en funktionsblandning av handelsföretag, tjänsteföretag och bostäder. Möjligheterna att bygga på höjden bedöms dessutom som goda på flera av de befintliga byggnaderna i de centrala lägena.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark

Marken inom planområdet är plan, och till största del bebyggd. Marken inom fastigheten Balder 9 som ges ny byggrätt genom detaljplanen, utgörs av hårdgjord yta som idag är parkering.

Inom exploateringen av Balder 9 är det möjligt att arbeta med att öka grönskan inom fastigheten, för att öka upplevelsevärden, förbättra mikroklimatet på platsen samt för att bidra till att öka den biologiska mångfalden.

Geoteknik

Enligt SGU's jordartskarta består marken av glacial silt. Två grundundersökningar för angränsande kvarter, kv Rolf, daterade 1970-07-01 respektive 1972-06-01, har tjänat som underlag för bedömning om grundläggningsmetod. Om den höjd som medges genom byggrätterna nyttjas bedöms pålning vara den grundläggningsmetod som krävs.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Det finns två potentiellt förorenade områden på angränsande fastigheter som kan ha påverkan inom planområdet. Dessa är en kemtvätt inom Frej 4 (riskklass 4) samt en grafisk industri inom Rolf 5 (riskklass 3). Från kemtvätten förväntas ingen större föroreningsspridning i mark, men det kan inte uteslutas helt. Tryckeriverksamheten kan ha orsakat föroreningar i mark inom planområdet och fordrar försiktighet vid markarbeten.

Försiktighet ska vidtas vid schaktarbeten inför byggnation, så att inte eventuella föroreningar sprids ytterligare. Halter i mark ska inte överskrida Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Avvikande lukt, markkomposition eller synlig förorening i samband med arbeten inom eller i anslutning till området innebär att arbetet omedelbart ska avbrytas och rapporteras till ansvarig tillsynsmyndighet, Miljökontoret på Borlänge kommun. Åtgärder i ett förorenat område är en anmälningspliktig verksamhet enligt 28§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Radon

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

Arkeologi

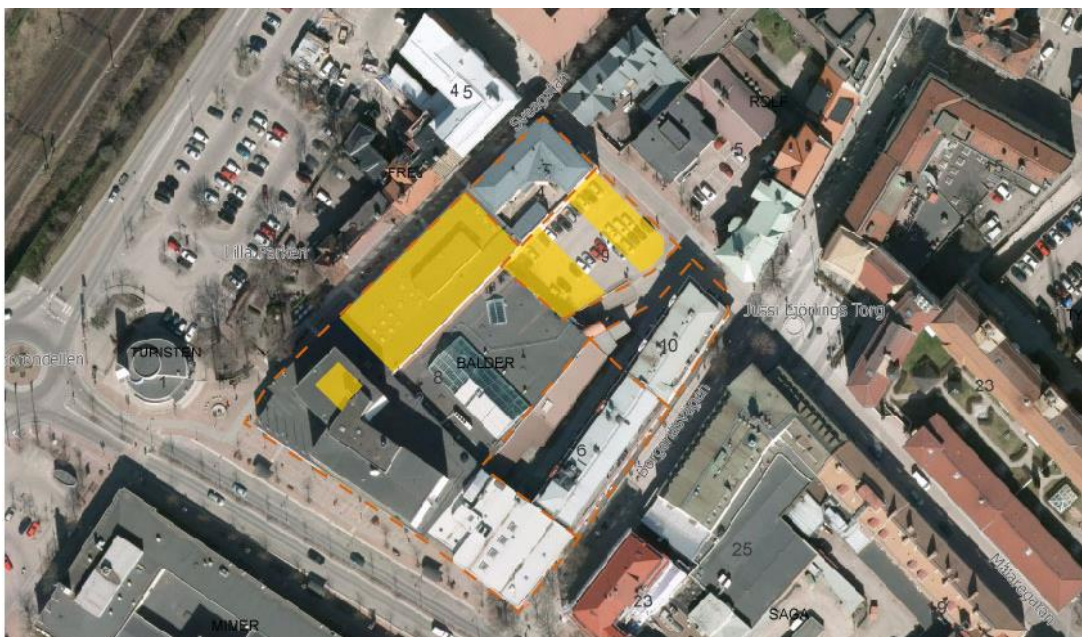
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret. Om man vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplanen innebär att nya bostäder (B) möjliggörs inom Balder 8 och 9. Vidare säkerställs befintliga bostäder inom Balder 4, 6 och 10. Tillskott av bostäder i centrum bidrar till att blanda funktioner inom centrum, i överensstämmelse med översiktsplanen. I bestämmelsen bostäder kan också studentbostäder och seniorbostäder ingå.

Detaljplanen medger en byggrätt för ett punkthus motsvarande fjorton våningar, placerat indraget i kvarteret inom fastigheten Balder 9. Vidare medges byggrätt för en ny byggnad utmed Målaregatan inom Balder 9 motsvarande fyra våningar varav översta våningen indragen. Ytterligare en ny byggrätt medges som en påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad motsvarande en våning inom fastigheten Balder 8 mot Sveagatan samt en takterrass med tillhörande byggrätt motsvarande en våning ovanpå del av Hotell Brages högdel inom Balder 8. Därutöver säkerställer detaljplanen befintliga bostäder inom Balder 4, 6 och 10.



Figur 2. Nya byggrätter inom kvarteret Balder visas i gult. Fastighetsgränserna i kvarteret visas med orange streckad linje.



Figur 3. Kvarteret Balder sett från norr, korsningen Målaregatan-Sveagatan, med förslag till nya byggnader: punkthus samt lamellhus mot Målaregatan inom Balder 9 och en påbyggnad av befintlig kontorsbyggnad mot Sveagatan inom Balder 8 samt en takterass ovanpå Hotell Brage. Källa: Gestaltningsförklaring kvarteret Balder, RK Arkitektur AB.

Arbetsplatser samt offentlig och kommersiell service

Inom delar av kvarteret finns kontorslokaler. Möjligheten till kontor ska fortsatt säkerställas inom planområdet.

Förskolor finns på Östermalm i Östermalmgårdens förskola, Waldorfförskolan Ängsklockans barntädgård, Montessoriförskolan Solstrålen samt på Östra Hagalund Förskolan Eken. Inom 500 meter från planområdet återfinns i Mjälågskolan på Östermalm med årskurs F-6, och inom ca en kilometer återfinns Maserskolan på norra Hagalund med årskurs 7-9. Ett flertal gymnasieskolor finns inom ca en kilometer från planområdet, liksom flera yrkesutbildningar och Högskolan Dalarna. Vårdcentral finns inom två kilometer på Läkarhuset Borlänge, Gylle och i Jakobsgårdarna.

Närmsta matbutik finns utefter Hagavägen på Hagalund, ca 500 meter från planområdet. Större matbutiker återfinns inom en kilometer från planområdet, dels vid Maxi öster om planområdet, dels vid Kupolen väster om planområdet.

Borlänge centrum förändras. Trenden har under senare decennier varit att butikskedjor flyttat ut från Borlänge centrum, så även inom planområdet. Lokaler behöver ges en bredare användning. Användningsbestämmelsen centrum (C) innebär en mer flexibel användning än de tidigare bestämmelserna handel och kontor. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Även kontor, hotell, konferensanläggning, frisör, gym, service och lätt vård samt vuxenutbildning i begränsad omfattning ingår.

I planbestämmelsen C₂ säkerställs att lokaler mot hörnet Stationsgatan-Sveagatan ska vara publika. I planbestämmelsen C₃ som anges i kombination med B (bostäder), säkerställs att bottenvåning mot gata ska utföras som lokaler, ej bostäder. Dessa preciseringar syftar till att öka upplevelsevärdena i centrum.

Byggnadskultur och gestaltning

Borlänges stadskärna är präglad av rekordårens arkitekturideal och byggnadskonst. Utmed Stationsgatan och Sveagatan, inom kvarteret Balder och i angränsande kvarter finns flera hus som är representativa och tidstypiska för 1960- och 1970-talen. Utformningen av husen är nära sammanknuten med en tidsanda, ett storskaligt och rationellt samhällsideal, som genomsyrade såväl ekonomisk politik som byggnadskonst och arkitektur.



Figur 4. Kvarteret Balder med Jack Hanssons Handelsbanken och Hotell Brage, 1970-tal. Foto: Ove Ärnäck/Kulturmiljöanalys för kvarteret Balder, Dalarnas Museum.

De mer framträdande byggnaderna i kvarteret Balder ligger vid Stationsgatan och är uppförda under 1960-talet. Bostadshuset mot Borganäsvägen är uppförda på 1930-talet och byggnaden i hörnet Sveagatan-Målaregatan är uppförd på 1990-talet. De stora volymerna Handelsbankenhuset och Hotell Brage är karaktäristiska för rekordåren. Dessa byggnader besitter arkitektoniska värden såväl som kulturmiljövärden. Som underlag till detaljplanen har en kulturmiljöutredning för byggnaderna i kvarteret tagits fram. Där beskrivs särskilt värdena för Hotell Brage och Handelsbankenhuset:

Hotell Brage tillsammans med kontorsdelen i våning två bedöms i sin helhet vara representativt för rekordårens byggnadskonst och arkitektur. Särskilt den upprepande fasadkompositionen på tvåvåningsdelen samt äldre detaljer i rostfri stålplåt bedöms kunna användas för att på ett särskilt pedagogiskt vis förmedla berättelser om rekordårens samhälle och arkitektur, och bedöms därför ha ett kulturhistoriskt värde. Även byggnadens stora volym och utbredning över kvarteret och skivhusformen bedöms ha ett kulturhistoriskt värde.

Handelsbanken är sannolikt en i det närmaste unik byggnad i Dalarna och Sverige. Arkitekturen är djärv och »brutal«, även om den snarare bör betraktas som funktionalistisk än brutalistisk. Byggnaden har mycket höga arkitektoniska och konstnärliga värden, och det är tydligt att den utformats med genomtanke och stor omsorg. Byggnaden tillskrivs därför som helhet mycket högt kulturhistoriskt värde, med motivet att den kan förmedla en alternativ, kontrasterande berättelse till den rekordårsbebyggelse som annars har betraktats som likriktad och enformig.



Figur 5. Hotell Brage år 1968. Foto Hasse Carlbaum/Borlänge Bildarkiv.

Inom stadskärnan finns totalt fyra byggnader med en höjd som tydligt överskrider motsvarande fyra våningar, varav Hotell Brage är en. Byggnaderna är delvis placerade indragna från gatulinjen, så att de från närliggande gaturum framträder som diskreta och lågmälda. Blandningen mellan lägre och högre hus är karaktäristisk för stadskärnan.

Det finns ett pedagogiskt värde i att ta om hand arkitektur som är representativ för sin tid. Kulturmiljövärden hos befintliga byggnader har i plankartan säkerställts genom planbestämmelser för varsamhet (k_n) och skydd (q_n). Bestämmelser om skydd av kulturvärden ska användas för att skydda särskilt värdefulla bebyggelse, till exempel genom att ställa krav på att ett befintligt material ska bevaras. Skyddsbestämmelser innebär mer långtgående krav än varsamhetsbestämmelser. Med varsamhetsbestämmelser preciseras istället karaktärsdrag och värden. Det innebär att material och byggnadsdelar kan vara möjliga att byta ut, men att utformningen och utseendet ska motsvara de värden planbestämmelsen avser att värna. Bestämmelserna syftar till att förtydliga kulturmiljövärden för att underlätta bygglovshandläggningen framgent för ändringar inom befintligt bestånd.

Handelsbanken inklusive sammanbyggnad mot hotellet

I kvarterets sydvästra hörn, mellan Borganäsvägen och Stationsgatan, finns Handelsbankens lokaler som ritades av Jack Hanssons arkitektkontor och färdigställdes för Svenska Handelsbanken 1964. Byggnaden består av ett brutalt rätblock inklätt av liggande marmorskivor som vilar på en luftig bottenvåning med granitbas, skyltfönster i glas och kopparplåtsdetaljer. Byggnadens övervåning är utkragad över gaturummet. Byggnaden sammanfogas mot Hotell Brage m.fl. i norr genom en elegant mellanbyggnad med stora glaspazier. Detta sätt att omkullkasta klassicismens arkitekturideal, där en tung bas ska bli lättare till höjden, ger upphov till ett särskilt spännande arkitektoniskt uttryck. Byggnadens karaktäristiska utformning uppstod genom de funktioner som den ursprungligen ritades för att husera - en biograf på övervåningen och en bank på bottenvåningen.

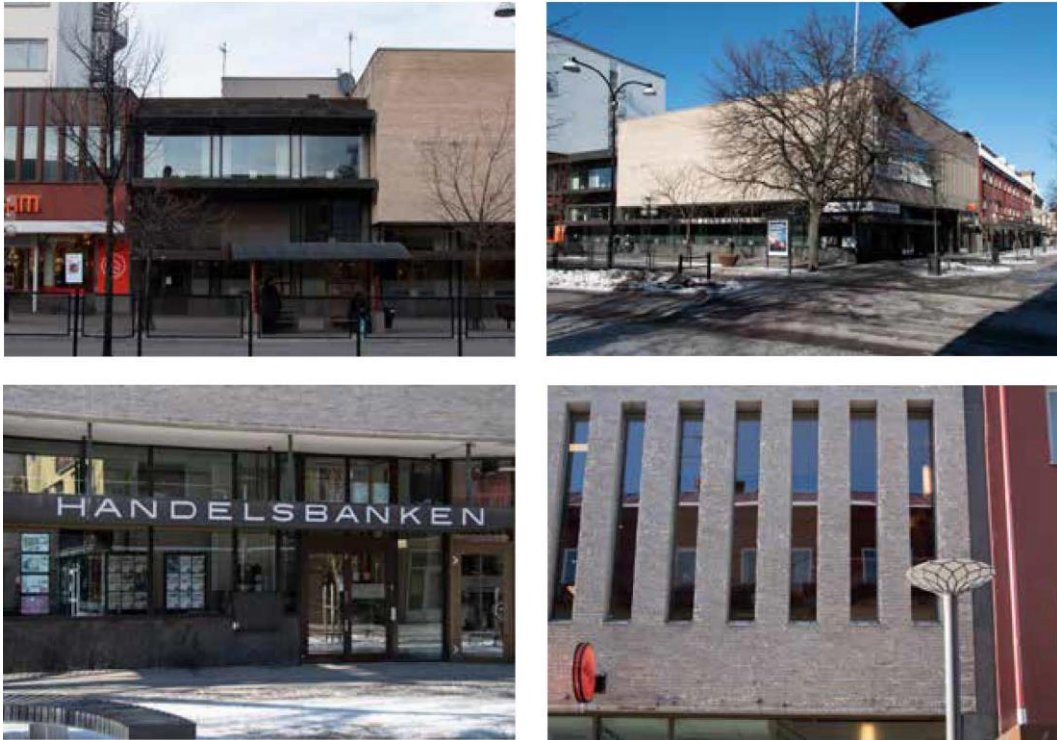
Byggnadens framträdande placering i stadskärnan utgör en del i värdet. Byggnaden tillsammans med Hotell Brage är en viktig komponent i många siktlinjer genom stadskärnan. Samspelet mellan Hotell Brage och Handelsbanken innebär att ingen av byggnaderna blir för dominant gentemot den andra.

Värdet består i befintlig byggnads volym, proportioner och material. Byggnaden ges skyddsbestämmelse: fasadmaterial i liggande marmorskivor ska bevaras (q_1). Vidare ges byggnaden varsamhetsbestämmelser: byggnadens karaktärsdrag vad gäller form och proportioner ska bibehållas (k_1); detaljer och fasadpartier i koppar ska bibehållas till sin karaktär (k_2); fönster ska till form, indelning och proportioner vara lika ursprungliga (k_3). Byggnadens form säkerställs också genom byggrätten.

Handelsbankens byggnad är i sin helhet en exposé av högkvalitativa fasadmaterial. Byggnadens utskjutande överdel bär en fasad av liggande marmorskivor, vilken bildar en struktur med hög detaljrikedom och vackert ljusspel. De smala fönstren släpper in dagsljus utan att helt bryta den tunga fasaden. Fasadens särdrag gällande fönsters utformning och proportioner ska bibehållas vid en eventuell fasadändring.

Bottenvåningen är utförd i ett elegant samspel mellan koppar och glas. Det finns även ett skärmtak i koppar som hänger från byggnadens överdel, ovanför gaturummet. På skärmtaksanordningen finns en långsträckt skylt av kopparplåt med texten HANDELSBANKEN som är av hög utformningsmässig kvalitet.

Fasaden av liggande marmorskivor, detaljer och kvarvarande fasadpartier i koppar, samt skärmtaket med Handelsbanksskylten bedöms ha mycket höga estetiska värden.



Figur 6. Ovan t.v. sammanbyggnad mellan Hotell Brage och Handelsbankenhuset. Ovan t.h Byggnaden Handelsbanken i hörnet Stationsgatan-Borganösvägen. Nedan t.v. skylten HANDELSBANKEN finns på sidan av skärmtaket som hänger från övervåningen. Nedan t.h. de höga smala fönstren är lågmälda i den tunga fasaden. Foto: Kristoffer Ärnback/Kulturmiljöanalys för kvarteret Balder, Dalarnas Museum.

Hotell Brage, kontor och butiker

I kvarteret Balders nordvästra hörn finns en hotell-, affärs- och kontorsfastighet som ritades av Jack Hansons arkitektkontor och uppfördes av bröderna Mattsson 1964. Byggnadskomplexet består av en tvåvåningsdel längs Stationsgatan och Sveagatan som övergår i ett högre skivhus vars byggnadskropp ligger svagt indragen från fasadlivet. Tvåvåningsdelen innefattar kontor och affärer, skivhusdelen innefattar Hotell Brage. I tvåvåningsdelen är det övre planet, kontorsdelen, utskjutet över gaturummet och bildar ett väderskydd för fotgängare längsmed butiksfasaderna i gatunivån.

Eftersom mötet mellan Stationsgatan och Sveagatan inte är rätvinkligt bryts byggnadskroppens övervåning i en spetsig vinkel i hörnet gatorna emellan. Svagt indraget från gatulinjen övergår tvåvåningsdelen till ett skivhus om ytterligare fyra våningar. Den norra delen av skivhuset är förskjutet österut, vilket leder till att den förhållandevis stora byggnadskroppen upplevs som mindre. Den förskjutna delen av skivhuset är dessutom vinklad så att dess norra gavel är i linje med Sveagatan, vilket bildar ett trubbvinkligt möte i indraget. Skivhusdelen är anpassad genom utformning och höjd för att inte vara för dominerande gentemot Handelsbanken i söder. Trots detta är Hotell Brage en karaktäristisk, framträdande och monumental beståndsdel i stadsrummet.

I skivhusdelen genomskärs den putsade, vita fasaden horisontellt av fyra enhetliga, gråmålade fönsterband. Längst upp på fasaden mot Stationsgatan finns en neonskylt med texten Hotel Brage i versaler.



Figur 7. Skivhusdelen i Hotell Brage med brutna vinklar som accentuerar den oregelbundna kvartersstrukturen. Foto: Kristoffer Årnbäck/Kulturmiljöanalys för kvarteret Balder, Dalarnas Museum.

Skivhusdelen omfattas av varsamhetsbestämmelse: byggnadens karaktärsdrag vad gäller form och proportioner ska bibehållas (k₁). Byggnadens form säkerställs också genom byggrätten. Byggnadens karaktärsdrag omfattar även fasadens material och färgsättning, fönstersättning och skylten HOTEL BRAGE.

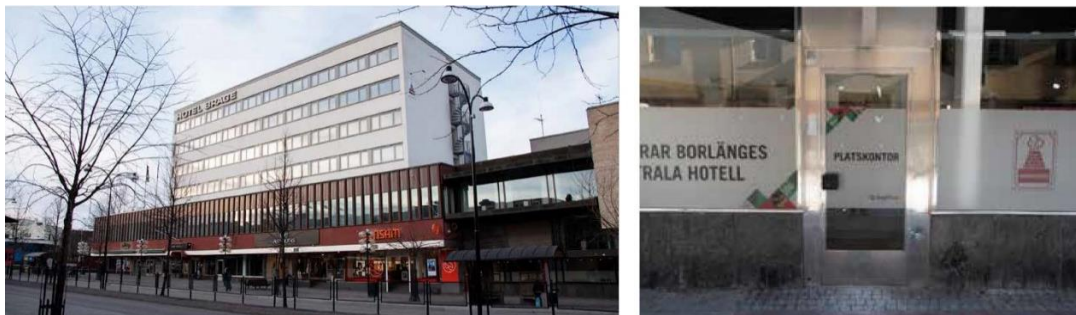
På byggnadens tak finns en uppstickande ventilations- och serviceanläggning med mörkgrå putsad fasad. Ovanpå skivhusdelens norra del medges en byggrätt motsvarande en våning på del av byggnaden, för att möjliggöra en takterrass med tillhörande byggnad. Påbyggnaden bedöms inte påverka byggnadens volym och proportioner negativt.



Figur 8. Förslag till takterrass ovanpå Hotell Brage.

I gatuplan finns ett fåtal kvarvarande äldre skyltfönster i byggnadens östra delar längs Sveagatan, som omgärdas av lister i rostfri stålplåt som möjligen är ursprungliga. I underkant av den utskjutna våningen finns en plåtlist med skyltar. Kontorsvåningens fasad

har ett enhetligt fönsterband med smala, stående fönster. Byggnadens baksida är vitputsad och pryds av horisontella fönsterband med höga smala fönster.



Figur 9. T.v. den upprepade fönstersättningen i våning 1 trappa upp, fasad mot Stationsgatan. T. h. butik med dörr och fönsteromfattning i rostfritt stål. Foto: Kristoffer Årnbäck/Kulturmiljöanalys för kvarteret Balder, Dalarnas Museum.

Tvåvåningsdelen omfattas av varsamhetsbestämmelse: byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller form och proportioner ska bibehållas (k_1). Byggnadens karaktärsdrag omfattar även fönstersättning och ursprungliga material.

Varsamhetsbestämmelse k_1 omfattar dock inte det rundade hörnet i gatuplan mot Stationsgatan-Sveagatan, eftersom denna del inte hör till husets ursprung. Byggnadens form säkerställs också genom byggrätten. Delen mot Sveagatan mellan skivhusdelen och Balder 4 ges en ny byggrätt för påbyggnad i en våning, vilket inte bedöms påverka byggnadens volym och proportioner negativt.



Figur 10. Förslag till påbyggnad i en våning mot Sveagatan.

Rixohuset och centrumhuset, flerbostadshus mot Borganäsvägen

Byggnaderna omfattas inte av skydds- eller varsamhetsbestämmelser, men innehåller detaljer och utföranden som är tidstypiska för 1930-talet. Fjärde våningen är indragen på byggnaderna, vilket utgör en viktig del i byggnadernas karaktärsdrag. Fönstersättningen med låga breda treluftsfönster, slätputsade fasader ovan bottenvåningen, stora fönsterpartier i gatuplan ut mot gatan, fasad mot gata delvis klädd med fasadkavel, träportar mot gården på byggnaden Rixohuset, glasade trapphuspartier mot gården, gesimser längst upp på trapphuspartierna skylten med texten "RIXO" på fasad mot

Borganäsvägen, den blottlagda rundpelaren i hörnet mot Målaregatan-Borganäsvägen är andra värdefulla delar i uttrycket för dessa byggnader. Det finns ett långsgående skärmtak som väderskydd utmed butikerna i gatuplan som tillkommit senare, och som till sin funktion förenar butikslängan med resten av kvarteret.

Byggnadernas utformning med indragen översta våning säkerställs genom bestämmelse om byggnadshöjd och takvinkel. Inom gården på Balder 6 finns komplementbyggnader som säkerställs med bestämmelsen endast komplementbyggnad får placeras (korsmark).



Figur 11. T.v. Centrumhuset mot Borganäsvägen med butiker mot gatan. T.h. Centrumhuset och Rixohuset mot gården med glasade trapphus. Foto: Kristoffer Ärnäck/Kulturmiljöanalys för kvarteret Balder, Dalarnas Museum.

Bostads- kontors- och butiksbyggnad inom Balder 4

Byggnaden har fjärde våningen indragen, i likhet med byggnaderna inom Balder 6 och Balder 10. Byggnadernas utformning med indragen översta våning säkerställs genom bestämmelse om byggnadshöjd och takvinkel.



Figur 12. Byggnaden inom Balder 4.

Galleriadelen

Inom Balder 8 finns i mitten av kvarteret Bragegallerian som byggdes ut under 1990-talet. Byggnaden ligger ovanpå Bragegaraget i en våning med butiksytor och lagerdelar. Entré finns från Sveagatan och Borganäsvägen. Ovan gallerian finns ett större glastak med

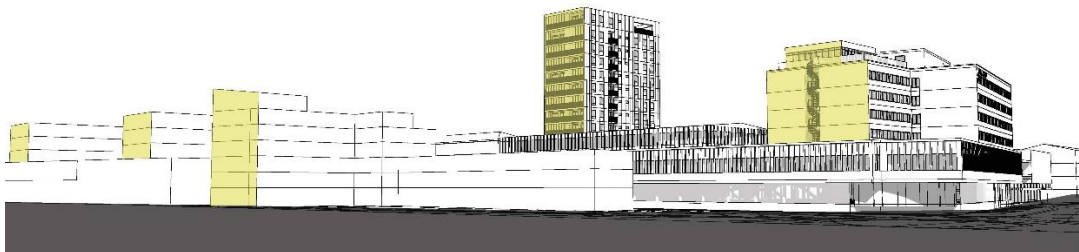
Ijusinsläpp till gallerian, nockhöjden är strax under 10 m. Användningsbestämmelsen för galleriadelen ändras genom planen i syfte att medge en breddad användning av gallerian.



Figur 13. Glastaket över gallerian.

Ny bebyggelse – påverkan på stadsbilden

Detaljplanen medger en ny byggnad med påtaglig påverkan på stadssiluetten. Punkthuset blir ett nytt landmärke i stadsbilden. I överensstämmelse med andra högre byggnader i närområdet ska punkthuset orienteras med gaveln mot järnvägsdiket, och ska till sin form samspela med omgivningen. Byggnaden ska stärka centrum visuellt på långt håll. Kontrasten mellan gammalt och nytt ska tydliggöras, för att även stärka den äldre bebyggelsen.



Figur 14. Visualisering av det tillkommande punkthuset i perspektiv, sambandet mellan gavlarna mot järnvägen. Idéskiss, RK Arkitektur AB.

En högre byggnad än vad som finns i Borlänge idag kan medges, förutsatt att den formges med stor omsorg om de värden som fastställts hos den befintliga bebyggelsen. Påverkan på stadssiluetten bedöms bli märkbar men därmed inte negativ. Byggnaden kommer bli ett nytt landmärke i staden som växer.

Utformning av ny bebyggelse

Byggnaden inom Balder 9 som placeras utefter Målaregatan ska bidra till att tydliggöra gaturummet vid Målaregatan. Byggrätten innebär en byggnad i motsvarande fyra våningar med översta våningen indragen, i överensstämmelse med byggnaden inom Balder 4. Utformningen säkerställs med bestämmelse att om byggnadshöjd görs högre än 11,5 meter över gatunivån ska översta våningen utföras indragen motsvarande angränsande bebyggelse eller minst 1,5 meter indragen från fasad mot gata (f_2) i kombination med bestämmelse om byggnadshöjd och takvinkel. Fri passage för gångtrafik till gårdshus ska finnas (f_3). Byggnaden ska placeras i fastighetsgräns mot gata (p_1).

Punkthuset inom Balder 9 medges till en höjd upp till 45 meters totalhöjd, motsvarande 14 våningar. Bestämmelsen totalhöjd innebär att ingen byggnadsdel får gå ovanför denna begränsning i höjdd. Byggnaden tillåts kraga ut över angränsande fastighet i gaveln mot Borganäsvägen samt mot Sveagatan. Lägsta höjd för underkanten av utkragande byggnadsdel över garagedfarten är 6 meter över gatunivån (f_7). Eftersom byggnaden genom sin höjd blir väl synlig på långt håll och en symbol för Borlänge centrum, är byggnadens uttryck särskilt viktigt. Utformningen säkerställs genom bestämmelsen byggnaden ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till platsen (f_4).

En sammanlänkning mellan byggnad mot gata och punkthuset på gården medges utmed fastighetsgräns mot Balder 4, och möjliggörs med byggrätt till en höjd om 7 meters byggnadshöjd. Även trapphus tillhörande byggnaden mot Målaregatan medges inom gården till en höjd om 14,5 meters byggnadshöjd. Därutöver medges komplementbyggnad inom gården upp till en byggnadsarea av 10 kvadratmeter och en byggnadshöjd om 2,5 meter.



Figur 15. Exempel på nya byggnader inom fastigheten Balder 9. Kvarteret Balder sett från Öster, Jussi Björlings torg, korsningen Målaregatan-Borganäsvägen, med förslag till nya byggnader: punkthus samt lamellhus mot Målaregatan inom Balder 9. Källa: Gestaltningsförklaring kvarteret Balder, RK Arkitektur AB.

Påbyggnaden av befintlig kontorsbyggnad mot Sveagatan inom Balder 8, ska även den placeras indragen för att samspela med befintlig utformning inom kvarteret, vilket säkerställs genom bestämmelse att om byggnadshöjd görs högre än 9 meter över gatunivån ska översta våningen utföras indragen motsvarande angränsande bebyggelse eller minst 1,5 meter indragen från fasad mot gata (f_1) i kombination med bestämmelse om byggnadshöjd och takvinkel.

Ovanpå Hotell Brages norra del medges en byggrätt motsvarande en våning på del av byggnaden, för att möjliggöra en takterrass med tillhörande byggnad. Tillbyggnaden ska planeras så att verksamheten inte orsakar olägenhet för närboende, detta säkerställs genom bygglovet.



Figur 16. Vy från Stationsgatan-Ovanbrogatan. Exempel på nya byggnader inom kvarteret Balder, punkthuset inom Balder 9, påbyggnad inom Balder 8 mot Sveagatan samt takterrass ovanpå Hotell Brage. Källa: Gestaltningsförklaring kvarteret Balder, RK Arkitektur AB.



Figur 17. Vy från Ovanbroparkeringen, exempel på nya byggnader. Källa: Gestaltningsförklaring kvarteret Balder, RK Arkitektur AB.



Figur 18. Fotomontage, perspektiv från Stationsgatan korsningen Borganäsvägen. Källa: RK Arkitektur AB.

Friytor

Med friyta avses den yta utomhus som de boende kan nyttja för rekreation i anslutning till bostaden. Friytans storlek avvägs i varje detaljplan utifrån läget i staden, närheten till allmänna rekreationsytor, fastighetens storlek mm. Generellt kan man acceptera mindre friyta i mer centrala delar av centrum, men då blir de allmänna parkytorna viktigare.

Vid nybyggnation inom Balder 9 ska friyta tillskapas på gården mellan punkthuset och den lägre byggnaden mot Målaregatan. Gården har förmiddagssol, men ligger i skugga under resten av dagen. Marken på gården får inte användas för parkering (n_1). Vidare kan friyta tillskapas på punkthusets tak. Inom byggrätten mot Målaregatan gäller också bestämmelsen marken får inte användas för parkering (n_1), i det fall byggnaden inte uppförs.

Inom centrum finns Liljekvistiska parken, ca 100 meter från planområdet, och på andra sidan järnvägen finns Folkets park, ca 250 meter från planområdet.

Gator och trafik

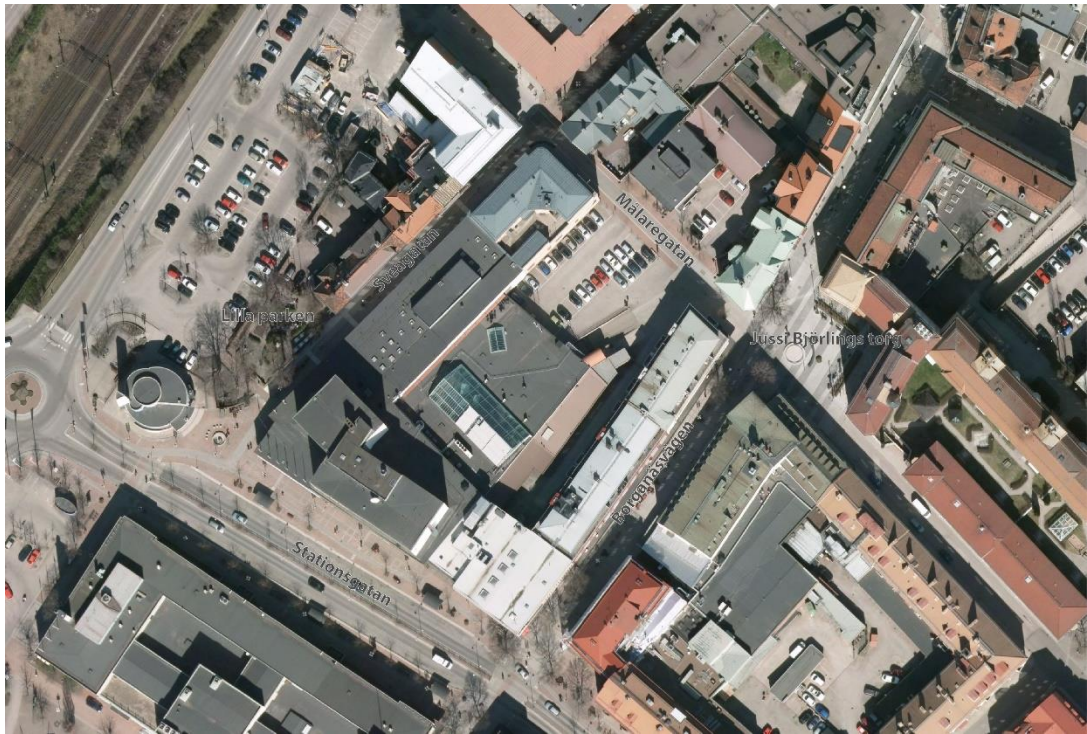
Gatunät

Planområdet omges av Sveagatan, Målaregatan, Borganäsvägen och Stationsgatan. På Sveagatan och Borganäsvägen är motorfordon inte tillåtna bortsett från varuleveranser. På Stationsgatan finns en större bytespunkt för kollektivtrafiken. Uppmätt trafikflöde på Stationsgatan är 3700 f/d varav 25% tung trafik. Uppmätt trafikflöde på Målaregatan är 1100 f/d, uppgift om andel tung trafik saknas. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka trafikflödet på Målaregatan eftersom den idag allmänna parkeringen då ersätts av boendeparkering, som inte bedöms orsaka fler rörelser per parkeringsplats och dag än en parkeringsplats för allmän parkering. Parkering får inom Balder 9 anordnas i garage under mark (n_2).

Trafikförsörjning

Planområdet ligger centralt i Borlänge och är lätt att nå med kollektivtrafik, cykel och till fots. Stadsbussar och landsvägsbussar utgår från Stationsgatan eller från Resecentrum som ligger 500 meter från planområdet, där man också hittar tåg i regional trafik. På Sveagatan finns ett cykelstråk genom centrum. Biltrafik angör planområdet via Målaregatan.

Runt kvarteret är det möjligt att promenera under tak utmed fasaderna mot Stationsgatan, Sveagatan och Borganäsvägen. Mot Stationsgatan, Sveagatan och del av Borganäsvägen ligger denna gångyta inom kvartersmark. Funktionen säkerställs med planbestämmelse markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2,3 meter (x_1).



Figur 19. Kvarteret Balder med omgivande gator.

Varumottagning

Varumottagning till Balder 8 sker via lastintaget mitt i kvarteret som nås från Målaregatan. Det har tidigare funnits en ambition om en underjordisk anslutning till kvarteret direkt från Ovanbroparkeringen, men åtgärden bedöms inte genomförbar i nuläget. Tillfart till befintligt lastintag är säkerställt genom fastighetsindelningen. Detaljplanen föreskriver också att en gemensamhetsanläggning bildas inom tillfarten, så att även om tillfarten skulle regleras till en annan fastighet, säkerställs åtkomst till garage och varuintag. Detaljplanen medger att lastintaget byggs in med tak och väggar. För att medge vänstersväng ut från lastkajen västerut på Målaregatan har bygrätten för fastigheten Balder 9 begränsats i hörnet mellan garagetillfarten och Målaregatan.

Varuleveranser till hotellet inom Balder 8 angör vid Stationsgatan. Varuleveranser till övriga fastigheter inom kvarteret lossar vid gatan intill respektive lokal och får ske begränsade tider.

Parkering

I kommunens riktlinje *Parkeringstal för Borlänge kommun*, antagen februari 2017, har kommunen beslutat parkeringstal – normer – för cykel och bil inom olika delar av tätorten.

Cykelparkering

Cykelparkering enligt norm inom planområdet anges i tabellen nedan.

Tabell 1. Cykelparkering enligt kommunens parkeringsnorm.

Antal platser cykelparkering per 1000 m ² BTA	Boende/personal	Besök
zon 1		
Bostäder	25	3
Kontor	15	3
Butiker	5	20
Hotell	3	2

Idag finns cykelparkering för bostadshusen inom Balder 4, 6 och 10. Ingen övrig cykelparkering finns. För tillkommande byggnader ska cykelparkering anordnas enligt norm motsvarande 28 platser per 1000 m² BTA bostäder och 18 platser per 1000 m² BTA kontor. Då planområdet ligger centralt bedöms cykelparkering för befintliga kontor och butiker kunna försörjas genom allmän parkering på omgivande gator.

Inom Balder 8 tillkommer en byggrätt motsvarande ca 1000 m² BTA bostäder alternativt centrum, varav 800 m² bedöms kunna bli inredd yta, vilket ger ett behov av ca 22 cykelplatser om man planerar bostäder, som kan anordnas inom egen fastighet.

Inom Balder 9 tillkommer byggrätt motsvarande ca 5300 m² BTA bostäder och centrum, varav 4250 m² bedöms kunna bli inredd yta, vilket ger ett behov av 119 cykelplatser om man planerar bostäder, som kan anordnas inom egen fastighet.

Bilparkering

Bilparkering enligt norm inom planområdet anges i tabellen nedan.

Tabell 2. Bilparkering enligt kommunens parkeringsnorm.

Antal platser bilparkering per 1000 m² BTA	Boende/personal	Besök
Zon 1		
Bostäder	8,5	0,5
Kontor	6	1
Butiker	2	12
Hotell	1	5

I våning under mark på Balder 8 finns ett parkeringsgarage som i första hand försörjer fastigheten Balder 8 med totalt 95 parkeringsplatser för bil, men platser kan också hyras ut. Inom Balder 6 och 10 finns ett fåtal platser för bilparkering.

Det finns en gemensamhetsanläggning bildad inom Balder 8 för att boende inom Balder 4 med bil ska kunna nå parkeringsgaraget med 16 bilplatser under Balder 4. Gemensamhetsanläggningen möjliggörs genom planbestämmelse (g₁).

Bilparkeringsplatser för tillkommande bostäder och verksamheter inom Balder 9 ska tillskapas i våning under mark inom Balder 9, inklusive besöksparkering, och bedöms kunna inrymma 28 platser för bilparkering. Parkeringsgaraget inom Balder 9 ska nås via garaget på Balder 8, varför befintlig gemensamhetsanläggning för körväg inom garaget inom Balder 8 (g₁) behöver utökas. Garaget nås via tillfartsramp från Målaregatan, vilken idag utgör del av fastigheten Balder 8, men en fastighetsreglering till Balder 9 är möjlig. Även rampen omfattas av bestämmelse om gemensamhetsanläggning (g₁).

För tillkommande byggnader ska bilparkering anordnas enligt norm motsvarande 9 platser per 1000 m² BTA bostäder och 7 platser per 1000 m² BTA kontor. Inom Balder 8 tillkommer en byggrätt motsvarande ca 1000 m² BTA bostäder alternativt centrum, varav 800 m² bedöms kunna bli inredd yta, vilket ger ett behov av ca 7 bilplatser om man planerar bostäder. Det parkeringsutrymme som är möjligt att tillskapa inom Balder 8 bör i första hand användas för cykelparkering. Parkeringsbehov för bil måste lösas genom parkeringsköp eller kompensationsåtgärder.

Inom Balder 9 tillkommer en byggrätt motsvarande ca 5300 m² BTA bostäder och centrum varav 4250 m² bedöms kunna bli inredd yta, vilket ger ett behov av 38 bilplatser om man

planerar bostäder. Behovet kan delvis tillskapas i våning under mark inom Balder 9. Resterande parkeringsbehov behöver lösas genom parkeringsköp eller kompensationsåtgärder.

Garage under Balder 9 möjliggörs med användningsbestämmelse bostäder (B) samt att garage under mark får anordnas inom gården (n_2). Marken på gården får inte användas för parkering (n_1).

Gröna parkeringsköp

I Parkeringsstrategi för Borlänge kommun, antagen 2016-10-04, står att om fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som stimulerar ett mer hållbart resande och därmed bidrar till ett minskat bilparkeringsbehov, kan denne få anlägga färre bilplatser än vad kommunens parkeringstal anger. Grönt parkeringsköp är primärt tillämpningsbart i innerstaden. Fysiska åtgärder är i regel mer bestående över tid än beteendepåverkande åtgärder och bör därför värderas högre. Åtgärderna ska vara långsiktiga.

Tabell 3. Exempel på åtgärder som kan leda till reduktion av parkeringstal. Vissa åtgärder ger effekt för alla brukare medan andra riktar sig antingen mot boende eller mot företag. Tabellen visar exempel på åtgärder, vilken målgrupp de riktar sig mot (B=boende och F=företag) samt hur stor effekt åtgärden får.

Exempel på åtgärd	Mål-grupp	Effekt
Informationsinsatser i tidigt skede som belyser vilka hållbara resealternativ som finns tillgängliga	B/F	Liten
Marknadsföring av bilfri livsstil	B	Liten
Lätt tillgängliga cykelparkeringar med särskilt goda fastlåsningsmöjligheter och väderskydd	B/F	Liten
Inrättande av låncykelsystem	F	Liten
Prova-på-kort för kollektivtrafiken till nyinflyttade eller nyanställda	B/F	Medel
Tillgång till "cykelverkstad" med verktyg, ladduttag för elcykel, tvättmöjligheter mm.	B/F	Medel
Cykelpool med olika typer av cyklar t ex lastcykel, vikbar resecykel, barncykelkärra och elcyklar	B/F	Medel
Kylskåp i entréplan för mottagande av varor med hemkörning	B	Medel
Stadigvarande subvention av månadskort för kollektivtrafik	B/F	Hög
Ekonomiskt bidrag till den som cyklar eller åker kollektivt till arbetsplatsen	F	Hög
Hög månadsavgift för bilparkeringsplatser	B/F	Hög
Bilpool	B/F	Hög

Åtgärder med liten effekt bedöms kunna minska bilparkeringsbehovet med upp till ca 5 procent förutsatt att flera "enkla" åtgärder samordnas i ett paket. Åtgärder med medelstor effekt bedöms kunna minimera bilparkeringsbehovet med ca 5-10 procent. Åtgärder med hög effekt bedöms kunna minimera bilparkeringsbehovet med ca 10-20 procent. Det är generellt lättare att påverka de anställdas resor varför 10 procent i regel gäller åtgärder för boende och 20 procent gäller åtgärder för anställda. Liksom övriga effektnivåer ger ett paket av flera "avancerade" åtgärder incitament för större reduktion än en enskild åtgärd. Bilpooler bedöms ha särskilt hög effekt och kan vända sig till både boende och företag. En bilpoolsplats ersätter i genomsnitt 4-6 privata bilar. Om fastighetsägaren åtar sig att bilda en bilpool med två fordon innebär det således att ca 10 privata bilplatser kan undvaras.

Bilparkeringsbehovet i planskedet lösas för 7 platser inom Balder 8 och 10 platser inom Balder 9. Genom att inrätta en bilpoolsplats inom Balder 8 skulle merparten av behovet

för tillkommande byggrätt lösas. Två bilpoolsplatser inom Balder 9 skulle ta två av de beräknade parkeringsplatserna i anspråk men kompensera behovet av tio platser för bilparkering. För att kompensera återstående behov av bilparkering, motsvarande två platser inom Balder 8 och två platser inom Balder 9 föreslås en kombination av åtgärder. Information om alternativa färdssätt till hyresgäster som flyttar in, attraktiv cykelparkering och cykelparkering inomhus med möjlighet till laddning av elcyklar, prova-på-kort till kollektivtrafiken och stadigvarande subvention av månadskort till kollektivtrafik bedöms tillsammans med bilpoolsplatserna kunna kompensera för behovet av bilparkering.

Parkeringsbehovet beräknas i planläggningen utifrån planlagd bruttoarea. I bygglovsskedet beräknas parkeringsbehovet för bostäder istället utifrån antalet lägenheter, vilket kan ge ett annat utfall, och blir då gällande när man söker bygglov för genomförandet av detaljplanen.

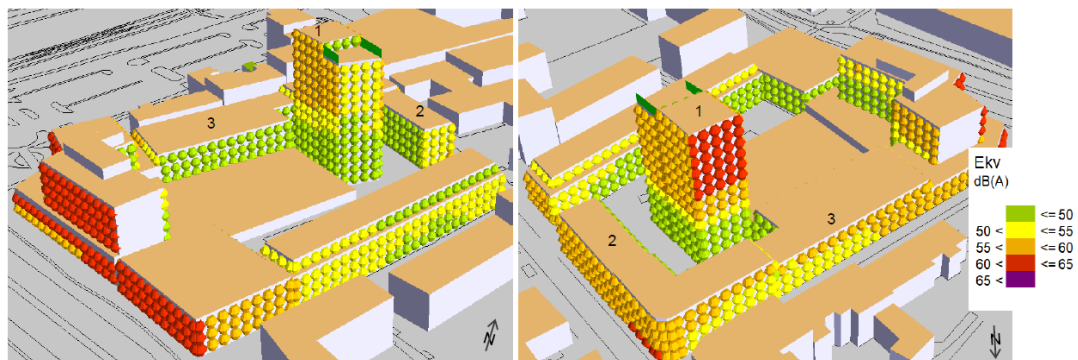
Störningar

Buller

En bullerutredning har tagits fram för att analysera hur förslaget påverkas av buller från trafik på väg och järnväg. I utredningen har även bedömning om påverkan från industribuller gjorts. Industribuller bedöms inte ha någon inverkan på ljudmiljön vid kvarteret Balder.

Analysen visar att riktvärden vid fasad för bostäder avseende ekvivalent ljudnivå (60 dBA) klaras inom de byggrätter som genom detaljplanen medger nya bostäder, med undantag för punkthusets fasad mot järnvägen. I Punkthusets fasad mot järnvägen överskrids riktvärdet i de sex översta våningarna (beräknad ekvivalent ljudnivå vid våning 9-11 motsvarar upp till 61 dBA och vid våning 12-14 upp till 62 dBA).

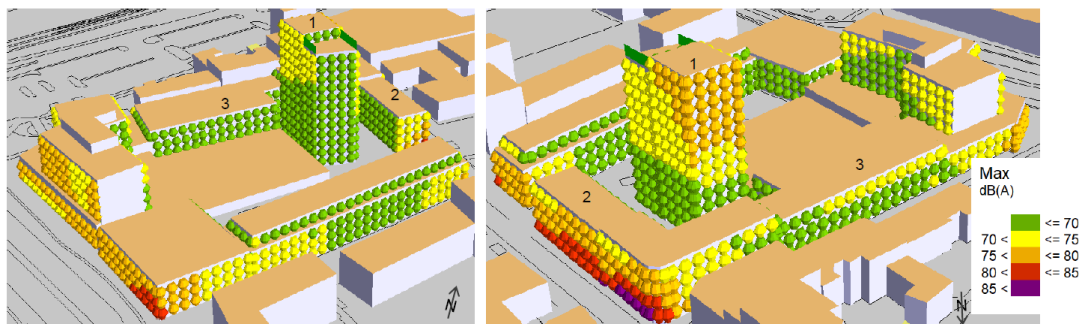
I övriga byggnader med röd indikering i fasad medges inte bostäder, därmed finns inte heller riktvärden för ljudnivå i fasad, och ljudnivån i fasad står inte i konflikt med användningen.



Figur 20. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad sett från söder (t.v.) respektive norr (t.h.). De tillkommande byggrätterna är numrerade: 1) punkthuset inom Balder 9; 2) lamellhuset utmed Målaregatan inom Balder 9 och 3) påbyggnad av befintligt kontorshus mot Sveagatan inom Balder 8. Riktvärdet för bostäder avseende ekvivalent ljudnivå (60 dBA) överskrids där röda markeringar visas i analysen. För uteplatser gäller riktvärdet 50 dBA för ekvivalent ljudnivå, vilket klaras där gröna markeringar visas i analysen.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (60 dBA) inte klaras i fasad ska lägenheterna antingen göras max 35 m² stora, eller så ska lägenheterna ha tillgång till en tyst sida med en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och där den maximala ljudnivån på natten högst får

uppgå till 70 dBA. Att bostäderna utformas så att riktvärdena kan klaras säkerställs med planbestämmelse om att i varje lägenhet mot Sveagatan ovan 24 meter över gatunivån och som är större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad sida (f_5) samt att ljuddämpad sida ska vid behov tillskapas genom indrag i fasad alternativt avskärmning (b_2).



Figur 21. Maximala ljudnivåer vid fasad sett från söder (t.v.) respektive norr (t.h.). De tillkommande byggrätterna är numrerade: 1) punkthuset inom Balder 9; 2) lamellhuset utmed Målaregatan inom Balder 9 och 3) påbyggnad av befintligt kontorshuset mot Sveagatan inom Balder 8. Riktvärdet för bostäder avseende maximal ljudnivå (70 dBA), som blir aktuellt där riktvärdet för ekvivalent ljudnivå inte klaras, och för uteplatser, överskrids där gula markeringar visas i analysen.

Vid uteplatser/balkonger är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 50 dBA och för maximal ljudnivå 70 dBA. Analysen visar att riktvärdet för uteplats klaras vid föreslagen takterrass på punkthuset och på baksidan av lamellhuset mot Målaregatan och på baksidan av påbyggnaden av kontorshuset utmed Sveagatan. För bostäder behöver inte riktvärdet för uteplats klaras vid balkong, såvida man har tillgång till en annan uteplats där riktvärdet klaras. Detta säkerställs med bestämmelse för punkthuset: om balkonger anordnas ovan 15 meter över gatunivån så ska en gemensam uteplats, som avskärmas mot Sveagatan, anordnas på taket (f_6).

För kontor finns inte riktvärden för buller vid fasad, utan enbart riktvärden för inomhusnivå. Där gäller för större konferensrum 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå och för utrymmen för enskilt arbete 35 dBA ekvivalent ljudnivå och 50 dBA maximal ljudnivå. För bostäder gäller också riktvärde för inomhusbuller motsvarande 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå, vilket innebär ljudklass C. Tekniskt utförande för att klara riktvärden för bullernivåer inomhus säkerställs genom bygglovet.

Luftmiljö kvalitet

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar. Dalarnas Luftvårdsförbund publicerade 2017 en rapport över luftmiljö kvaliteten för kommuner inom samverkansområdet. De värden som uppmätts och beräknats i anslutning till planområdet ligger under miljö kvalitetsnormerna.

Planen medger en hög byggnad som teoretiskt kan påverka luftmiljö kvaliteten inom närområdet negativt, eftersom högre byggnadskroppar påverkar de luftflöden som normalt leder bort luftföroreningar. Vid Stationsgatan alstras luftföroreningar av framförallt busstrafiken genom centrum. Detaljplanens påverkan på luftmiljö kvaliteten inom centrum bedöms av Dalarnas luftvårdsförbund¹ dock vara försumbar då planen

¹ Telefon 2019-06-26 Miljökontoret, Falu kommun

omfattar ett enstaka punkthus och avståndet till Stationsgatan är större än gatans bredd. De beräknade och uppmätta värdena för Stationsgatan ligger också väl under miljö kvalitetsnormens gränsvärden.

Brandsäkerhet och utrymning

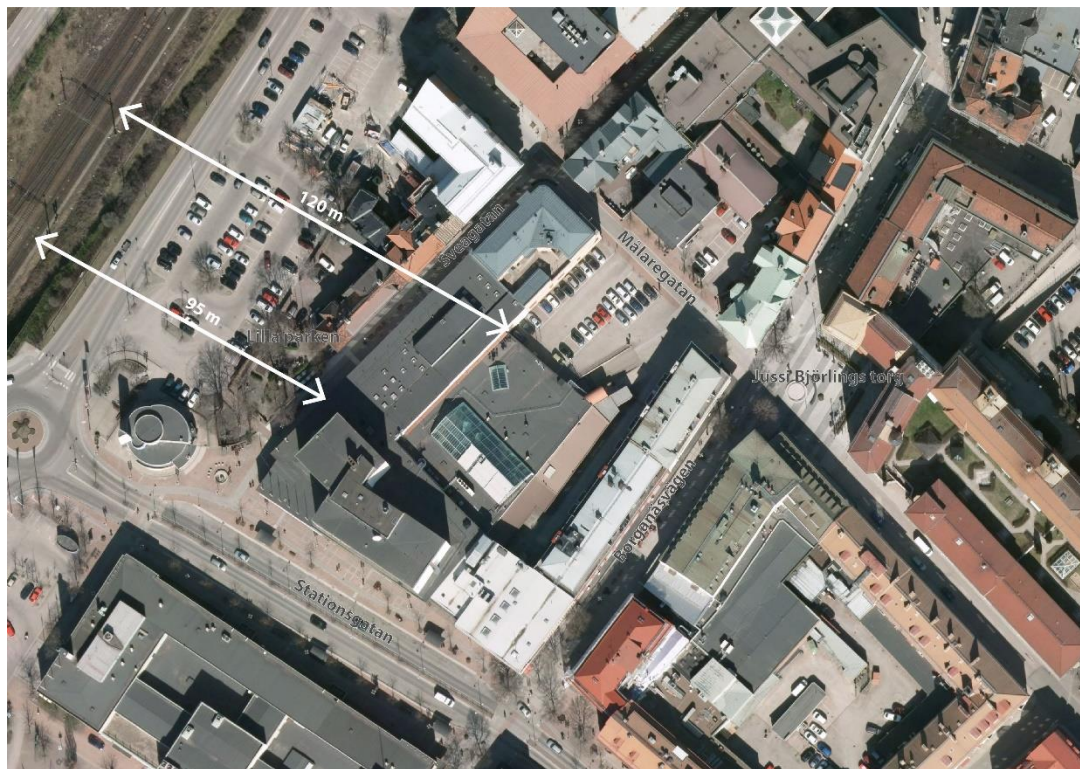
Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i detaljplanen. Avståndet mellan uppställningsplats på Målaregatan och punkthusets entré är mindre än 50 meter, i enlighet med Räddningstjänstens riktlinje.

Utrymning måste kunna genomföras utan räddningstjänstens medverkan om en byggnad är högre än vad räddningstjänstens stegbil når, motsvarande 23 meter. Punkthuset inom Balder 9 är kringbyggt på två sidor, dit stegbilen heller inte når. Byggnaden ska därför oavsett höjd anordnas med säkra trapphus, så att utrymning kan ske utan räddningstjänstens medverkan. Den låga delen av Balder 8 (gallerian) kan vid en räddningsinsats nås via garagetillfarten. Inom övriga delar av kvarteret kan räddningsinsats ske från gatan. Utrymning och brandsäkerhet säkerställs inom bygglovet.

Brandpost finns vid Jussi Björlings torg och vid korsningen Stationsgatan-Sveagatan.

Risk från farligt gods

Planområdet berörs av risk från farligt godsled, där järnvägen utgör led för farligt gods. Planområdet ligger som närmast 85 meter från järnvägen. Nya byggrätter inom Balder 8, påbyggnad av kontorshus mot Sveagatan samt påbyggnad av Hotell Brage, ligger som närmast 95 meter från järnvägen. Ny byggrätt inom Balder 9 ligger som närmast 120 meter från järnvägen. Järnvägen ligger i skärning och det finns bebyggelse mellan planområdet och järnvägen som bedöms kunna skärma en del av effekten vid en eventuell olycka med farligt gods på järnvägen.



Figur 22. Avstånd mellan järnväg och nya byggrätter.

Länsstyrelsen Dalarna har tagit fram en vägledning för planering i närhet till farligt godsled. Vägledningen innebär att en riskhanteringsprocess ska genomföras när detaljplaner tas fram inom 150 meter från farligt godsled. Om den föreslagna markanvändningen på avståndet 70-150 meter från riskkällan innefattar särskilt många eller utsatta personer, till exempel bostäder i fler våningar än två, kontor i flera plan och hotell, behöver en inledande kvalitativ riskanalys göras. 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.

Kvalitativ riskanalys

I Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort har riktlinjer tagits fram avseende hur planering intill farligt godsled ska ske.

Utifrån samhällsrisk (hur många personer som påverkas när det sker en olycka) ska nya bostadshus i centrum placeras minst 30 meter från närmsta spår på Bergslagsbanan/Dalabanan, mätt från spårmittpunkt. För bostadshus som vetter direkt mot Bergslagsbanan/Dalabanan gäller att utrymningsvägar placeras så att utrymning kan ske till säker plats vid en olycka på järnvägen; fasader mot järnväg utförs i obrännbart material samt med fönster i härdat eller laminerat glas som klarar uppvärmning i 300 grader i 30 minuter; friskluftsintag placeras bort från riskkällan; mekaniska ventilationssystem utförs med central nödavstängningsfunktion.

Utifrån individrisk (sannolikheten att omkomma när det sker en olycka) har riskhanteringsavstånd bestämts för olika riskkällor i centrala Borlänge. För järnväg gäller riskhanteringsavståndet 40 meter. Eftersom planområdet ligger längre från järnvägen än 40 meter behöver individrisken inte hanteras ytterligare, förutsatt att samhällsriskerna hanteras.

Åtgärder

Eftersom det finns bebyggelse mellan järnvägen och planområdet och järnvägen ligger i skärning, bedöms inte särskilda fasadåtgärder krävas. Där emot tas åtgärder för ventilation upp som planbestämmelse för nya byggrätter inom planområdet. Ventilationen ska utföras med centralstyrning och tilluftsdon ska placeras på fasad som vetter bort från järnvägen (b_1). Risknivåerna bedöms därmed vara tolerabla.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar som passerar genom kvartersmark för bostäder är reserverade genom planbestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* (u_1). Där ledningar är förlagda inom gården på Balder 6 och 10 gäller också bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad* inom samma område.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapacitet finns i vatten- och avloppsledningsnätet.

Brandpost finns vid Jussi Björlings torg och vid korsningen Stationsgatan-Sveagatan.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Omfattningen hårdgjord yta kommer inte öka i ett genomförande av detaljplanen, därmed påverkas inte omfattningen av dagvatten inom planområdet av ett genomförande av planen. När markanvändningen ändras från parkering till bostäder förväntas dagvattnets innehåll av föroreningar minska.

Riskerna vid skyfallsregn bedöms som små eftersom de ytliga avrinningsvägarna rinner bort från planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme leds in till kvarteret från Borganäsvägen. Fastigheten Balder 9 kan anslutas till Fjärrvärme från befintlig fjärrvärmeledning inom Balder 8.

Ledningsrätt ska upprättas för befintlig fjärrvärmeledning genom Balder 10. Del av ledningsrätt inom Balder 8 kan upphävas, ledningen fram till servis till Turisten 1 ska dock fortsatt säkerställas med ledningsrätt. Den befintliga ledningsrätten inom Balder 8 behöver även justeras utifrån ledningens verkliga läge. u-område i plankartan visar ledningens verkliga läge med en meters buffert på vardera sidan.

El

Det finns en transformatorstation inom planområdet, inom Balder 10, vilken genom detaljplanen säkerställs med bestämmelsen transformatorstation (E₁). Högspänningskabel kraftförsörjer stationen, och löper från Stationsgatan via Balder 8 och Balder 6, inom vilka ledningsrätt ska bildas. Även distributionsledning mot Borganäsvägen ska säkerställas med ledningsrätt.

För att möjliggöra elförsörjning av tillkommande byggrätter behöver nätstationen utökas med elskåp som placeras inom användningen E₁, transformatorstation.

Tele

Det finns teleledningar förlagt i gatorna som omger planområdet.

Stadsnät

Stadsnät finns i anslutning till planområdet. För att ansluta fastigheten Balder 9 till stadsnätet krävs att servis ansluts till nätet förlagt i Målaregatan.

Avfall

Inom befintlig bebyggelse i kvarteret sker hanteringen av avfall på ett godtagbart sätt. Utrymme för hantering av avfall för tillkommande byggrätter inom kvarteret ska anordnas inom egen fastighet. Avstånd mellan avfallsfordon och platsen för avfallshantering får inte överstiga 10 meter. För flerbostadshus gäller att avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall inte bör överstiga 50 meter.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Planområdet ligger centralt med närhet till kollektivtrafik och många målpunkter nås till fots. Detaljplanen möjliggör inom Balder 9 uppförandet av ett landmärke som kan bidra till orienterbarheten i centrala Borlänge i stort. Övriga tillgänglighetsfrågor hänvisas till bygglovsprocessen.

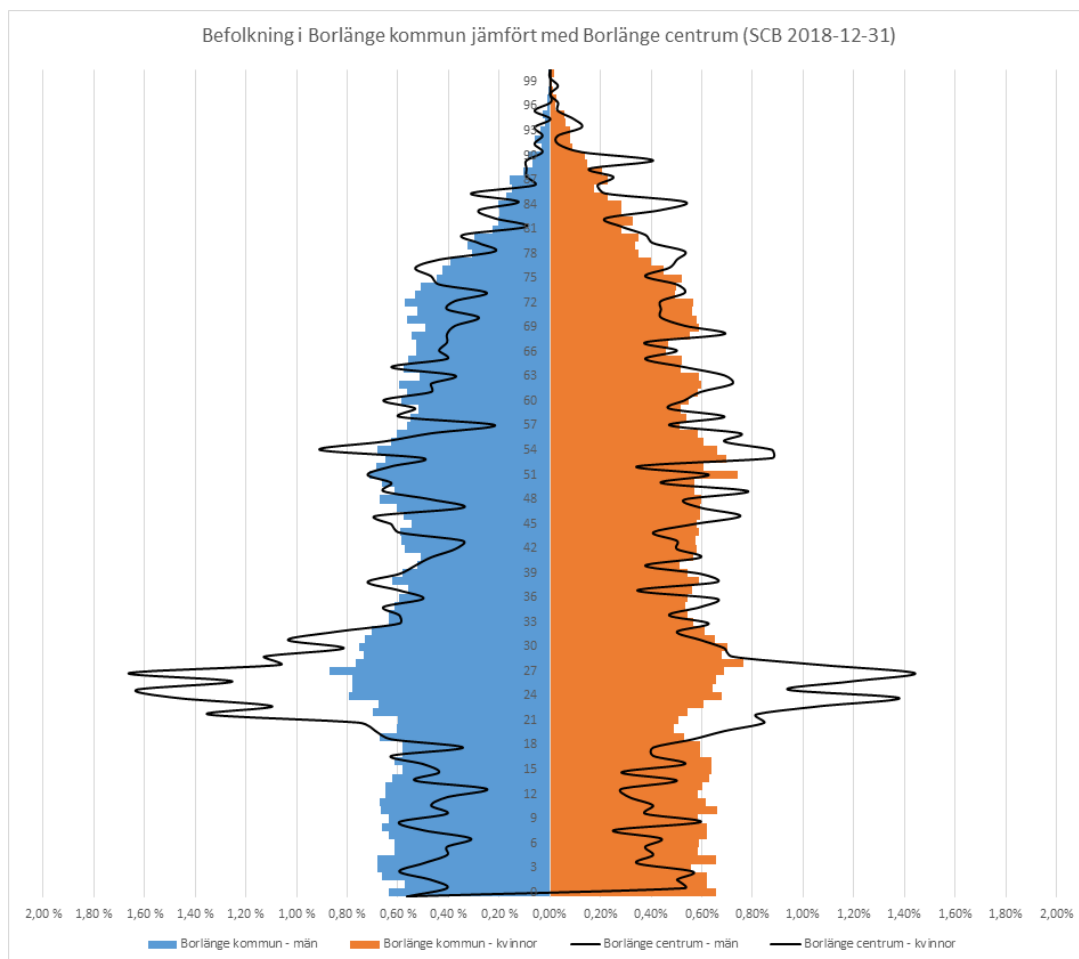
Barnperspektiv

Nya bostäder innebär troligt fler barn i området. Utemiljön vid gården på Balder 9 bör göras trafiksäker genom trafikavskiljande anordning mot tillfarten till Bragegaraget. En

sådan anordning bör dock göras öppningsbar för att medge att vissa transporter kan angöra gården. Friyta kan anordnas på gården inom Balder 9 och på punkthusets tak. Liljeqvistska parken med lekplats finns också nära.

Hushållssammansättning

Befolkningsfördelningen i centrum visar för år 2018 en viss överrepresentation i åldrarna 18-30 år , jämfört med kommunen i övrigt.



Figur 23. Åldersfördelning bland invånare, Borlänge kommun 2018.

Trygghet

Tryggheten i centrum ökar om det blir fler bostäder i området. Nya byggrätter och ändrade användningsbestämmelser möjliggör att fler rör sig i centrum och fler kan se vad som sker på gatan utanför bostaden. Entréer och passager för gående bör utformas på ett sätt som medger god uppsikt med god genomströmning, och med välplanerad belysning.

Administrativa frågor

Tomtindelningsbeslut

Fastigheterna Balder 9 och Balder 10 omfattas av tomtindelningsbeslut akt nr 2081K-2997. Fastigheten Balder 6 omfattas av tomtindelningsbeslut akt nr 2081K-424. Genom föreliggande detaljplan upphävs dessa tomtindelningsbeslut.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Samråd	oktober/november 2019
Granskning	april 2020
Antagande	juni 2020
Laga kraft	juli 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

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

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken.

Ledningsägarens ansvar

Borlänge Energi ansvarar för utökning av nätstationen med elskåp.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan exploatören och Borlänge kommun avses upprättas. Avtalet reglerar frågor om ansvar och ekonomi för det praktiska genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet reglerar bland annat att exploatören står för samtliga kostnader inom kvartersmark. Avtalet reglerar även de ledningar som ska tryggas, där Borlänge Energi ansvarar för att ledningarna tryggas genom ledningsrätt. Därutöver reglerar avtalet ansvaret som exploatören har vid byggarbeten avseende etableringsytor och återställande av allmän plats.

Detaljplaneavtal

Ett detaljplaneavtal tecknas mellan exploatören och Borlänge kommun innan detaljplanens antagande. Syftet med detaljplaneavtalet är att reglera ersättningsfrågan med anledning av skyddsbestämmelser inom Balder 8. Genom avtalets undertecknande avser sig exploatören möjligheten att rikta ersättningsanspråk mot kommunen med anledning av skyddsbestämmelsen.

Parkeringsavtal

För att tillgodose kravet på parkering har i planskedet tagits fram ett förslag till paket av kompensationsåtgärder, så kallat grönt parkeringsköp. Paketet består av åtgärder i form av bilpoolsplatser, information om alternativa färdssätt till hyresgäster som flyttar in, attraktiv cykelparkering och cykelparkering inomhus med möjlighet till laddning av elcyklar, prova-på-kort till kollektivtrafiken och stadigvarande subvention av månadskort till kollektivtrafik.

Parkeringsbehovet beräknas i planläggningen utifrån planlagd bruttoarea. I bygglovsskedet beräknas parkeringsbehovet för bostäder istället utifrån antalet lägenheter, vilket kan ge ett annat utfall, och blir då gällande när man söker bygglov för genomförandet av detaljplanen. Om parkering utifrån beräkning i bygglovsskedet fortfarande inte kan tillgodoses inom egen fastighet ska exploatören skriva avtal med kommunen om grönt parkeringsköp enligt ovan.

Fastighetsrättsliga frågor

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.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning inom kvartersmarken. Befintlig transformatorstation tryggas genom att den läggs inom E₁-område. Detta möjliggör en avstyckning av transformatorstationen till en egen fastighet.

Detaljplanen möjliggör även att balkonger tillhörande det planerade punkthuset på Balder 9 som kragar ut över de intilliggande fastigheterna Balder 4 och 8 genom fastighetsreglering överförs till Balder 9 som ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Ledningsrätt

I fastighetsförteckningen redovisas vilka ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet.

Allmänna befintliga ledningar inom planområdet som inte redan har ledningsrätt kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt. Ledningsrätt är även möjlig att bilda för transformatorstationen som finns inom E-området. Inrättande av ledningsrätt söks av ledningsägaren.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning för gemensamt nyttjande av nedfart till garage finns bildad. För att säkra infarten till ett parkeringsgarage under Balder 9 möjliggör detaljplanen att en ny gemensamhetsanläggning kan bildas för denna infart, alternativt kan befintlig gemensamhetsanläggning omprövas så att den omfattar infart till parkeringsgaragen inom Balder 4, Balder 8 och Balder 9.

Tekniska frågor

Planområdet är väl försörjt med infrastruktur i form av gator, fjärrvärme-, el-, stadsnäts-, vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Befintliga ledningars kapacitet, med undantag av elnätet, beräknas kunna täcka det behov som ett genomförande av detaljplanen

innebär. För att försörja tillkommande byggrätter med el behöver befintlig nätstation utökas.

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

En bedömning om grundläggningsmetod har gjorts baserat på en geoteknisk undersökning från intilliggande fastighet. Bedömningen är att grundläggningen ska göras med pålning och att grundkonstruktionen ska vara friliggande.

Ekonomiska frågor

Exploatören ansvarar för kostnaden för framtagandet av detaljplanen och alla kostnader inom kvarteretsmark. 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

Nollalternativet beskriver vad som händer inom planområdet om detaljplanen inte vinner laga kraft. Ett nollalternativ för aktuellt planområde innebär att byggrätten inom Balder 9 förblir oförändrad, det är alltså möjligt att uppföra en byggnad i två våningar inom del av fastigheten, innehållande handel enligt 1964 års bestämmelse, vilket innebär butiker, varuhus, kontor, hotell, restaurang, lager eller mindre hantverk.

Någon påbyggnad av Balder 8 mot Sveagatan eller ovanpå Hotell Brage kan inte medges. Gällande planbestämmelse handel (1989) inom galleriadelen innebär att t ex inte konferensanläggning, tandläkarmottagning eller vuxenutbildning kan medges. Värdebärarna i byggnaderna Hotell Brage, kontorsdelen och Handelsbanken finns inte beskrivna i gällande detaljplan, vilket gör att kommande bygglov behöver bedömas fördjupat från fall till fall, med risk att byggnaderna förvanskas.

Planens konsekvenser

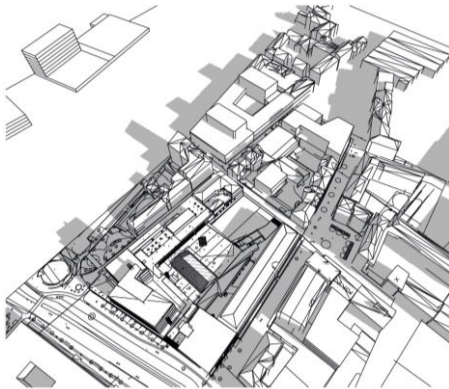
Förtätning av staden

I Översiktsplanen för FalunBorlänge, antagen 2014, står att städerna ska förtätas, i första hand i stadskärnorna 1 kilometer från resecentrum. Detaljplanen innebär en förtätning med många bostäder, alternativt centrum, i ett centralt läge på en yta som idag används för markparkering. Detaljplanen bidrar därmed till uppfyllande av översiktsplanen.

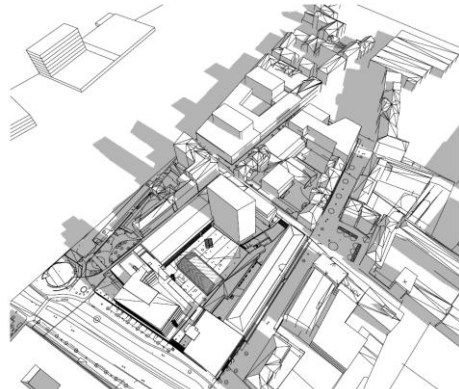
Skuggstudie

Inom arbetet med detaljplanen har en skuggstudie tagits fram för att visa hur befintlig bebyggelse påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Byggnaden i skuggstudien är 45 m hög.

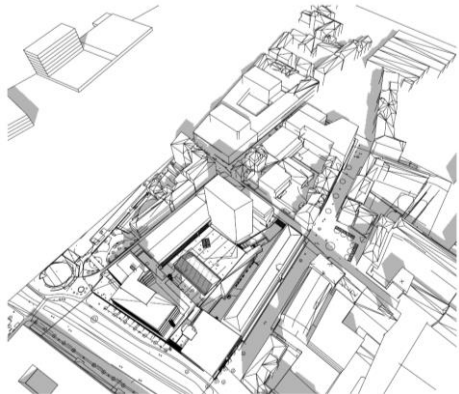
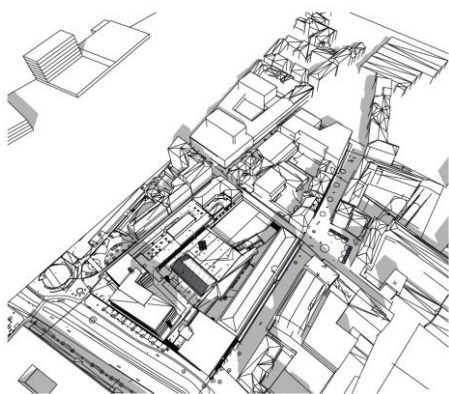
Vårdagjämning
Befintligt
Klockan 9:00



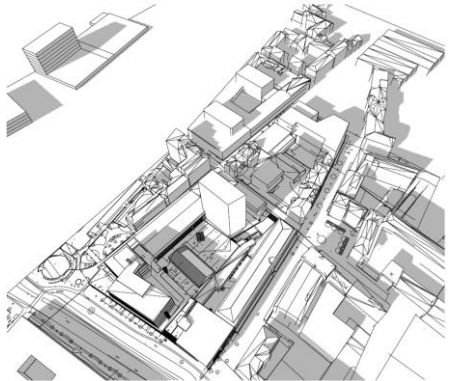
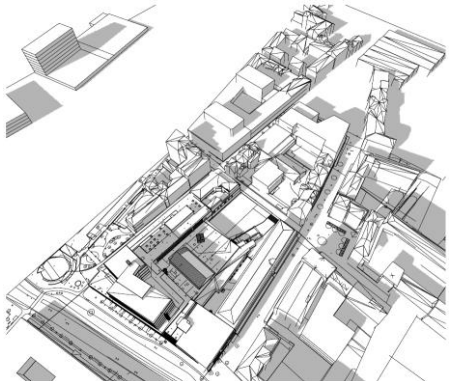
Nytt förslag



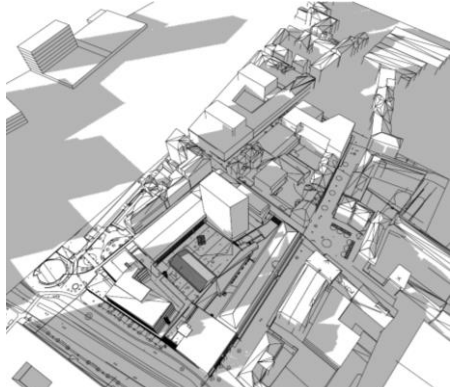
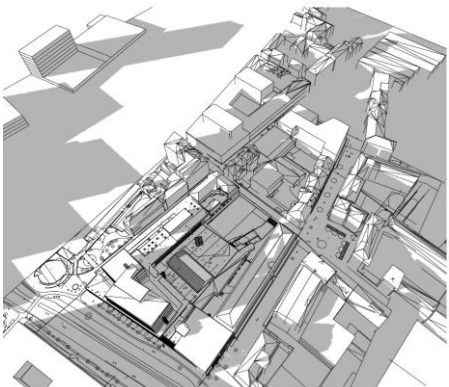
Klockan 12:00



Klockan 15:00



Klockan 17:00

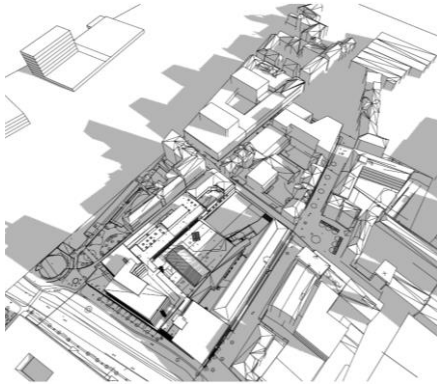


Figur 24. Skuggstudie för att analysera påverkan från ett 45 meter högt punkthus inom Balder 9. Vårdagjämning.

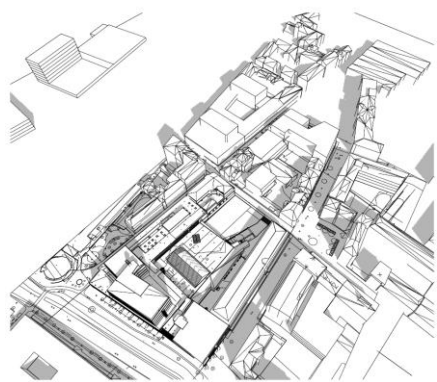
Sommarstolståndet

Befintligt

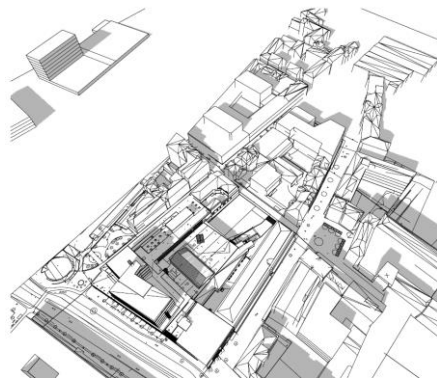
Klockan 9:00



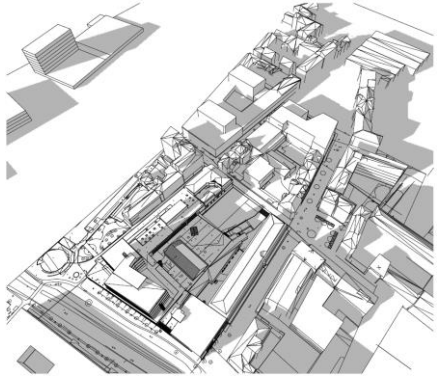
Klockan 12:00



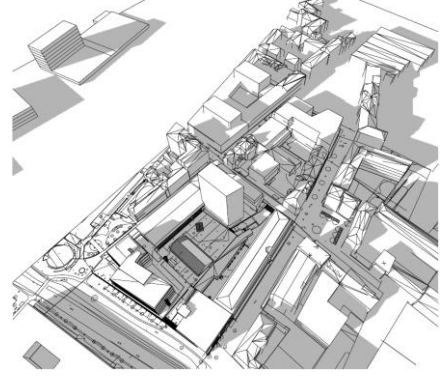
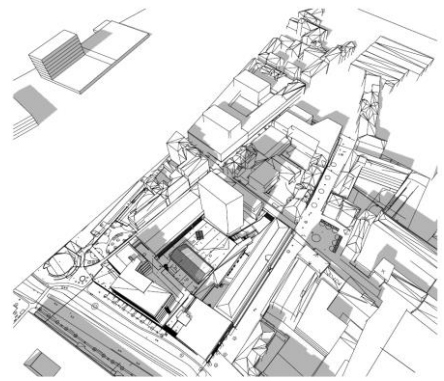
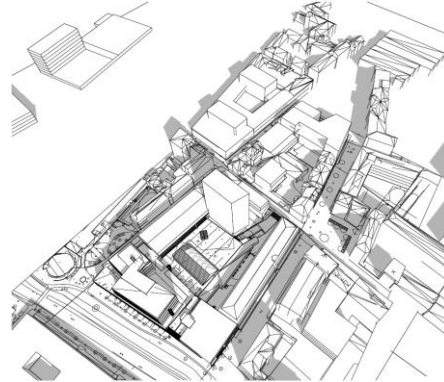
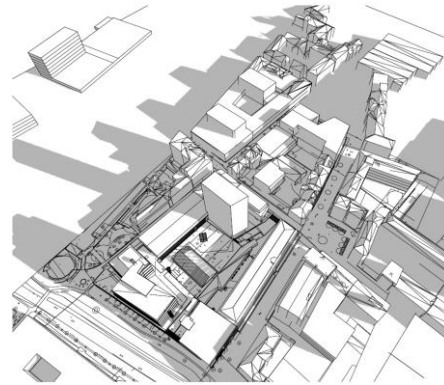
Klockan 15:00



Klockan 17:00



Nytt förslag

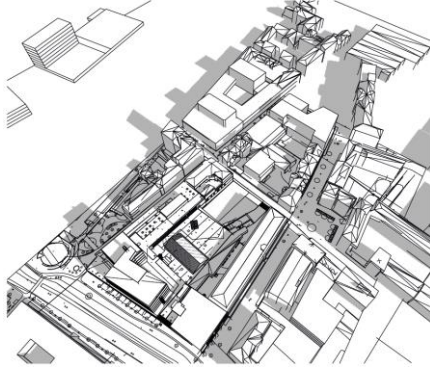


Figur 25. Skuggstudie för att analysera påverkan från ett 45 meter högt punkthus inom Balder 9. Sommarsolståndet.

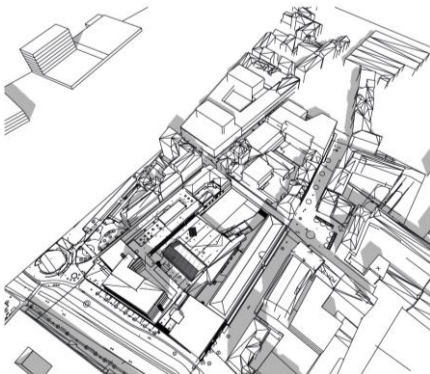
Höstdagjämning

Befintligt

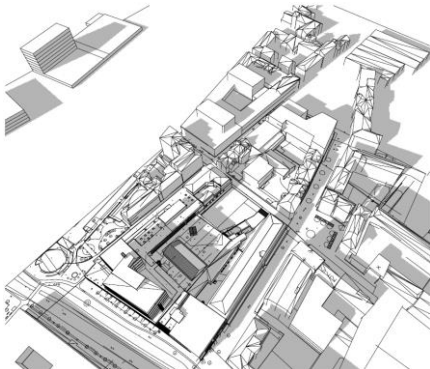
Klockan 9:00



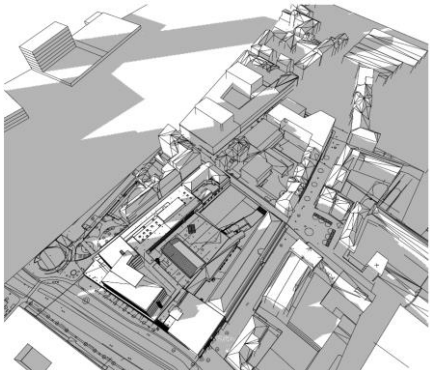
Klockan 12:00



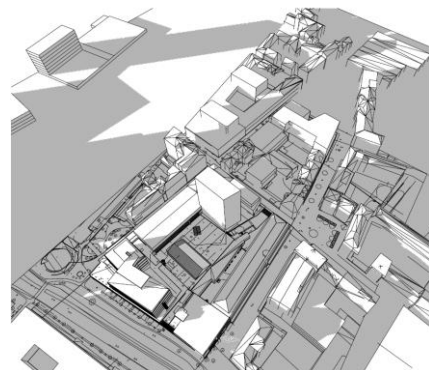
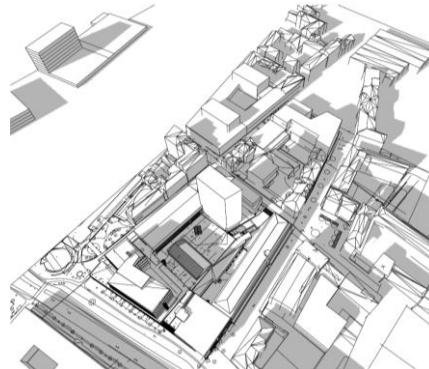
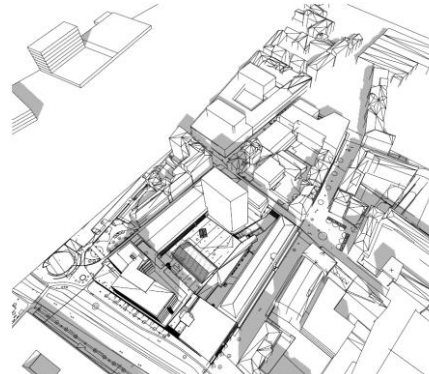
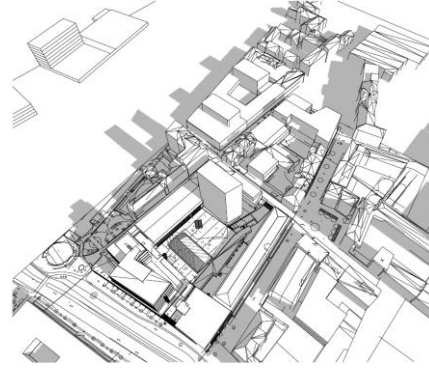
Klockan 15:00



Klockan 17:00



Nytt förslag

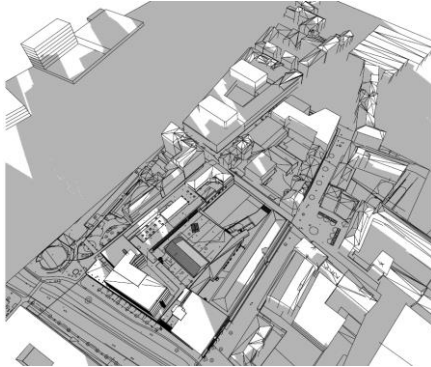


Figur 26. Skuggstudie för att analysera påverkan från ett 45 meter högt punkthus inom Balder 9. Höstdagjämning.

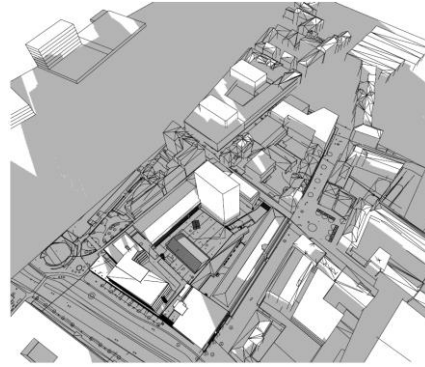
Vintersolståndet

Befintligt

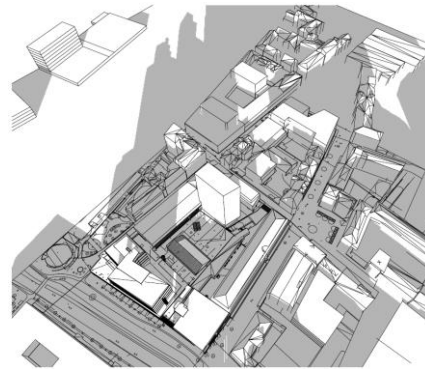
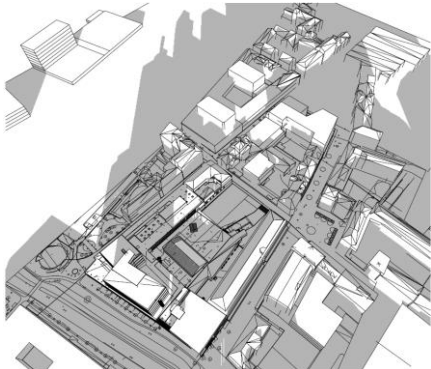
Klockan 10:00



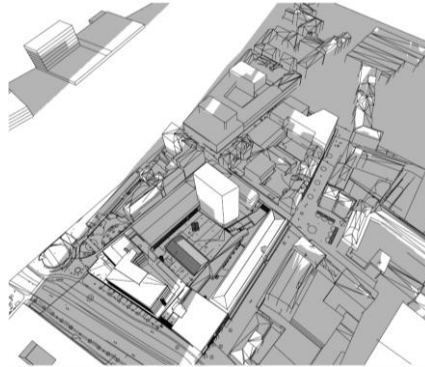
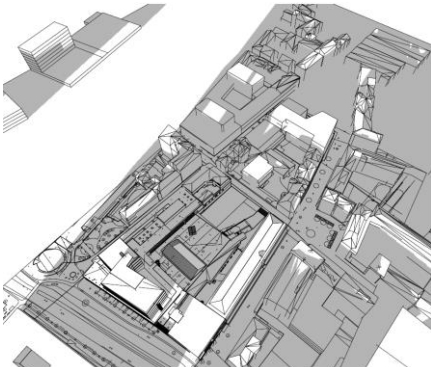
Nytt förslag



Klockan 12:00



Klockan 14:00



Figur 27. Skuggstudie för att analysera påverkan från ett 45 meter högt punkthus inom Balder 9. Vintersolståndet.

Skuggstudien visar att ett punkthus enligt detaljplanen visserligen påverkar omgivande byggnader, men då punkthusets utbredning är begränsad, förflyttas skuggan under dagen så påverkan blir inte varaktig på varje hus. Av den befintliga bebyggelsen drabbas bostäderna vid Balder 4 mest där middagssolen helt försvinner från uteplatsen. På tillkommande byggnader ligger den sydvästra långsidan av lamellhuset inom Balder 9 samt innergården på Balder 9 i skugga större delen av dagen.

Påverkan på stadsbilden

Det finns en allmän viljeinriktning att förtäta Borlänge centrum och att bygga på höjden. Förtätning av ett område riskerar alltid att påverka helhetsintrycket i ett område som är bebyggt sedan tidigare. Detaljplanen medger en byggrätt som innebär en högre byggnad

än vad som finns i Borlänge idag. Den tillkommande byggnaden kommer påverka stadssiluetten på långt håll såväl som närmiljön.

Den kringbyggda kvartersformen i 2-4 våningar kompletteras genom detaljplanen med ny bebyggelse mot Målaregatan i en höjd motsvarande befintlig bebyggelse. Placeringen av punkthuset i kvarterets mitt avviker visserligen från den traditionella kvartersstrukturen, men bedömningen är att placeringen, som ramas in av lägre bebyggelse mot gata, bidrar till att ta ner skalan på det höga huset, och ger därmed en mindre påverkan på närmiljön. Bedömningen är vidare att kvarterets innergård inte besitter sådana kvaliteter som gör den bevarandevärd i sig, då den redan är delvis bebyggd. Förslaget innebär en förtätning av centrum, i enlighet med kommunens fördjupade översiktsplan. Höjden på byggnaden avviker markant från andra byggnader i området, men byggnaden bedöms ändå samspela med andra närliggande volymer.

Kulturmiljövärden påverkas då de uttryck som tydligt representerar en viss tidsålder ges ett nytt sammanhang. Utifrån en förståelse för tidlagren i kvarteret kan komplettering av kvarteret ske på ett sätt som tydliggör och förstärker befintlig bebyggelse samtidigt som tillkommande byggnader på olika sätt samspelar med den befintliga miljön. Genom omsorg om detaljer blir tillkommande bebyggelse uttrycksfull och helheten bidrar till upplevelsen av en intressant innerstad. Staden är inte statisk, utan fylls på och anpassas efter sin samtid. Genom att främja läsbarheten i staden kan kulturmiljövärdena värnas.

Den tillkommande byggrätten mot Målaregatan bedöms inte ha negativ påverkan på estetiska värden eller kulturmiljövärden i området, förutsatt att byggnaden utformas i samspel med intilliggande byggnader genom indragen översta våning och avvikande fasadmaterial mot gata.

En påbyggnad av kontorsdelen mot Sveagatan bedöms också kunna genomföras utan negativ påverkan på estetiska värden eller kulturmiljövärden, förutsatt att påbyggnaden görs med ett indrag från befintligt husliv mot Sveagatan och att fönstersättningen samspelar med befintlig fönstersättning i våning två.

I planarbetet har den samlade bedömningen gjorts att en högre byggnad än vad som finns i Borlänge idag kan medges, förutsatt att den formges med stor omsorg om de värden som fastställts hos den befintliga bebyggelsen. Påverkan på stadssiluetten bedöms bli märkbar men därmed inte negativ. Byggnaden kommer bli ett nytt landmärke i staden som växer.

Buller

Ett genomförande av detaljplanen innebär nya bostäder i ett bullerutsatt läge. Bedömningen är dock att det är möjligt att utföra bostäderna så att gällande bullerriktvärden klaras.

Risk

Nya byggnader uppförs närmare än 150 meter från järnvägen, vilket enligt Länsstyrelsens vägledning innebär att riskerna behöver analyseras. I riskanalysen görs bedömningen att bebyggelse mellan järnvägen och planområdet samt terrängförhållanden vid järnvägen minskar effekten inom planområdet om det skulle ske en farligt-godsolycka på järnvägen. Vissa åtgärder i utformningen tas upp som planbestämmelser för nya byggrätter inom planområdet. Risknivåerna bedöms därmed vara tolerabla.

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 av MB 3 kap §§ 8-9 avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation och av Försvarmakten som riksintresse för totalförsvaret. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret. En flyghinderanalys visar att förslaget inte har någon påverkan på det civila flyget, riksintresset för kommunikation bedöms därmed inte påverkas av förslaget. Enligt Försvarmakten påverkar inte byggnaden den militära luftfarten, då den planerade höjden inte är högre än 45 m. Väderradarstationen påverkas inte heller av förslaget. Riksintresset för totalförsvaret bedöms därmed inte påverkas av förslaget. Övriga riksintressen under MB 3 kap berörs inte. Riksintressen under MB 4 kap berörs inte heller.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan görs till föremål för samråd med länsstyrelsen tillsammans med detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av planenheten vid plan- och markkontoret, Borlänge kommun. Medverkande tjänstemän är Sofia Sundén, planarkitekt, Mariam Ghasemi, planarkitekt, Pernilla Wåhlin-Norén, Arkitekt och Robin Slott, mark- och exploateringsingenjör.

BILAGOR

Kulturmiljöutredning

Bulleranalys

Flyghinderanalys

Samhällsbyggnadssektorn
Plan- och markkontoret

April 2020

Gabriel Barrioz
Planchef

Sofia Sundén
Planarkitekt