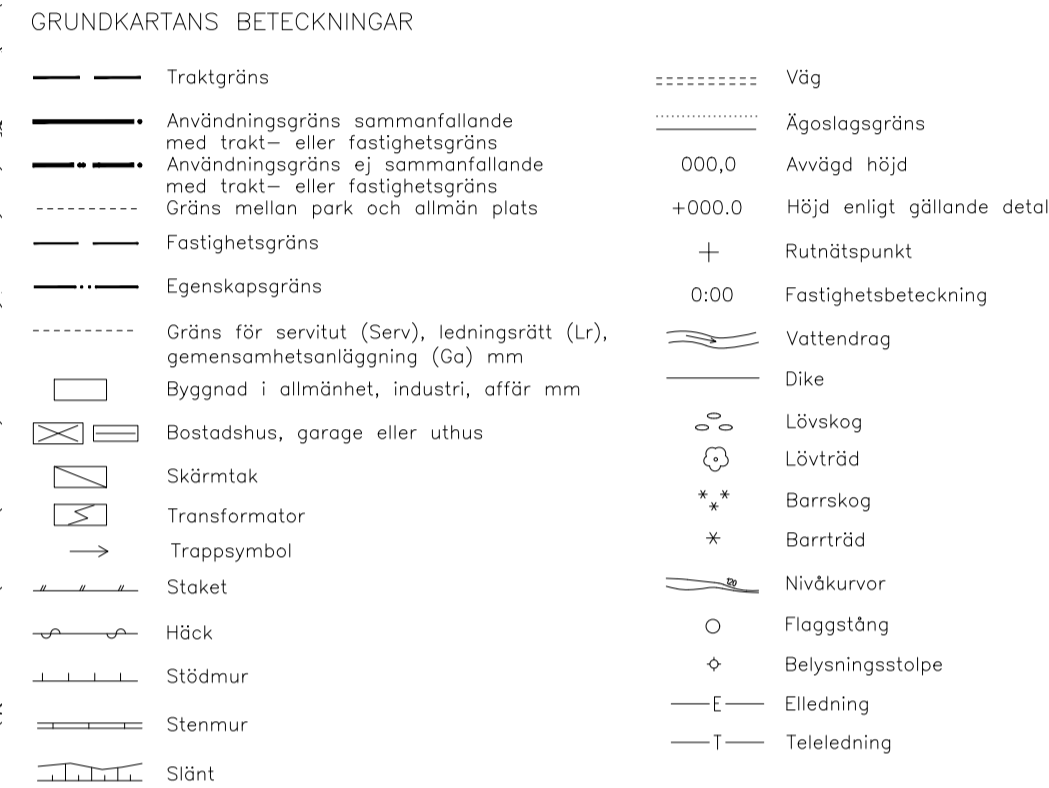


ÖVERSIKTSKARTA



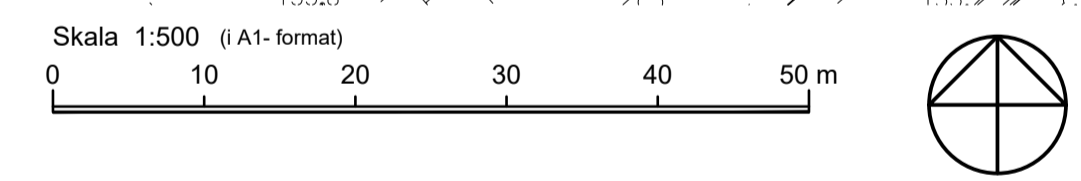
Ldnr 2019/104
 Grundkarta för
 Del av Wallintorget m.fl.
 i Borlänge

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

Bygg- och kartkontoret 2020-09-18

Johan Enberg
 Ingenjör

Markinventering är utförd inom planområdet
 samt närmast intilliggande fastigheter.



PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- Lokaltrafik
- Gångtrafik

Kvartersmark

- Bostäder och kontor med handel i bottenvåning

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +000,0 Föreskriven markhöjd över nollplanet

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får med undantag av komplementbebyggelse inte förföras med byggnader
- Marken får byggas över med ett bjälklag som planteras
- x Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2,7 meter

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p Byggnad ska placeras med långsidan parallellt med användningsgränsen mot Mälaregatan, på ett maximalt avstånd av 0,5 m från denna

Utformning och omfattning

- II, III, V Högsta antal våningar
- III-V Lägsta respektive högsta antal våningar
Komplementbyggnader får uppföras till lägre höjd
- entré Entré ska finnas mot Mälaregatan
- Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet

Högsta byggnadshöjd för komplementbebyggelse är 3,5 meter

Utseende (ny bebyggelse)

- f₁ Första våningen mot Mälaregatan ska ha en avvikande fasadgestaltning
- f₂ Om balkong anordnas till bostad där riktvärderna för trafikbuller vid uteplats överskrider, ska de antingen utformas så att ljudnivån enligt gällande riktvärden klaras eller kompletteras med en eller flera gemensamma uteplatser i markplan eller på takterass där riktvärdena klaras. Om en lägenhet har tillgång till flera balkonger/uteplatser räcker det att en av dessa klarar riktvärdena.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats



ILLUSTRATION WALLINTORGET, exempel på möjlig exploatering - alternativ 1

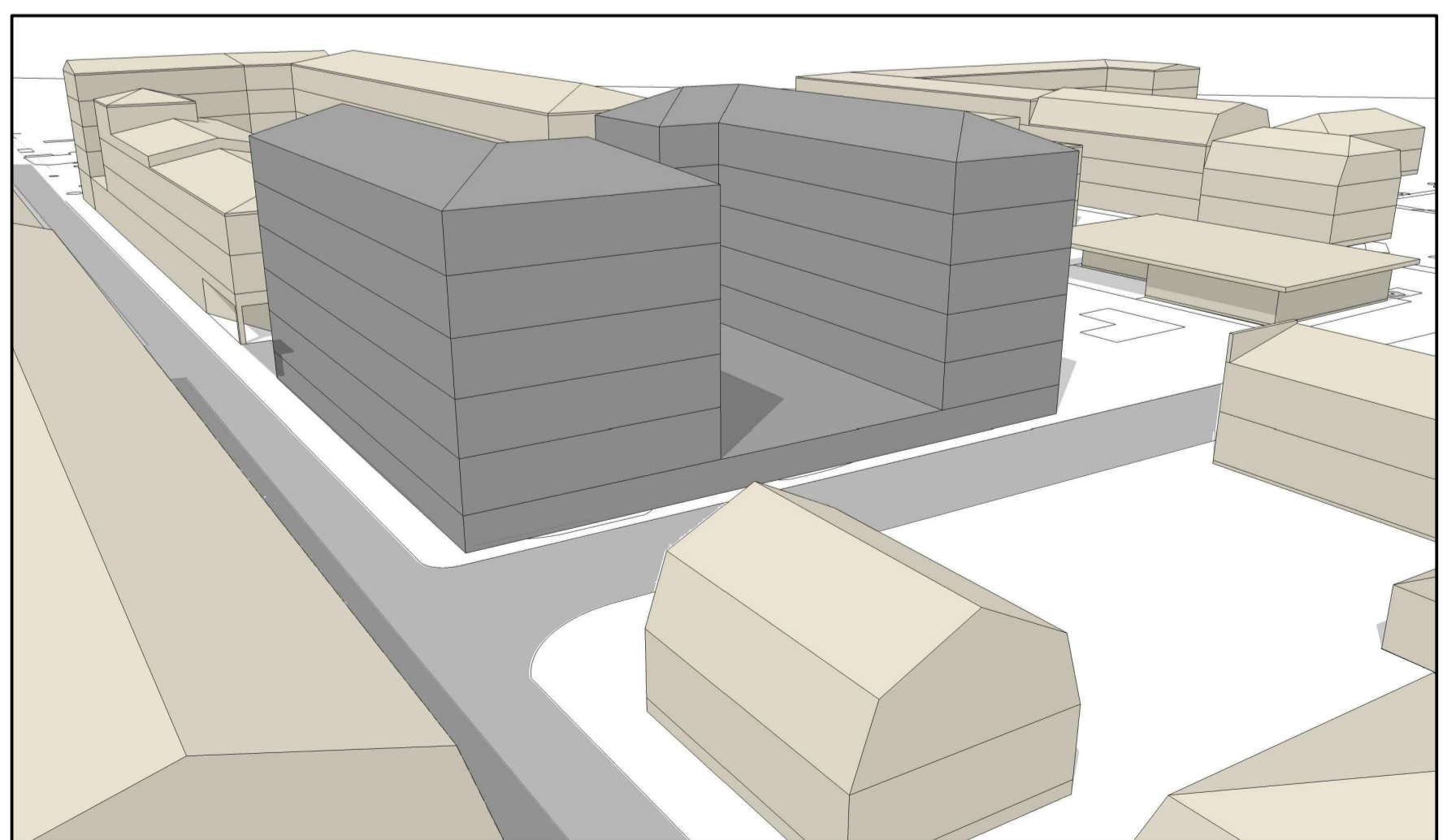


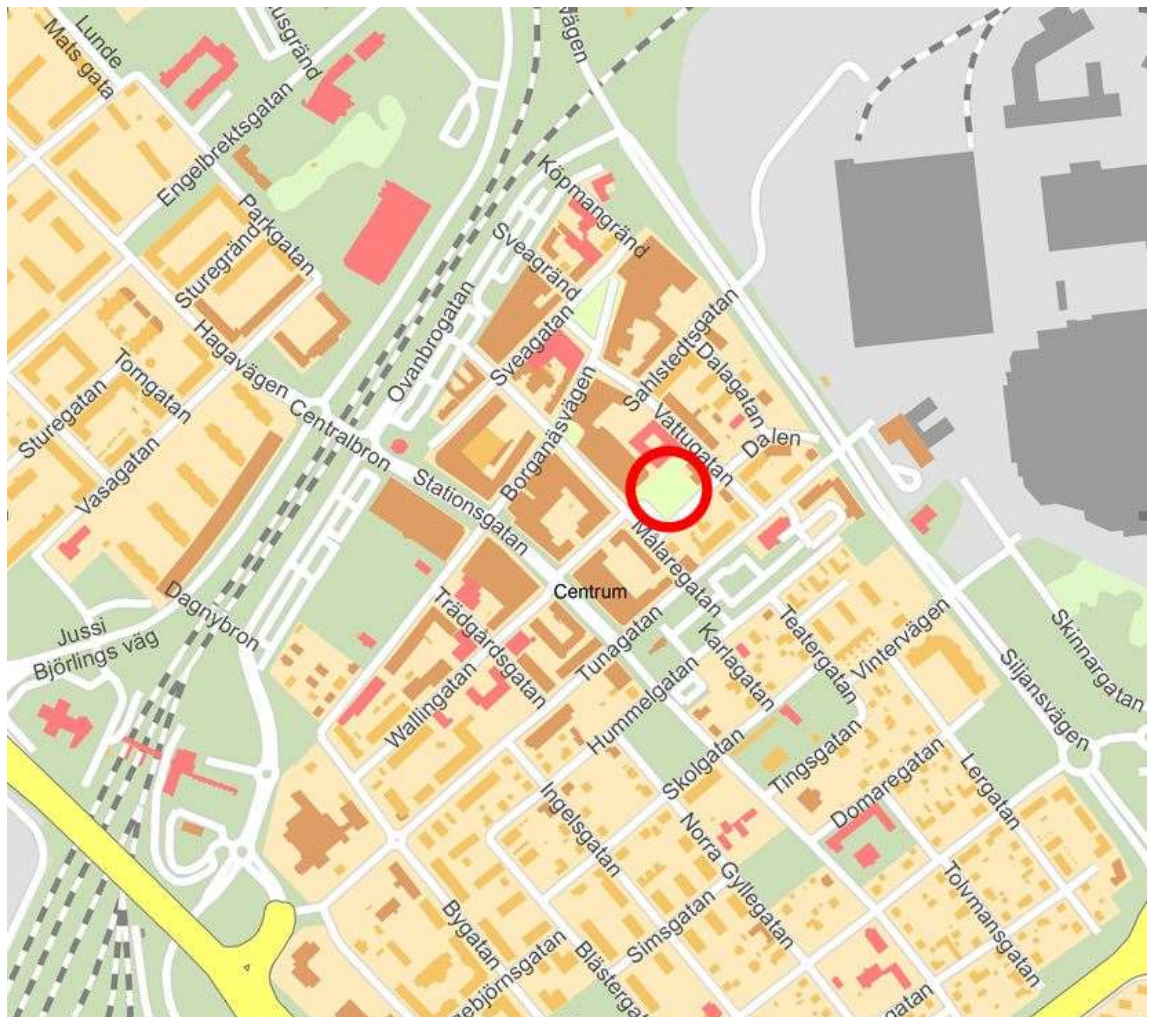
ILLUSTRATION WALLINTORGET, exempel på möjlig exploatering - alternativ 2

Till planen hör: Plankarta med bestämmelser Planbeskrivning	Övriga handlingar: Fastighetsförteckning Samrådsredogörelse Utlåtande	Rapport Buller Wallintorget
Detaljplan för del av Wallintorget		
berörande Borlänge 43:1 och Blenda 6 inom centrum, delplan 1 i Borlänge kommun, Dalarnas län		Beslutsdatum Godkänd 2021-01-27 Antagen 2021-04-27
Upprättad i september 2020, Samhällsbyggnadssektorn plan och mark		Instans SBN KF
Gabriel Barrioz planchef		Laga kraft 2021-06-30
Christina Eriksson planingenjör		
Normalt förfarande (PBL 2010:900)		565

Dnr:
2019/104

Plannr:
565

Godkänd 2021-01-27 SBN
Antagen 2021-04-27 KF
Laga kraft 2021-06-30



Detaljplan för del av Wallintorget
berörande Borlänge 43:1 och Blenda 6
inom centrum, delplan 1
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i september 2020

Planbeskrivning

INTRODUKTION

Vad är en detaljplan?

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

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

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

Planprocessen

Detaljplanen för Wallintorget handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Kommunstyrelsens näringslivs- och planutskott beslutade i maj 2014 att ge plan- och markkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Wallintorget. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. 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.



Planprocess med normalt planförfarande. Detaljplanen är nu i granskningskedet.

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanens huvudsyfte är att skapa förutsättningar för att ny bostadsbebyggelse ska kunna uppföras på del av fastigheten Borlänge 43:1 och Blenda 6. Detaljplanen är en del i en förnyelse av hela Wallintorget. Utifrån översiktsplanens intentioner förtätas de centrala delarna av Borlänge tätort. På så sätt blir stadskärnan attraktiv och befolkningstät med möjligheter till många möten. Marken som tas i anspråk för bebyggelse på Wallintorget utgörs idag av en parkering som omges av ett antal träd och buskar.

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.....	4
Läge	4
Areal.....	4
Markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	5
Översiktliga planer.....	5
Detaljplaner	5
Kommunala beslut i övrigt	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur	6
Miljöförhållanden	8
Risk och säkerhet.....	12
Fornlämningar	12
Bebyggelseområden	12
Friytor.....	17
Gator och trafik.....	17
Teknisk försörjning	19
GENOMFÖRANDE.....	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor.....	21
Parkering.....	21
Ekonomiska frågor	22
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	22
Behovsbedömning.....	25
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	25
.....	
.....	

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och planbeskrivning.

Övriga handlingar utgörs av fastighetsförteckning, grundkarta, samrådsredogörelse, Rapport 2018:91/Version 1.1 Buller vid Wallintorget (Trivector). Utlåtande tillkommer efter granskning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att ny bostadsbebyggelse ska kunna uppföras på del av fastigheten Borlänge 43:1 och Blenda 6. Detaljplanen är en del i en förnyelse av hela Wallintorget. Utifrån översiktsplanens intentioner förtätas de centrala delarna av Borlänge tätort. På så sätt ska stadskärnan bli mer attraktiv och befolkningstät med möjligheter till många möten. Detaljplanen anger en markanvändning för bostäder, kontor med handel i bottenvåningen (BKH₁). För att Målaregatan ska få en stadsmässig gestaltning har planbestämmelse om att byggnader ska placeras med långsidan parallellt med användningsgränsen mot Målaregatan, entré ska finnas mot gatan, första våningen ska ha en avvikande fasadgestaltning samt lägst tre våningar och högst fem våningar införts.

För Blenda 6 har byggrätten för en ny byggnad förskjutits mot fastighetsgränsen till Blenda 5, en högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet har införts samt högsta antal våningar ändrats från tre till fem våningar. I övrigt har planbestämmelserna anpassats till de befintliga byggnaderna på fastigheten vad gäller byggrätt på marken och byggnadshöjden.

I detaljplanen säkerställs även allmän plats för gata och gångväg.

FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

De åtgärder detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens (MB) 3 kap 1 §. Planområdet berörs inte av 3 kap 2§-10§ (MB). Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

HANDLÄGGNING

Detaljplanen hanteras med normalt förfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse före 1 januari 2015. Detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eftersom det delvis är allmän plats för gata/torg som ianspråkats för kvartersmark för bostäder.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Borlänge centrum i anslutning till Målaregatan, Dalen och Vattugatan. Planområdet angränsar även till kvarvarande del av Wallintorget.

Areal

Planområdets areal är ca 0,5 hektar.

Markägoförhållanden

Detaljplanen berör del av gatufastigheten Borlänge 43:1 som ägs av Borlänge kommun och Blenda 6 som är privatägd.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens näringslivs- och planutskott gav i november 2013 plan- och markkontoret i uppdrag att upprätta en stadsutvecklingsstrategi för den centrala staden. Arbetet resulterade i framtagande av skissunderlag och presentationer av de tre mest intressanta lägena för främst bostäder i centrumnära läge. Ett av dessa är det nu aktuella området vid Wallintorget (se nedanstående bild).



WALLINTORGET

HÅLLBARHET



Kommunstyrelsens arbetsutskott gav i maj 2014 plan- och markkontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för Wallintorget med omgivande parkeringsplatser till användning för bostäder.

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

Kommunfullmäktige antog 2020-02-11 en ny dagvattenstrategi för Borlänge kommun.

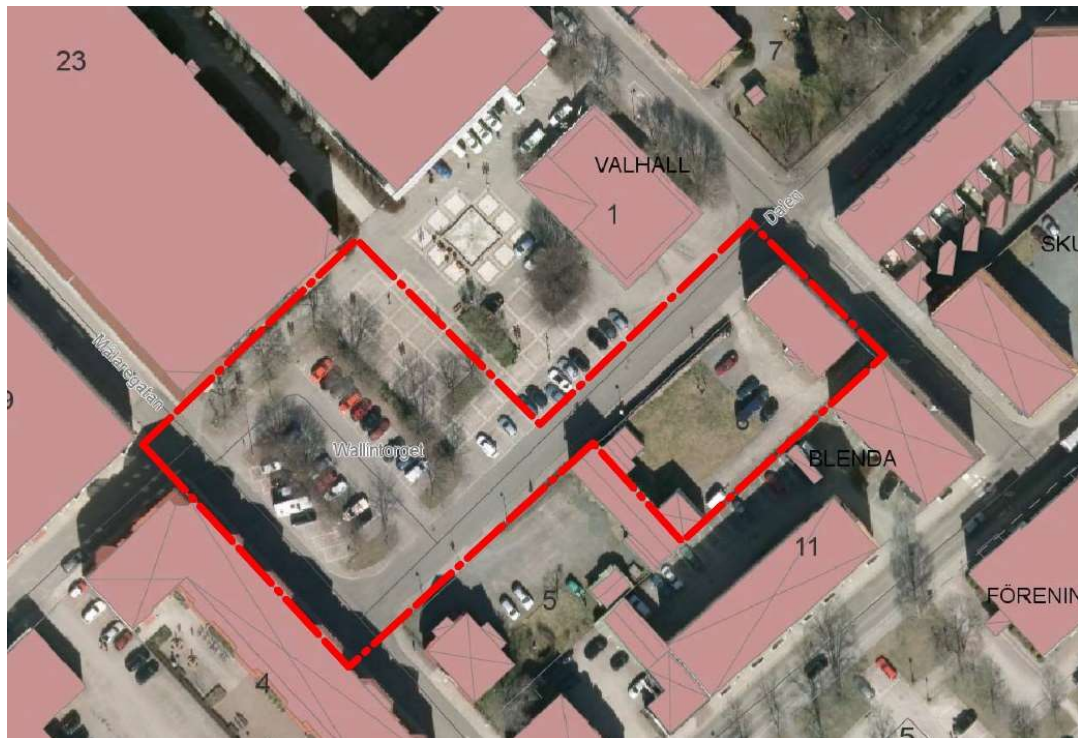
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

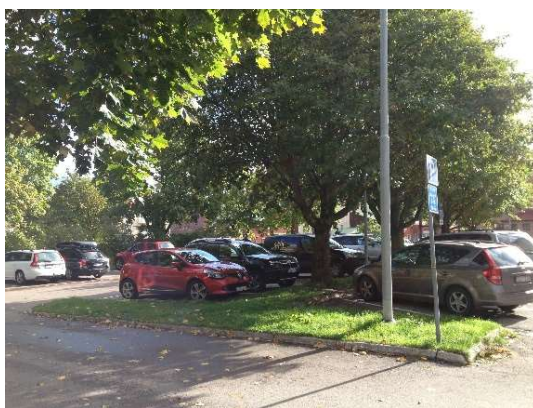
Marken inom planområdet är relativt flack. Planområdet består dels av en asfalterad parkeringsyta med omgivande buskar och träd samt av en bostadsfastighet med bostadshus och parkering inom fastigheten.

Wallintorget är till största del en hårdgjord yta där befintlig vegetation är koncentrerad till särskilda ytor. I torgets västra del, vid parkeringen nära Målaregatan finns lönn, oxlar och buskplantering som omger parkeringsytan. På resterande del av Wallintorget finns tydligt avgränsade rabatter med vegetation som varierar mellan rönn, en, syren och lågväxande cypress. I en av växtbäddarna finns även ett mindre perennsortiment. Wallintorget mark har en lätt lutning in mot torgets mitt.



Flygfoto över Wallintorget och Kv Blenda. Planområdet är markerad med röd linje

Parkeringen omges av buskar och 12 alléträd som är biotopskyddade och på den berörda delen av torget finns två träd. Träden och buskarna behöver tas bort för att möjliggöra den planerade bostadsbebyggelsen. Några av träden (3 st) utmed gågatan kan möjligen sparas alternativt ersättas efter byggnation om exploateringen gör det omöjligt för dem att överleva. Länsstyrelsen har beviljat kommunen dispens från biotopskyddsbestämmelserna för nedtagning av alléträden. För att i möjligaste mån bevara de kvaliteter som träden bidrar med avses bortfallet av träd kompenseras genom återplantering. Borlänge kommun har upprättat ett sk kompensationskonto som syftar till att genomföra kompensationsåtgärder utifrån exploateringar. Med utgångspunkt i kompensationskontot bestäms var och hur kompensationsåtgärden ska utföras. Villkor för kompensering av träden kan tecknas i exploateringsavtal.



Bilder från den nuvarande parkeringen på Wallintorget.

Wallintorget som en gång utgjorde platsen för busstation används idag till övervägande del för parkering och har även en funktion som entréplats till polishuset och som en grön lunga i staden, då bl a parkeringsplatsen omges av uppvuxna träd. Men torget är inte välanvänt. En bebyggelse med bostäder, skulle tillföra fler människor centralt i stadskärnan vilket är önskvärt.

Enligt Borlänge kommuns grönplan (2002) värderas centrum som väldigt vegetationsfattigt (samt avsaknad av biotoper) och i brist på grönstruktur. Enligt grönplanen har Wallintorget en potential att bli ett parktorg genom att utveckla den till en skulpturpark och få en växtmässig utformning med en karaktär eller ett tema som inte finns i centrumområdet idag.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska översiktskartan för Borlänge centralort området består marken inom området i huvudsak av silt eller silt och lera.

Det åligger exploatören att utföra erforderliga geotekniska utredningar i samband med att konstruktionshandlingar upprättas inför bygglovsprövning.

Miljöförhållanden

Förorenad mark

Vid schaktning i området i samband med ledningsarbeten påträffades förorening i gatumarken intill fastigheten Blenda 5, mot Sjöbergs Åkeri. Schaktning i botten genomfördes ner till 4 m under mark där samtliga jordmassor med gråaktig färg eller oljelukt transporterades bort. I samband med schaktningen lades en duk vid schaktväggen mot åkeriet där oljelukt fortfarande kunde noteras. Ungefärligt läge där föroreningen påträffats är markerat med röd linje i nedanstående bild.



Man bör ha en beredskap för att det eventuellt kan påträffas mindre oljeförekomster när det är dags att exploatera marken. Det åligger exploatören att på egen bekostnad och i samråd med miljökontoret ombesörja kompletterande provtagning t.ex. i samband med schaktning inför byggnation för att bedöma risker, omhändertagande av massor m.m.

Vid kommande byggnation och anläggningsarbeten där man stöter på markföroreningar ska arbetet avbrytas och konsultering med Miljökontoret på Borlänge kommun ska göras.

Radon

Mätning av radon har inte utförts inom planområdet. Borlänge klassas generellt som normalradonmark. Enligt Boverkets Byggregler ska radonhalten i det färdigställda huset vara under gränsvärdet 200 Bq/m³. Byggherren är ansvarig för att reglerna följs.

Buller

På uppdrag av Borlänge kommun har ÅF Infrastructure AB gjort en kommuntäckande kartläggning av bullersituationen för väg- och järnvägstrafiken i kommunen. Den är avsedd att bl.a. användas i samband med bullerfrågor vid bygglov och detaljplaner. Denna kartläggning visar på att det aktuella planområdet klarar riktvärdena för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder.



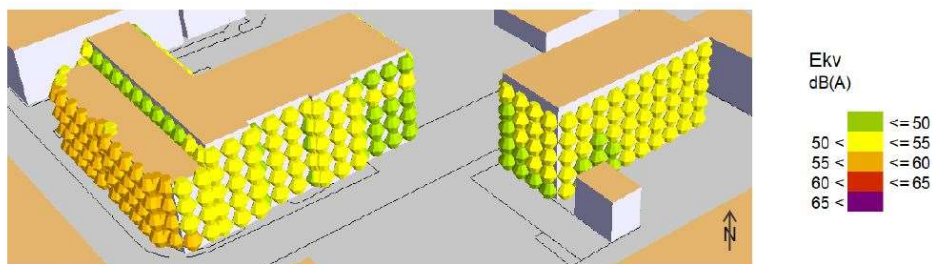
Karta som visar ekvivalent ljudnivå för det aktuella området enl. ÅF:s kartläggning

Efter samrådet har en bullerutredning tagits fram av Trivector Traffic för den föreslagna bebyggelsen. Utredningen omfattar en kartläggning av ljudnivåerna från trafiken på Siljansvägen, Tunagatan, Stationsgatan och Målaregatan samt från järnvägen för prognosåret 2040. Enligt utredningen klaras det ekvivalenta riktvärdet vid fasad, 60 dBA, vid alla fasader. Riktvärdena för uteplats/balkong klaras däremot inte vid alla fasader utan att vissa åtgärder vidtas. Planbestämmelse införs som anger att om balkong anordnas till bostad där riktvärdena för trafikbuller vid uteplats överskrids, ska de antingen utformas så att ljudnivån enligt gällande riktvärden klaras eller kompletteras med en eller flera gemensamma uteplatser i markplan eller på takterass där riktvärdena klaras. Om en lägenhet har tillgång till flera balkonger/uteplatser räcker det att en av dessa klarar riktvärdena.

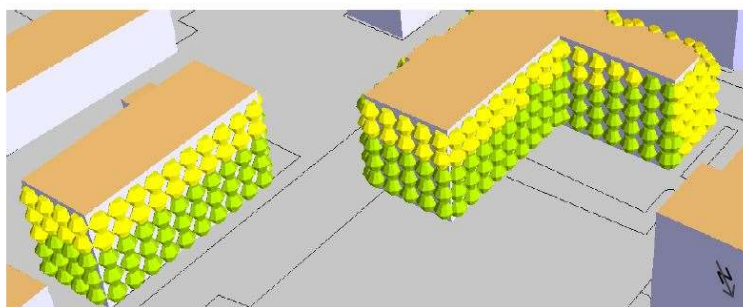
De ekvivalenta ljudnivåerna blir som högst ut mot Målaregatan. Ljudnivåerna är dock högst 60 dBA i ekvivalent ljudnivå, vilket är riktvärdet vid fasad, och det finns därför inget krav på att lägenheterna behöver vara genomgående eller av en viss storlek. Man klarar alltså riktvärdet för både Borlänge 43:1 och Blenda 6.

I Figur 4.1- Figur 4.4 visas de ekvivalenta ljudnivåerna vid fasaderna, för respektive våningsplan – sett från två håll för att alla fasader ska synas i figurerna.

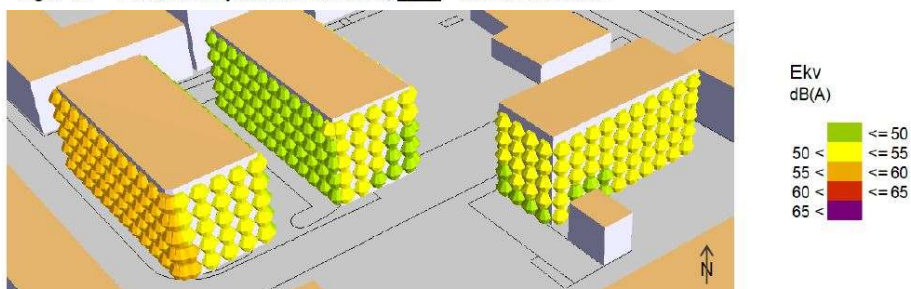
De redovisade värdena i figurerna är utan balkonger/balkongräcken. Med balkonger och balkongräcken utformade som bullerskärmar, kommer ljudnivåerna vid fasaderna vid balkongerna att bli lägre än vad som redovisas i figurerna.



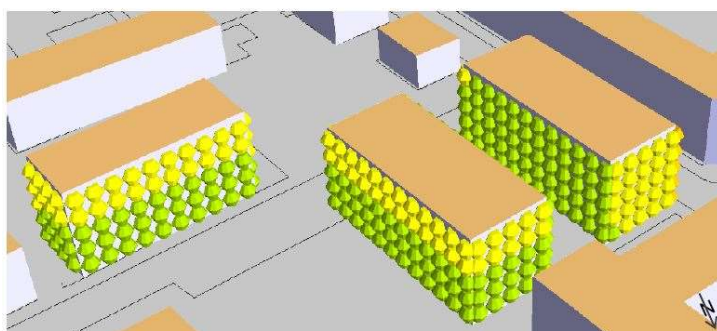
Figur 4.1 Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad, Alt. 1 – sett från sydväst. *



Figur 4.2 Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad, Alt. 1 – sett från nordost. *



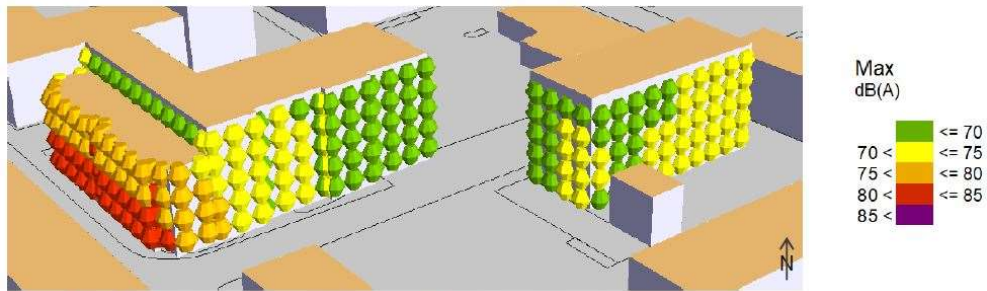
Figur 4.3 Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad, Alt. 2 – sett från sydväst. *



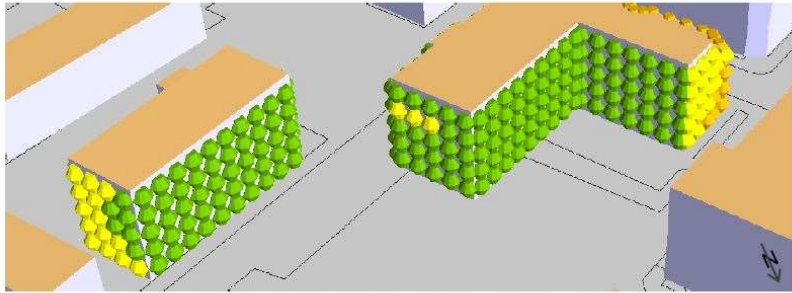
Figur 4.4 Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad, Alt. 2 – sett från nordost. *

Vid fasader där man klarar det ekvivalenta riktvärdet på 60 dBA, finns inget krav om att lägenheterna ska vara genomgående och klara riktvärde för maximal ljudnivå på den skyddade sidan. Eftersom man här klarar det ekvivalenta riktvärdet vid alla fasader behöver man inte ta hänsyn till det maximala riktvärdet vid fasad.

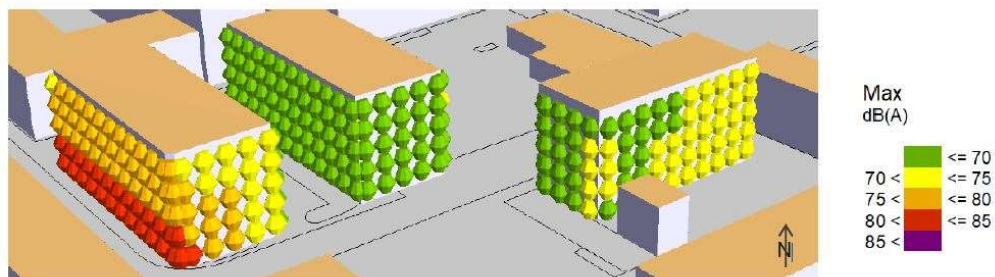
I Figur 4.5 - Figur 4.8 visas de maximala ljudnivåerna från väg- och tågtrafik vid fasad på den planerade bebyggelsen, sett ifrån sydväst respektive nordost.



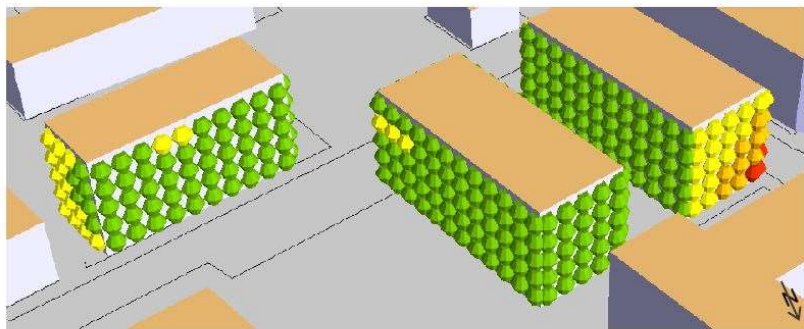
Figur 4.5 Maximala ljudnivåer vid fasad, Alt. 1 – sett från sydväst. *



Figur 4.6 Maximala ljudnivåer vid fasad, Alt. 1 – sett från nordost. *



Figur 4.7 Maximala ljudnivåer vid fasad, Alt. 2 – sett från sydväst. *



Figur 4.8 Maximala ljudnivåer vid fasad, Alt. 2 – sett från nordost. *

Vid uteplatser/balkonger är riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 50 dBA och för maximal ljudnivå 70 dBA. Dessa riktvärdena klaras vid de grönmärkade fasaderna i Figur 4.1- 4.8.

Vid fasaden ut mot Målaregatan överskrids det ekvivalenta riktvärdet med upp emot 10 dBA. På baksidan av huset vid innergården, klaras det ekvivalenta riktvärdet vid hela eller delar av fasaderna men överskrids i övrigt med upp emot 5 dBA. Vid fasaderna som är vinkelräta mot gatan, överskrids riktvärdet också med upp emot 5 dBA vid större delen av fasaderna. Det maximala riktvärdet klaras vid den allra största delen av baksidan samt vid delar av fasaderna vinkelrätt mot Målaregatan. Närmast gatan däremot överskrids riktvärdet med upp emot 15 dBA. Vid takterrassen i alternativ 1 klaras riktvärdena för uteplats längs större delen av fasaden vid terrassens baksida. Ju närmre man kommer Målaregatan desto högre blir ljudnivåerna – för att ända ute vid kanten bli 56 - 60 dBA (ekv.) respektive 76 - 85 dBA (max).

För Blenda 6 klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå för uteplats/balkong vid våning 1 - 3 på den norra och östra fasaden samt vid mindre delar av den södra och västra fasaden. Vid övriga delar överskrider riktvärdet med upp emot 5 dBA. Det maximala riktvärdet för uteplats/balkong klaras vid i princip hela den norra och den södra fasaden samt delar av övriga fasader. Där riktvärdet inte klaras överstigs det med upp emot 5 dBA.

Eftersom ljudnivåerna vid flera fasader och ytor överskrider riktvärdena för uteplats måste uteplatser/balkonger vid lägenheterna antingen bulleråtgärdas eller kompletteras med en eller flera gemensamma uteplatser i markplan eller takterrass där riktvärdet för uteplats klaras. Om en lägenhet har tillgång till två eller fler uteplatser/balkonger räcker det att en av dessa klarar riktvärdena.

Att omvandla bilparkeringar i centrum till mark för bostäder är en del i kommunens arbete med att minska ytor upptagna för biltrafiken i enlighet med översiktsplanen. Planerad bostadsbebyggelse på Wallintorget och även utmed Tunagatan innebär att flera allmänna parkeringar för centrum försvinner vilket bedöms medföra att onödigt söktrafik begränsas (försvinner) och därmed även minskar trafikbuller från biltrafik i anslutning till planområdet.

Risk och säkerhet

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. Brandposter bör finnas tillgängliga inom 75 meter från varje byggnad som överstiger tre våningar.

Fornlämningar

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

Bebyggelseområden

I kommunens energi- och klimatstrategi (Klimatsmart Borlänge) anges att energisnåla byggnader ska byggas. Material ska väljas ur ett livscykelperspektiv och bör också vara giftfria. Nyttänkande och hållbara lösningar bör eftersträvas.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett flerbostadshus på fastigheten Blenda 6. Där finns även ett mindre enbostadshus på gården. I övrigt finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Huvudbyggnaden på Blenda 6 har ett visst kulturhistoriskt värde då de representerar en historisk tid, vars berättelse är värdefull att bevara och den är sällsynt i Borlänges centrum. Dess ursprungliga karaktär går delvis att avläsa trots de om- och tillbyggnader som gjorts på senare tid. Byggnaden har ett värde i att vara en årsring i staden men har inget starkt konstnärligt, arkitektoniskt eller teknikhistoriskt intresse och har delvis förlorat sin ursprunglighet.



Bild från Vattugatan, det ljusa huset till vänster i bilden visar befintligt bostadshus på Blenda 6.

Sydväst om planområdet, i Kv Blenda, finns lägre bebyggelse i två till tre våningar.

I anslutning till planområdet finns en blandad bebyggelse från olika tidsepoker som till övervägande del är bostäder. Norr och väster om området, längs Målaregatan, ligger polishuset och flerbostadshus i tre till fem våningar.



Bild över Wallintorget sett från korsningen Wallingatan/Målaregatan



Målaregatan vid korsningen med Wallingatan

Föreslagen bebyggelse

Detaljplanen anger en markanvändning för bostäder, kontor med handel i bottenvåningen (BKH1). För att Målaregatan ska få en stadsmässig gestaltning har planbestämmelse om att byggnader ska placeras med långsidan parallellt med användningsgränsen mot Målaregatan, entré ska finnas mot gatan, första våningen ska ha en avvikande fasadgestaltning samt lägst tre våningar och högst fem våningar införts.

För Blenda 6 har byggrätten förskjutits mot fastighetsgränsen till Blenda 5, en högsta byggnadshöjd har införts samt högsta antal våningar ändras från tre till fem våningar. I övrigt har planbestämmelserna anpassats till befintlig bebyggelse på fastigheten.

Detaljplanens bestämmelser ger ramarna för möjlig exploatering och utformning. Utformningen kan således variera inom dessa ramar. Två alternativa förslag till bebyggelse som planen möjliggör har tagits fram för den del av bebyggelsen som planeras på Wallintorget. Huvudalternativet är alternativ 1 och innebär att bostadshusen placeras med långsidan mot Målaregatan och Dalen. Detta alternativ innebär att markparkering behöver anordnas in mot torget (se nedanstående bilder alternativ 1).

Planen medger även möjlighet att bygga ett parkeringsgarage som delvis ligger ovan mark enligt alternativ 2. I detta alternativ behöver bostadshusen placeras parallellt med varandra med långsidan mot Målaregatan resp mot Wallintorget kvarvarande del (se nedanstående bild alternativ 2).



ILLUSTRATION WALLINTORGET – exempel på möjlig exploatering, alternativ 1



ILLUSTRATION WALLINTORGET – exempel på möjlig utformning av markparkering, alternativ 1

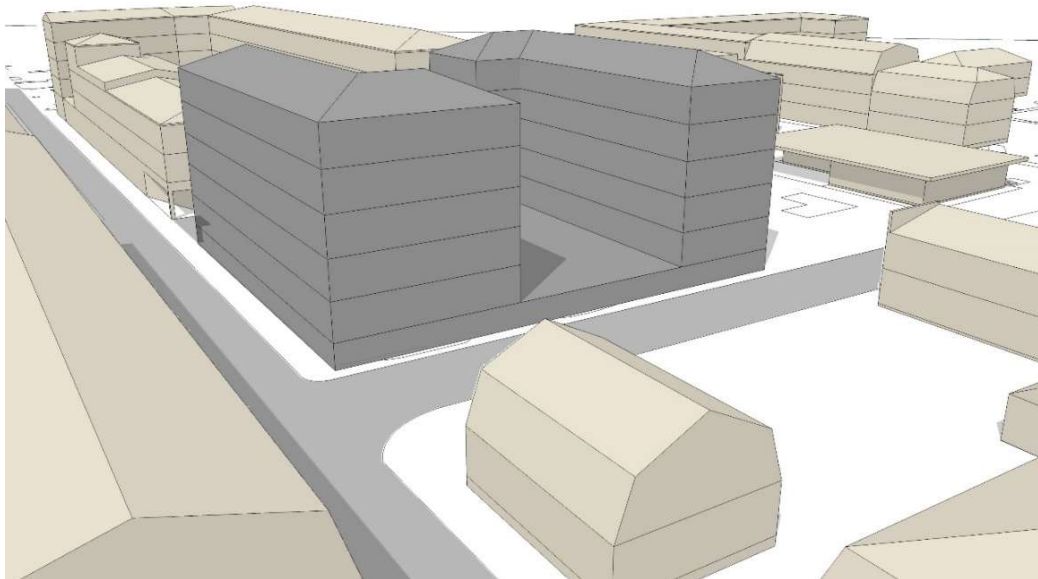


ILLUSTRATION WALLINTORGET – exempel på möjlig exploatering, alternativ 2

För Blenda 6 har byggrätten för en ny byggnad förskjutits mot fastighetsgränsen till Blenda 5, en högsta byggnadshöjd, + 156,0 meter över markens nollplan, har införts samt högsta antal våningar ändras från tre till fem våningar för den nya byggnaden. I övrigt har planbestämmelserna anpassats till befintlig bebyggelse på fastigheten genom att byggrätten på mark och högsta våningshöjd 3 våningar behålls för den byggnad på fastigheten Blenda 6 som idag ligger utmed Vattugatan. För gårdshuset som idag inrymmer en bostad behålls våningshöjden två våningar. Avsikten är att dessa byggnader ska vara kvar som de är idag. Bilparkering för fastighetens behov kan inrymmas i den nya byggnadens bottenvåning eller/och i byggnadens källarvåning.



ILLUSTRATION BLENDA 6 – exempel på fasadutformning för ny byggnad mot nordväst



ILLUSTRATION BLENDA 6 – exempel på fasadutformning för ny byggnad mot sydost

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionshindrade personer ska beaktas vid detaljprojekteringen och genomförandet. Handikapparkering ska finnas nära entré. Tillgänglighetsaspekter bevakas i bygglovet.

Verksamheter, offentlig och kommersiell service

Markanvändningen i detaljplanen anger bostäder och kontor med handel i bottenvåningen.

På fastigheten Blenda 6 finns idag en verksamhetslokal som inrymmer en redovisningsbyrå.

Planområdet ligger inom centrumområdet med ett stort utbud av service och handel. I direkt anslutning till planområdet finns ett antal verksamheter så som polishus, ett flertal frisörer, samt utbildningslokaler.

Förskola finns på Östermalm, ca 400 m från planområdet. Helixgymnasiet ligger i kvarteret Tyr som gränsar till planområdet.

Friytor

Möjligheten att skapa friytor i anslutning till bostäder varierar i centrala lägen. Friyta för de boende där de kan umgås, leka och ha möjlighet att vistas utomhus i närheten av sin bostad är av stor vikt för en god boendemiljö. Inom planområdet finns begränsade möjligheter att anordna lekplats med hänsyn till tomtens storlek. Vid en bebyggelse enligt alternativ 1 finns möjlighet att ordna en mindre friyta i markplan i kombination med att en gemensam yta för utevistelse kan anordnas på taket till byggnaden utmed Målaregatan. Ambitionsnivån för utemiljön inom kvartersmark bör vara hög och en enhetlig/samstämmig gestaltning när det gäller armaturer, möblering, staket, vegetation m.m. är eftersträvsvärt. Gestaltungs- och utformningsnivån av gården kan regleras i exploateringsavtalet.

Vid ett bebyggande enligt alternativ 2 finns möjlighet att anordna en yta för utevistelse på en förhöjd innergård.

Större lekparkar finns dels i Liljekvistska parken ca 400 m från Wallintorget och vid Simsmyr ca 700 m från planområdet.

I utkanten av centrum ca 250 m från Wallintorget finns den nyrenoverade Hummelparken, här finns flera olika typer av sittplatser, fina blomplanteringar, lite vatten och en minilek. Det är en fin plats för lugn o ro och även för en picknick.

I bygglovsprocessen prövas bland annat om exploateringen tar hänsyn till människors hälsa och säkerhet, här vägs bland annat tillgången till friyta in.

Gator och trafik

Gatunät

Detaljplanen omfattar delar av Målaregatan och Dalen som säkerställs genom planbestämmelse för allmän plats-lokalgata (LOKALGATA).

Målaregatan har rustats upp i samband med de ledningsarbeten som utförts i anslutning till planområdet.

Gatubelysning kan behöva monteras på fasad längs Målaregatan, på samma sätt som på övriga hus längs med gatan.

Gångväg

I detaljplanens norra del har mark för en gångväg som leder in mot kvarvarande del av Wallintorget säkerställts.

Kollektivtrafik

Hållplatser för kollektivtrafik finns på Stationsgatan i Borlänge centrum ca 250 m från planområdet. Ett flertal busslinjer trafikerar även Tunagatan som har en busshållplats vid Maximtorget ca 150 m från planområdet. Borlänge resecentrum ligger ca 600 m från planområdet.

Parkering

Den del av Wallintorget som ingår i planområdet består till stor del av en allmän parkering som har in/utfart från både Målaregatan och Dalen.

Parkering som idag ligger inom planområdet kommer i och med ett genomförande av planen att försvinna som parkeringsplatser för centrum. Att omvandla bilparkeringar till mark för bostäder är en del i kommunens arbete att minska ytor upptagna för biltrafiken i enlighet med översiktsplanen. I samband med kommunens utredning av parkeringsbeläggningen visas på en låg maxbeläggning inom centrum vilket också gör att en förändring av denna parkeringsplats till bostäder kan anses försvarbar.

Bilparkeringar för de planerade bostäderna på del av Wallintorget möjliggörs inom den föreslagna nya fastigheten. Planen möjliggör både markparkering och att parkeringen byggs som ett delvis nergrävt parkeringsgarage i källare och som en underbyggnad av bostadsgården. Tillfart till ett eventuellt parkeringsgarage ska ske från Dalen. Siktförhållandena på platsen ska tas i beaktande vid utformning av utfart från parkeringsgaraget.



ILLUSTRATION WALLINTOGET, exempel på möjlig utformning av markparkering – alternativ 1

Inom fastigheten Blenda 6 finns plats för ett mindre antal parkeringar på gården. Bilparkering för fastigheten kan behöva anordnas i den nya byggnadens bottenvåning eller/och i byggnadens källarvåning. Parkeringar för de planerade bostäderna ska i första hand anordnas inom exploateringsområdet. Om detta inte är möjligt kan kompensationsåtgärder behöva vidtas för att tillgodose kravet på parkering, så kallat gröna parkeringsköp.

Generellt inom hela planområdet gäller att i det fall antalet parkeringar inte kan tillgodoses inom den egna fastigheten utifrån den beräkning som görs i bygglovsskedet ska exploatören/fastighetsägaren skriva avtal med kommunen om grönt parkeringsköp enligt nedan.

Borlänge kommun och Borlänge Energi har tillsammans tagit fram en parkeringsstrategi under 2016-2017 som beslutades av Kommunstyrelsen 2016-10-04. Tillhörande parkeringstal beslutades av Kommunfullmäktige 2017-02-14. Parkeringsstrategin beskriver hur kommunen ska arbeta för att uppnå de planeringsinriktningar och rekommendationer som beslutats i översiktsplanen med koppling till parkering. Parallellt med framtagandet av strategin har nya parkeringstal tagits fram. Talen anger ett maxtal för hur många parkeringsplatser för bil som får anläggas när man bygger nytt, bygger om eller ändrar en fastighets användning. Inom centrum gäller därför att om någon vill bygga fler bilplatser än parkeringstalet anger måste de extra platserna byggas under mark, eller i parkeringshus med våningar ovan mark.

Det främsta syftet med parkeringstalen är att säkerställa att rätt mängd parkeringsplatser finns i parkeringssystemet. Parkeringstalen har delats in i olika zoner. Planområdet ligger inom zon 1, det vill säga centrum. Zon 1 utgörs av centrumkärnan samt av centrumnära områden som Kupolen och Norr Backa. I zon 1 finns det mycket goda möjligheter att transportera sig utan bil. Förtätningsviljan är stor inom centrumområdet och kommunen vill frigöra parkeringsytor för bland annat bostadsbebyggelse. Inom det aktuella området är det angeläget att skapa markeffektiv parkering genom att tillämpa låga parkeringstal för bil och höga parkeringstal för cykel.

Parkeringstalen för flerbostadshus inom centrum anger följande: Bilplats per bostad: Boende 0,5 + Besök 0,1 alternativt bilplats per 1000 m² BTA bostäder: Boende 8,5 + besök 0,5. Vid beräkning av antal p-platser bör det tal som ger minst antal parkeringar användas. För cykel anges per bostad 1,6 platser för boende och 0,2 för besök alternativt 25 platser för boende och 3 för besök per 1000 m² BTA. Parkeringstalen för bil ska tolkas som ett maxtal och parkeringstalen för cykel ska tolkas som ett minimaltal. Parkeringstalet kan sänkas genom samutnyttjande av platser och genom gröna parkeringsköp.

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. Gröna parkeringsköp kan t.ex. innebära att bil- och/eller cykelpool anordnas för de boende. Parkeringstalen är flexibla, det är dock kommunen som beslutar när avvikelser från parkeringstalen är lämpliga och i vilken grad.

Vid nybyggnation ser kommunen positivt på att planerad nybebyggelse främjar översiktsplanens intentioner om minskad klimatpåverkan till följd av biltrafik. Åtgärder för detta som kan implementeras i och med nybyggnation kan till exempel vara, laddstolpar för elfordon, gemensam bilpool, lättillgängliga cykelparkeringar mm. Detta också för att minimera fastighetens behov av parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Planerad bebyggelse avses anslutas till kommunens ledningsnät för VA, dagvatten, fjärrvärme, el och stadsnät.

Fjärrvärme

Ledningarna för fjärrvärme som tidigare genomkorsade parkeringen på Wallintorget och där ny bebyggelse planeras uppföras har flyttats och korsar inte Wallintorget idag.

El

Ett stråk med ledningar för el är förlagda i gångvägen i planområdets nordvästra del.

Stadsnät

Stadsnät finns i närheten av planområdet.

VA

Anslutning till VA-ledningsnätet är möjlig och kapacitet finns i ledningsnätet.

VA-ledningarna har lagts om för att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen inom planområdet.

Brandpost finns i området för planerad bebyggelse.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och kan anslutas till det allmänna ledningsnätet. Recipient för dagvattnet är Dalälven. Kapaciteten i befintligt nät bedöms som tillräcklig för den föreslagna exploateringen. Genom planförslaget kommer markanvändningen för en del av detaljplanen ändras från parkering till bostäder vilket medför att dagvattnets innehåll av föroreningar minskar.

Avfall

Kommunen tillämpar källsortering. Samtliga ny- och ombyggnader ska förberedas för källsortering. Särskild hänsyn ska tas till framkomlighet för transportfordon för avfallshämtning.

Borlänge kommuns avfallsplan med föreskrifter ska följas vid nybyggnation.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd har skett om planförslaget samt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Samrådet pågick under tiden 18 april – 23 maj 2018 och ett öppet hus har även hållits under samrådstiden. Granskning avses ske i november 2020 och detaljplanen beräknas kunna antas under våren 2021.

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

Borlänge Energi ansvarar för driften av de allmänna vatten- och avloppsledningarna, elledningarna samt fjärrvärmenätet till planområdet. Anslutningspunkt för vatten och avlopp till bostäder anordnas i anslutning till planområdet.

På kvarteretsmark ansvarar fastighetsägaren för all utbyggnad och underhåll av byggnader och övriga anläggningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet utgörs av lokalgata och gågata.

Avtal

Enligt 5 kp. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll. Detta görs under rubrikerna Planavtal, Markanvisningsavtal och Exploateringsavtal.

Planavtal

Planavtal har upprättats med fastighetsägaren till fastigheten Blenda 6 som reglerar kommunens kostnader för framtagandet av detaljplanen för den del som berör fastigheten.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal avseende Wallintorget finns tecknat mellan kommunen och exploatör av området. Av markanvisningsavtalet framgår att området ska bebyggas med bostäder. Detaljplanens bestämmelser stödjer villkor i avtalet.

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtalet reglerar bl a följande punkter:

- Marköverlåtelse och fastighetsbildning.
- Omläggning av allmänna ledningar.
- Bildande av servitut inom exploateringsområdet.
- Kompensation av ekosystemtjänster.
- Parkeringslösning.
- Eventuella markföreningar

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att området som planeras för bostäder på fastigheten Borlänge 43:1 kan styckas av till en ny fastighet. Ansökan om fastighetsbildning görs av Borlänge kommun.

Servitut för allmän gångtrafik ska bildas inom område markerat med x i plankartan.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning och servitut inlämnas till Lantmäteriet.

Tekniska frågor

Ledningsnät för VA, fjärrvärme, el och stadsnät finns utbyggt i anslutning till området. Befintliga ledningars kapacitet beräknas kunna täcka behovet som ett genomförande av detaljplanen innebär. Ledningar som tidigare genomkorsade föreslagen kvartermark på Wallintorget har lagts om och placerats så att dessa inte påverkas av den föreslagna nybyggnationen.

Byggherren svarar för nödvändiga mark- och geotekniska utredningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Parkering

Parkeringar för de planerade bostäderna ska anordnas inom exploateringsområdet. Borlänge kommuns gällande parkeringstal, beslutade i kommunfullmäktige i februari 2017, ska följas.

Borlänge kommun utreder möjligheten att erbjuda exploatörer i denna del av centrum rätt att hänvisa delar av sin parkeringsskyldighet till ett planerat parkeringsgarage i närheten av området. Rättighet till parkering inom annan fastighet än den egna kan lösas genom bl a parkeringsköp, gemensamhetsanläggning, hyra/arrende eller servitut.

Ekonomiska frågor

Del av kostnaden för framtagandet av detaljplanen, som berör Wallintorget, bekostas av Borlänge kommun. Denna kostnad kommer att ingå i markpriset vid försäljning av fastigheten inom planområdet.

Planavtal har upprättats med fastighetsägaren till fastigheten Blenda 6 som reglerar kostnaderna för den del av planområdet som berör fastigheten.

Kostnader för fastighetsbildning för bostadsbebyggelsen på Wallintorget bekostas av Borlänge kommun och kommer att ingå i markpriset.

Ersättning för marken utgår från marknadsvärde.

På kvartersmark svarar exploatören/fastighetsägaren för alla kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kostnader för omläggning av ledningar på Wallintorget regleras i exploateringsavtal. Anslutningsavgifter till ledningsnät bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Eventuella kostnader för marksanering regleras i exploateringsavtal.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget

Detaljplanens genomförande innebär att den nya bebyggelsen på Wallintorget kommer att ianspråkta en tidigare parkeringsyta. På fastigheten Blenda 6 kompletteras befintlig bebyggelse med en ytterligare en byggnad utmed gaturummet mot Dalen.

Den föreslagna nya bebyggelsen kommer att medföra att denna del av Borlänge centrum får en mer stadsmässig gestaltning. Utifrån ett gestaltningsperspektiv har en högsta höjd samt antal våningar satts. Ett flertal stora träd kommer att behöva tas bort i samband med byggnationen på Wallintorget.

Planförslaget innebär att en stor del av p-platserna på Wallintorget försvinner vilket får en positiv inverkan ur miljö- och bullerhänsyn.

Skuggstudie

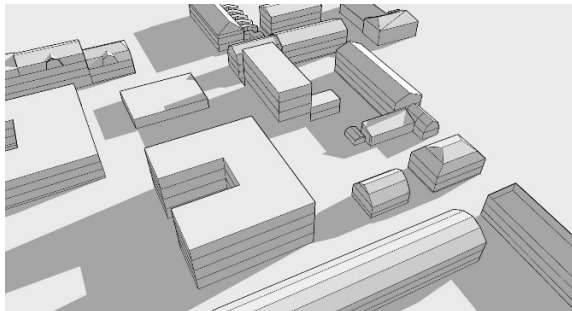
I arbetet med detaljplanen har en skuggstudie tagits fram för att visa på hur de planerade nya byggnaderna påverkar den befintliga bebyggelsen.

Solstudien har gjorts med hjälp av programmet SketchUp Pro, där solens placering beräknas utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC +02 för att simulera omställningen av tiden. De tidpunkter under året som valts ut är vårdagjämning den 20 mars, midsommarsolstånd den 20 juni, höstdagjämning den 22 september samt vintersolstånd den 21 december. Dessa har valts för att täcka in skuggornas längd under de fyra årstiderna, när solen står som högst kontra när solen står som lägst samt skillnaden när vintertid ställs om till sommartid. Representativa tidpunkter har valts för att illustrera de tidpunkter som föreslagen bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest samt tidpunkter då även annan befintlig bebyggelse skuggar. Beräkningen har gjorts utifrån år 2020, varför exakt datum har angivits.

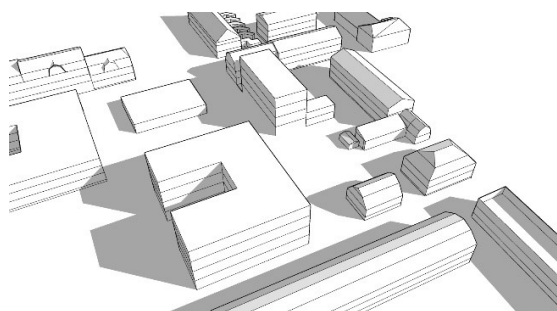
Solstudien har gjorts på detaljplanens maximalt tillåtna exploatering. Observera att det är byggrätten som illustreras av volymen i solstudien och inte den faktiska byggnaden.

Vårdagjämning (den 20 mars 2020)

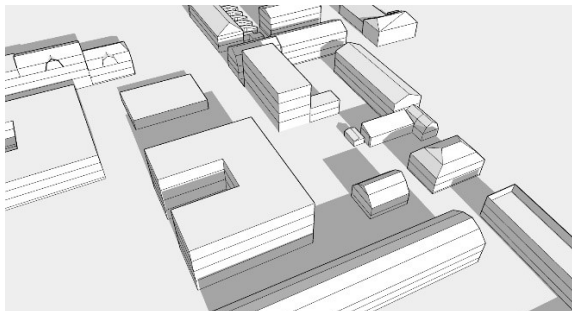
klockan 9.00



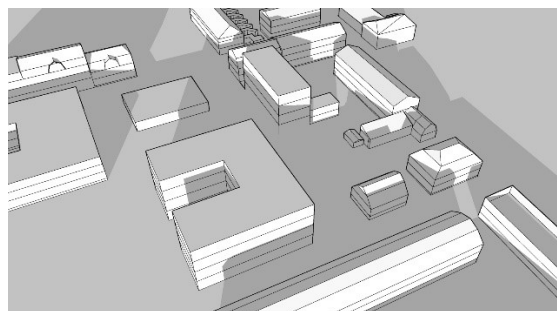
klockan 12.00



klockan 15.00

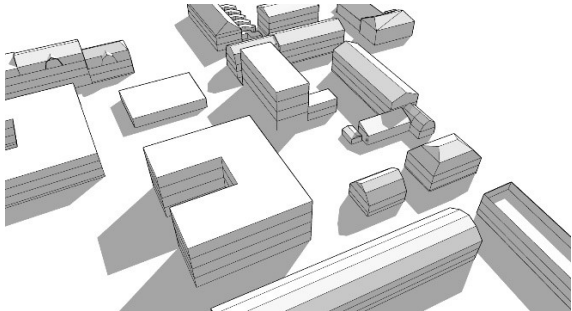


klockan 17.00

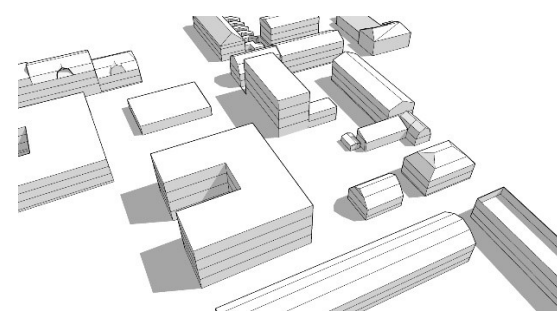


Sommarsolståndet (den 20 juni 2020)

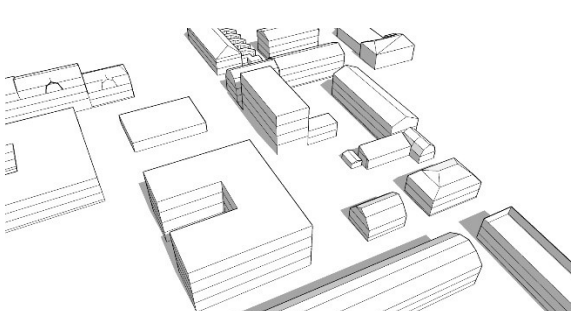
klockan 9.00



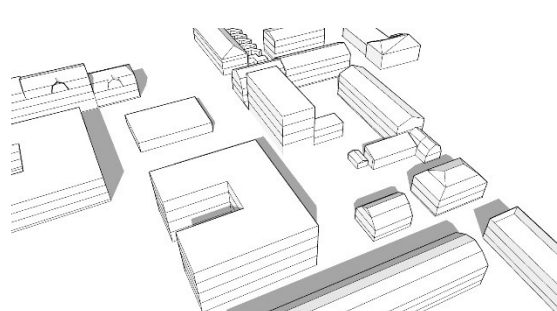
klockan 12.00



klockan 15.00

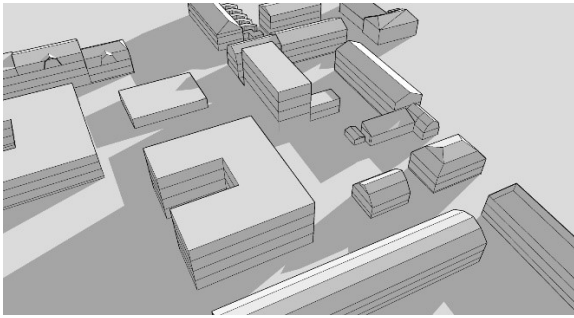


klockan 17.00

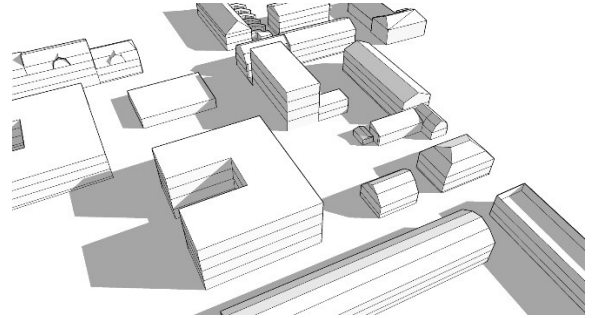


Höstdagjämning (den 22 september 2020)

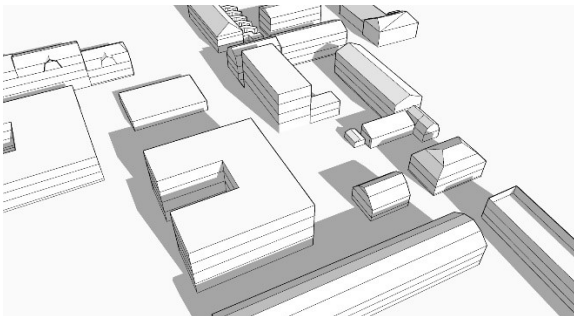
kl 9.00



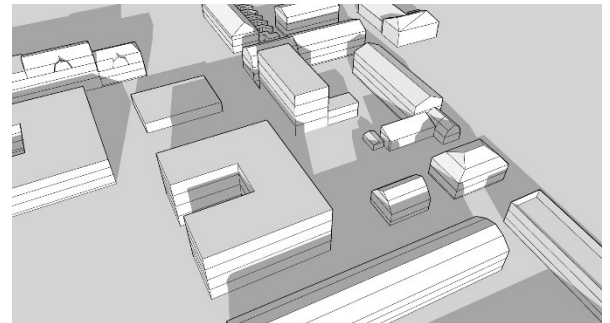
kl 12.00



kl 15.00

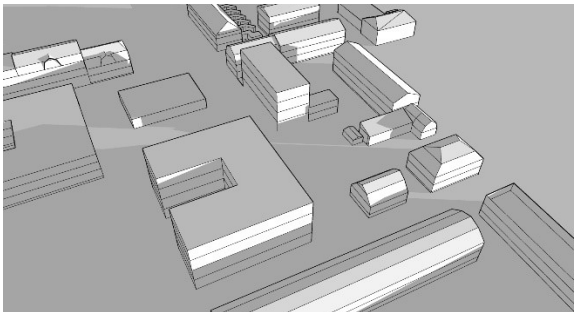


kl 17.00

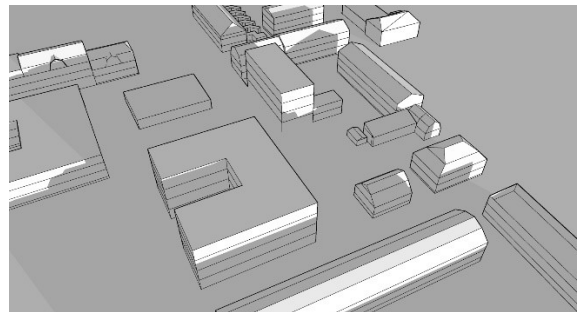


Vintersolståndet (den 21 december)

klockan 12.00



klockan 15.00



Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att parkeringen på Wallintorget blir kvar med en mer frekvent och rörlig biltrafik jämfört med den som planförslaget ger. Nuvarande detaljplan som redovisar gata/torg fortsätter att gälla. För fastigheten Blenda 6 kommer nuvarande detaljplanen att gälla fortsättningsvis. Denna detaljplan möjliggör att ett bostadshus i tre våningar kan uppföras parallellt med Dalen som sammanlänkas med det befintliga bostadshuset utmed Vattugatan.

Behovsbedömning

Om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900 4 kap § 34) samt miljöbalken (MB 6 kap 11 §) göra en miljöbedömning.

För varje detaljplan är det nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, dvs om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en behovsbedömning. Kriterierna för bedömningen finns i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB- förordningen) och dess bilagor.

Utifrån det som redovisas under rubriken konsekvenser av planens genomförande ovan görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. 12 § miljöbalken behöver därför inte göras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun plan- och markkontoret. Medverkande tjänstemän är Gabriel Barrioz planchef, Christina Eriksson planingenjör, Sofia Sundén planarkitekt, Pernilla Wåhlin-Norén arkitekt, Linnéa Nilsson mark- och exploateringsingenjör och Fredrik Wiberg mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn
Plan- och markkontoret

Gabriel Barrioz
planchef

Christina Eriksson
planingenjör