

Dnr:
2016/1945

Plannr:
594

Planuppdrag 2016-08-30 KSAU
Samråd 2024-10-03 SBF

SAMRÅDSHANDLING



Detaljplan för
Del av Mjälga 17:3 (kv. Pellesgården)
Inom Mjälga
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i oktober 2024

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, kvartermark 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 denna detaljplan ingår utredningar för geoteknik och skyfall.

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

Detaljplaneprocessen och allmänna råd

Detaljplanen för del av Mjälga 17:3 (kv. Pellesgården) handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planförslaget antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan. Samtliga planbestämmelser i aktuell detaljplan är enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan och följer boverkets handbok om planbestämmelser för detaljplan, 1 augusti 2018 - 30 september 2020.

Standardförfarande



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION.....	2
Vad är en detaljplan?.....	2
Detaljplaneprocessen och allmänna råd	2
PLANHANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN	4
PLANDATA.....	4
Läge.....	4
Areal	4
Markägförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	5
Översiktsplan FalunBorlänge.....	5
Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort.....	6
Planprogram	6
Detaljplaner.....	6
Skydd.....	7
Riksintressen.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur och vatten.....	8
Miljöförhållanden	12
Risk och säkerhet.....	16
Kulturmiljö och landskap.....	20
Bebyggelseområden.....	20
Friytor och rekreation.....	22
Gator och trafik.....	22
Teknisk försörjning	23
Sociala frågor	24
GENOMFÖRANDE.....	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor	27
Ekonomiska frågor	27
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	27
Undersökning	27
Ställningstagande samt skäl	28
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	29

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser samt planbeskrivning. Plankartan är upprättad på grundkarta. Övriga handlingar utgörs av geotekniska undersökningar, skyfallsutredning och fastighetsförteckning.

- Projekterings-PM geoteknik Pellesgården, Borlänge kommun. Sweco (2015-08-18).
- PM geoteknik, Detaljplan för del av kv. Pellesgården. Sweco (2019-12-06).
- Geoteknisk bedömning Pellesgården. Sweco (2024-01-18)
- Skyfallshantering Pellesgården. Mavacon (2023-07-04)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse anpassad till sitt sammanhang samt att säkerställa att bebyggelsen uppförs på ett sätt som gör att risker för människors hälsa till följd av ras och skred samt buller undviks.

FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

Planområdet berörs av MB 3 kap 4§ som anger att jordbruksmark är av nationell betydelse och endast får tas i anspråk för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses någon annanstans.

Planområdet berörs av 3 kap 8-9§ (MB) gällande Borlänge flygplats, vilken är utpekad som riksintresse av Trafikverket och Försvarmakten. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 9§. Förslaget bedöms inte ha påverkan på dessa riksintressen.

Detaljplanens genomförande innebär att bostäder möjliggörs på mark som i dagsläget används som jordbruksmark. I tätortens centrala delar finns inga andra lämpliga områden att exploatera och bostadsbyggnation anses vara ett så starkt allmänt intresse att ett ianspråktagande av jordbruksmarken kan accepteras. En lokaliseringsprövning för ianspråktagandet är framtagen och redovisas under rubriken *Jordbruksmark* på sidan åtta.

Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

Ett genomförande av detaljplanen anses inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i stadsdelen Mjälga i Borlänge ca 1,5 km sydost om Borlänge centrum. Planområdet avgränsas av fastighetsgräns för Pellesgården 3 och 4 i norr, Pellesgården 5 i väster, fastighetsgräns för Järnverket 1 i öster och planområdesgräns i söder utgörs av släntkrön för intilliggande ravin.

Areal

Planområdet är cirka 6326 m².

Markägoförhållanden

Planområdet utgör en del av fastigheten Mjälga 17:3. Lagfaren ägare för Mjälga 17:3 är Borlänge kommun.



Gulmarkerat område = Ungefärligt planområde. Röd skrafferat område= Kommunägd mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan FalunBorlänge

I den gällande översiktsplanen för FalunBorlänge, antagen 2014, anges förtätning av tätorterna som den främsta bebyggelsestrategin. Översiktsplanen pekar på att det är angeläget att kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer för befintliga och blivande kommuninvånare. Förtätningen ska främst ske i stadskärnorna och inom 1 km radie från resecentrum men även i övriga delar av städerna kommer förtätning behöva ske. Området som berörs av denna detaljplan ligger cirka 1,5 km ifrån resecentrum och har goda förbindelser till stadskärnan via gång- och cykelväg samt kollektivtrafik.

Förtätning i närhet till tåg och buss ger möjlighet att dra nytta av en större arbetsmarknad, samtidigt som befintlig service och infrastruktur används maximalt och underlaget för en högkvalitativ kollektivtrafik förstärks.

Översiktsplanen anger att tillkommande bebyggelse alltid ska lokaliseras med hänsyn till brukningsvärd jordbruksmark, störningar och risker, natur- och kulturmiljövärden, landskapsbild, friluftslivsanspråk, möjligheten att ordna vatten och avlopp och annan hänsyn som behöver tas när förändringen genomförs.

Planområdet är i den gällande översiktsplanen redovisad som *Bebyggelse - tätorter och planlagda områden*.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

I den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort anges följande strategier för stadens bostadsbyggande. I första hand ska nya bostäder byggas i centrala Borlänge, inom 1 km från resecentrum. Kommunen ska först och främst bygga på mark som redan är bebyggd eller till exempel används som parkeringsplatser. Att bygga fler våningar på befintliga hus är också en möjlighet. Kommunen ska undvika att bygga i parker och på naturmark, men i vissa fall kan det bli nödvändigt om det bedöms som bästa lösning efter att alternativa möjligheter utretts.

I andra hand ska redan bebyggda, stadsdelar kompletteras med nya bostäder och kopplas samman med andra närliggande stadsdelar. På så sätt kan de gator och ledningar som redan finns användas. Det möjliggör byggnation av olika sorters bostäder i varje stadsdel - villor, radhus, hyreslägenheter och lägenheter med bostadsrätt i en bra blandning.

Utöver detta anges i den fördjupade översiktsplanen att goda anslutningar till befintliga gång- och cykelstråk ska beaktas vid planering av ny bebyggelse.

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen utpekade som område för jordbruk.

Den aktuella detaljplanen uppfyller den fördjupade översiktsplanens intentioner genom att den föreslår bostadsbyggnation inom befintlig stadsdel med god tillgång på utbyggd infrastruktur. Bostäder möjliggörs inom 1,5 km ifrån resecentrum och i direkt anslutning till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägnätet.

Planprogram

Detaljplanen ligger inom området för *Planprogram för promenad- och grönstråk längs Dalälven nedströms Islinbybron* (plannr 525, godkänt 2011). I planprogrammet utreds möjligheterna att anlägga ett promenadstråk längs Dalälven samt en gång- och cykelväg längs Mjälgavägen västra sida. Gångstråket återfinns strax öster om planområdet och planer finns på en GC-väg längs Mjälgavägen i nära anslutning till detaljplaneområdet. Inga specifika ställningstaganden görs för marken inom den aktuella detaljplanen.

Detaljplaner

År 1988 upphävdes delar av den stadsplan som gällde för merparten av marken inom det aktuella området, vilket gör att det inte finns någon gällande detaljplan för stora delar av detaljplaneområdet.

I planområdets ytterkanter och i nära anslutning gäller följande planer;

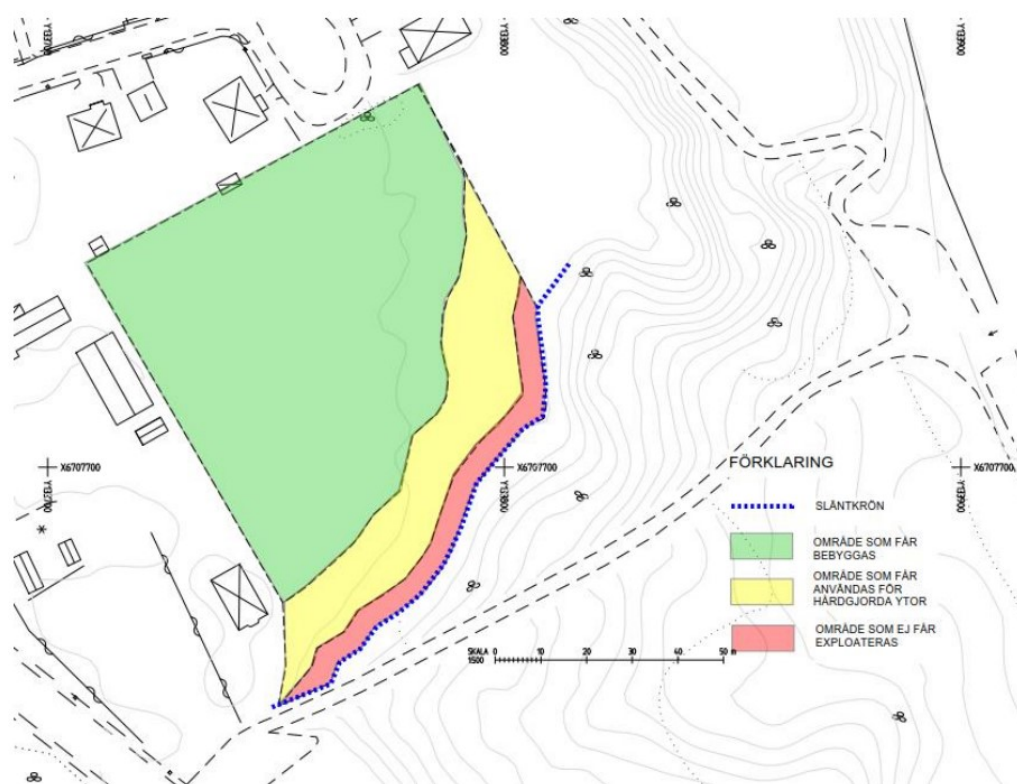
- Planid 64 (1959-05-28) som anger användningen BF, område för bostadsändamål, fristående hus för fastigheterna längs Pelles krok. I direkt anslutning till planområdet i sydlig riktning är användningen Parkmark.
- Planid 117 (1967-11-23) som anger användningen BF, område för bostadsändamål, fristående hus för några fastigheter vid vändplanen på Pelles krok.
- Planid 292 (1987-06-17) som anger användningen Ju, upplag och Jp, planterat skyddsområde för fastigheten Järnverket 1 närmast planområdet.
- Planid 410 (1998-10-28) som anger användningen HB, handel och bostäder för fastigheten Pellesgården 5.

Skydd

Erosionsskydd

Till följd av risken för skred och ras som identifierats i geotekniska undersökningar (daterad 2019-12-06 samt 2024-01-18) regleras området inom 5 meter från släntkrönet med bestämmelsen Skydd. Schakt- och fyllnadsarbeten får inte ske inom detta område. Befintlig vegetation och träd ska bevaras eftersom dessa skyddar mot ytlig erosion.

Mark på avstånd mellan 5 meter till 15 meter från släntkrönet bedöms dock kunna användas till hårdgjorda ytor för infartsväg och parkering (se bild nedan). Uppfyllnader ovan befintlig markyta får inom detta område uppgå till max 1,5 m. Mark ska höjdsättas så att dagvatten, skyfallsvatten och smältvatten inte avrinner över släntkrönet. Vattnet ska istället ledas till avsedd plats för avvattning (erosionsskyddad ränna) i kvartersmarkens södra hörn. Dagvatten ska tas om hand genom brunnar och ledningar. Dagvattenledning får inte mynna ut i slänt.



Gränser för nyttjande av mark.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för försvarsmakten, civilflygplats med särskilt behov av hinderfrihet. Området berörs även av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 9§. Förslaget bedöms inte ha påverkan på något av dessa riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och vatten

Planområdet består i dagsläget av obebyggd ängsmark. Området utgörs av en relativt flack yta som sluttar svagt från nordväst i sydostlig riktning. I direkt anslutning till planområdets södra del finns en ravin. Den sydöstra planområdesgränsen följer ravinens släntrönn. Ravinen är tätbevuxen med träd och buskage, främst björk, rönn, gråal och sälg. Vegetationen skyddar mot ytlig erosion. Ravinen utgör en del i ett större grönstråk längs älven som bidrar med ekosystemtjänster och har vissa värden för den biologiska mångfalden utpekade i den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort (antagen 2018). Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan på ravinerna eller grönstråket längs med älven.

Några andra värden i naturmiljön, utöver den potential som jordbruksmarken har för den biologiska mångfalden och friluftslivet, finns inte inom planområdet.

Jordbruksmark

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark ianspråk tas för att möjliggöra byggande av bostäder. Enligt Miljöbalken 3 kap 4§ får jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Planläggning ska, enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen, bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är enligt plan- och bygglagen ett väsentligt samhällsintresse.

Ställningstaganden i kommunens översiktsplan utgör grunden för vad som bör betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Om bebyggelse uppförs som kan gynna ett stort antal människor och som kan vara en del i en långsiktigt hållbar utveckling kan detta anses vara ett väsentligt samhällsintresse och på så sätt utgöra ett undantagsfall för när ett område bestående av brukningsvärd jordbruksmark kan tillåtas få en annan markanvändning.

Aktuellt planområdet är utpekade i kommunens översiktsplan som ett område för "bebyggelse". Genom att bebygga luckor i dessa områden kan kommunen bidra till att en hållbar tätortsstruktur skapas. I kommunens översiktsplan beskrivs att samhällsplaneringen har en viktig roll för ett hållbart samhällsbyggande som tillgodoser människors behov av en god livsmiljö, där det är lätt för kommuninvånare att göra rätt. En medveten och väl planerad förtätning av städerna ska genomföras som ett steg i denna utveckling.

I översiktsplanen nämns ett antal inriktningar för kommunens utveckling som bedöms vara applicerbara för det aktuella planområdet och dess innehåll:

Förtätning i närhet till tåg och buss ger möjlighet att dra nytta av en större arbetsmarknad, samtidigt som befintlig service och infrastruktur används maximalt och underlaget för en högkvalitativ kollektivtrafik förstärks. Omstigning mellan trafikslag ska kunna ske så enkelt och tillgängligt som möjligt, för att hela resan ska uppfattas som bekväm och effektiv. Gång- och cykeltrafik ska prioriteras.

- Planrådets läge i tätorten skapar förutsättningar att kunna minska transportbehovet och främja ett bättre utnyttjande av gång- och cykelbanor samt kollektivtrafiken.

Staden ska förtätas, i första hand i stadskärnorna inom 1 kilometers radie kring resecentrum. Den strategin innebär lokalisering av offentliga funktioner till centrala lägen,

samt planering för funktionsblandning av handels- och tjänsteföretag och bostäder. På så sätt blir stadskärnorna attraktiva och befolkningstäta med möjligheter till många möten. Även i övriga delar av städerna kommer förtätning att behöva ske. Förtätningen, som främjar funktionsintegrering, bör i första hand göras genom omvandling av redan exploaterad mark.

- Planområdet utgör en av de sista ytorna inom stadsdelen Mjälga som inte är planlagt sedan tidigare. Ytan är en viktig del i att nyttja marken inom tätorten Borlänge på ett mer resurseffektivt sätt och möjliggöra skapandet av attraktiva boenden i ett centralt läge.

Detaljplanens syfte, att möta behovet och efterfrågan på bostäder och en hållbar tätortsstruktur med blandad bebyggelse, bedöms bidra till ett stärkt befolkningsunderlag inom kommunen.

För en långsiktigt hållbar utveckling krävs att ny bebyggelse lokaliseras där goda förutsättningar finns för utnyttja befintlig infrastruktur gällande dricksvattenförsörjning och där vatten- och avlopp kan hanteras på ett bra sätt. Området angränsar till befintlig bostadsbebyggelse och ligger inom verksamhetsområde för ovan nämnda infrastrukturer.

Genom planförslaget möjliggörs byggnation av ett 20-tal bostäder. Därtill möjliggörs ett stärkt underlag för kollektivtrafiken. Detta bedöms sammantaget bidra till ett bättre nyttjande av mark och infrastruktur inom tätorten, samt bidra till en mer hållbar samhällsplanering. Föreslagen markanvändning bör därmed betraktas som ett väsentligt samhällsintresse.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplan finns riktlinjer om att kommun ska undvika att bygga i parker och på naturmark, men i vissa fall kan det bli nödvändigt om det bedöms som bästa lösning efter att alternativa möjligheter utretts.

I andra hand ska redan bebyggda, stadsdelar kompletteras med nya bostäder och kopplas samman med andra närliggande stadsdelar. På så sätt kan vi använda de gator och ledningar som redan finns. Då kan vi också bygga så att det blir olika sorters bostäder i varje stadsdel - villor, radhus, hyreslägenheter och lägenheter med bostadsrätt i en bra blandning.

Utöver detta anges i den fördjupade översiktsplanen att goda anslutningar till befintliga gång- och cykelstråk ska beaktas vid planering av ny bebyggelse.

Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen utpekad som område för jordbruk.

Den aktuella detaljplanen uppfyller den fördjupade översiktsplanens intentioner genom att den föreslår bostadsbyggnation inom befintlig stadsdel med god tillgång på utbyggd infrastruktur. Bostäder möjliggörs inom 1,5 km ifrån resecentrum och i direkt anslutning till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägnätet.

Alternativ lokalisering

För att kunna bedöma om behovet av nya bostäder kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk har alternativa lokaliseringar utretts. Alternativa lokaliseringar begränsas i detta fall till mark inom tätorten, enligt SCB:s klassificering, på ett avstånd av maximalt 2 km från resecentrum. För att kunna identifiera alternativa lokaliseringar inom ovanstående område har ett antal bedömningskriterier tagits fram.

Följande bedömningskriterier har legat till grund för identifierandet av alternativa lokaliseringar:

- Mark inom två kilometer från resecentrum.
- Mark inom 200 meter från gång- och cykelväg.

- Ej strandskyddad mark.
- Mark som inte berörs av en gällande detaljplan.
- Mark som ligger på rekommenderat avstånd från led för farligt gods (70 meter).
- Mark större eller lika med 6326 kvm (storlek på föreslaget område).

Stora delar av marken inom 2 kilometer från resecentrum är i nuläget planlagt. Planlagda områden har inte inkluderats i analysen eftersom dessa redan är bebyggda eller inom kort kommer att bebyggas.

För att möjliggöra förutsättningar för ett hållbart resande har avståndet till närmaste gång- och cykelväg begränsats till 200 meter. Majoriteten av undersökt område uppfyller detta krav. För att stärka kollektivtrafiken och minska transportbehovet har avståndet till resecentrum begränsats till två kilometer.

Närmaste tillåtna avstånd till led för farligt gods transporten har begränsats till 70 meter. Detta avstånd följer rekommendationerna i dokumentet som tagits fram av Länsstyrelsen Dalarnas län: *FARLIGT GODS riskhantering i fysisk planering Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods*.

Strandskyddad mark exkluderades i analysen eftersom byggnation inom sådant område innebär att strandskyddet skulle behöva upphävas.

Markytor mindre än föreslaget planområdet anses inte vara lämpliga alternativ eftersom föreslagen bebyggelse på ett 20-tal bostäder inte skulle rymmas på en sådan yta.

Borlänge kommun bedömer med, stöd av genomförd lokaliseringstudie, att det föreslagna planområdet inom stadsdelen Mjälga är det mest lämpade att utveckla utifrån detaljplanens syfte och översiktsplanens ambitioner med utvecklingen av staden.



Karta över alternativa lokaliseringar inom 2 km från resecentrum. Resecentrum markerat med svart prick.

Det har konstaterats att område 2,3,4 och 5 inte bör ses som lämpliga lokaliseringalternativ.

Ytan markerat med 1 på kartan representerar området som utgör planområdet för aktuellt projekt.

Område 2 består av ett icke exploaterat skogsparti i anslutning till Sportfältet. Marken är i kommunens utvecklingsplan för Sportfältet utpekad som Rörelseparken och Barnens skog. I planen beskrivs rörelseparken som ett område med bland annat hinderbana, bollplaner, utegym och grillning. Barnens skog beskrivs som ett område med picknick och samlingsplatser där bland annat förskolegrupper kan leka och vara på utflykt. Skogen är dessutom en av få naturmiljöer i denna del av tätorten.

Område 3 anses inte heller som ett bra alternativ eftersom det genom områdets östra del sträcker sig ett ledningsstråk, vilket innebär majoritet av den ytan inte skulle vara möjlig för bebyggelse. I mitten smalnar området av runt en privatägd fastighet. Väster om denna fastighet öppnar området upp sig igen, denna yta är dock mindre än gränsvärdet på 6326 kvm som användes i analysen.

Område 4 och 5 anses inte lämpligt på grund av att ytorna är utpekade i fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort som utredningsområde för bostäder, vilket sker i ett annat planuppdrag.

Brukningsvärd jordbruksmark

Jordbruksmarken är inom tätorten uppdelad i mindre enklaver vilket gör det svårt att bedriva ett rationellt jordbruk. Jordbruksmarken inom planområdet har under flera år brukats av en arrendator, den kan därför sägas vara brukningsvärd trots att förutsättningar för att bedriva ett rationellt jordbruk anses saknas.

Ställningstagande

I den gällande Översiktsplanen är marken kategoriserad som *bebyggelse – tätorter och planlagda områden*. Det är områden som bedömts vara lämpliga för kompletterande bebyggelse. Översiktsplanen anger förtätning som den främsta bebyggelsestrategin och påtalar fördelarna med att låta tätorten växa i närhet av resecentrum men även på andra håll inom tätorten där det finns tillgång till befintlig infrastruktur.

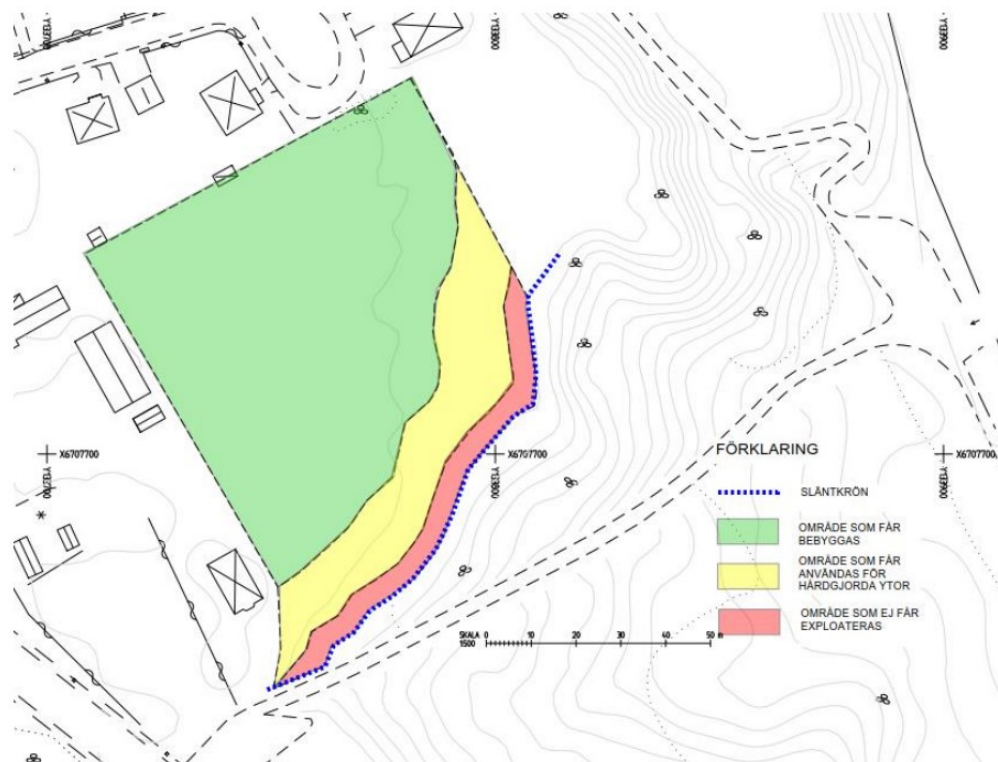
Fördelarna med att förtäta i ett läge nära centrum och resecentrum, med tillgång till redan utbyggd infrastruktur, samt med god tillgång till service och förutsättningar för ett hållbart resande bedöms därför väga tyngre än ett bevarande av den aktuella jordbruksmarken.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes inom planområdet år 2015, denna har senare kompletterats under hösten 2019 samt 2024, då även en skyfallsutredning togs fram. Enligt undersökningen består marken i området av 0,2 meter djupt lager mulljord som överlagrar ett 15 meter mäktigt varvigt siltlager med inslag av lerskikt. Från 15 meter ner till 20 meter under markytan övergår silten till sand. Grundvattennivåerna inom ängsmarken ovan ravinslätten ligger ca 9 meter under markytan. Höjdskillnaden mellan släntkrön och slänthot är ca 15 meter.

Resultatet av den geotekniska undersökningen visar på en godkänd stabilitet minst 15 meter från släntkrön. Planområdet bedöms kunna exploateras av villor utan källarkonstruktioner med normalstora laster (högst 2-plansvillor). Tomtgränser ska inte anläggas närmare än 15 meter från släntkrön. Vid vissa delar av slätten längs östra sidan har slänterosion observerats och därför rekommenderas det att uppföra tomter in mot befintlig bebyggelse och inte ut mot slänterna.

För att uppnå tillfredställande säkerhet gällande ras- och skred säkerställs ett bebyggelsefritt område om minst 15 meter ovan ravinens släntkrön. Området mellan 5 – 15 meter ifrån släntkrönet bedöms kunna användas till hårdgjorda ytor för infartsväg och parkering, dock får uppfyllnader inom detta område uppgå till maximalt 1,5 meter ovan befintlig markytan. Närmast slänten anges planbestämmelsen SKYDD för att säkerställa att marken förblir oförändrad.



Gränser för nyttjande av mark.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Buller

I städer med under 100 000 invånare följs miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Luftmiljö

Dalarnas luftvårdsförbund har i sin senaste rapport från 2021 bedömt att samtliga miljökvalitetsnormer med avseende på luftmiljön klaras i Borlänge kommun. Planen innebär att ett obebyggt område kan bebyggas med bostäder vilket kan innebära en ökning av trafik i området. Exploateringen anses dock inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Vattenförekomster

Miljökvalitetsnormer finns för olika vattenförekomster. Dessa kan påverkas negativt av bland annat fysiska ingrepp eller utsläpp. I aktuell detaljplan bedöms påverkan komma från dagvatten som tillförs ytvattenförekomsten Dalälven.

Dagvattnet från planområdet leds till ytvattenförekomsten Dalälven, som idag inte klarar kvalitetskraven för vare sig god kemisk ytvattenstatus eller god ekologisk status. Orsaken

till att kraven för kemisk status inte klaras är atmosfärisk deposition från utsläppskällor utanför Sverige, vilket är ett generellt problem för alla svenska sjöar och vattendrag. För ekologisk status består problemen av fysisk påverkan kopplat till vattenreglering. På grund av energiproduktionsintresset har vattenmyndigheten beslutat att denna påverkan är acceptabel, och att miljö kvalitetsnormen ska vara god ekologisk potential istället för god ekologisk status.

Planen bedöms leda till att dagvattenmängden som avleds till Dalälven ökar. Ökningen är dock ytterst marginell, och den planerade markanvändningen är inte heller av ett slag som generellt ger upphov till ett särskilt förorenat dagvatten. Utsläpp av dagvatten är inte heller kopplat till den påverkansbild som gör att kvalitetskraven i Dalälven inte efterlevs. Sammantaget bedöms planen därför sakna betydelse för förutsättningarna att följa miljö kvalitetsnormer för vatten.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar återfinns inom planområdet.

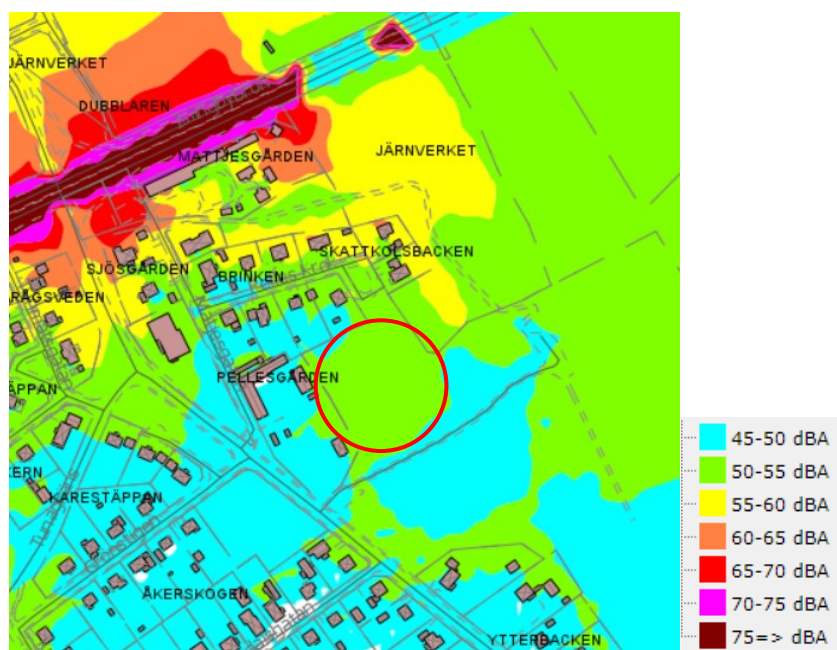
Radon

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.

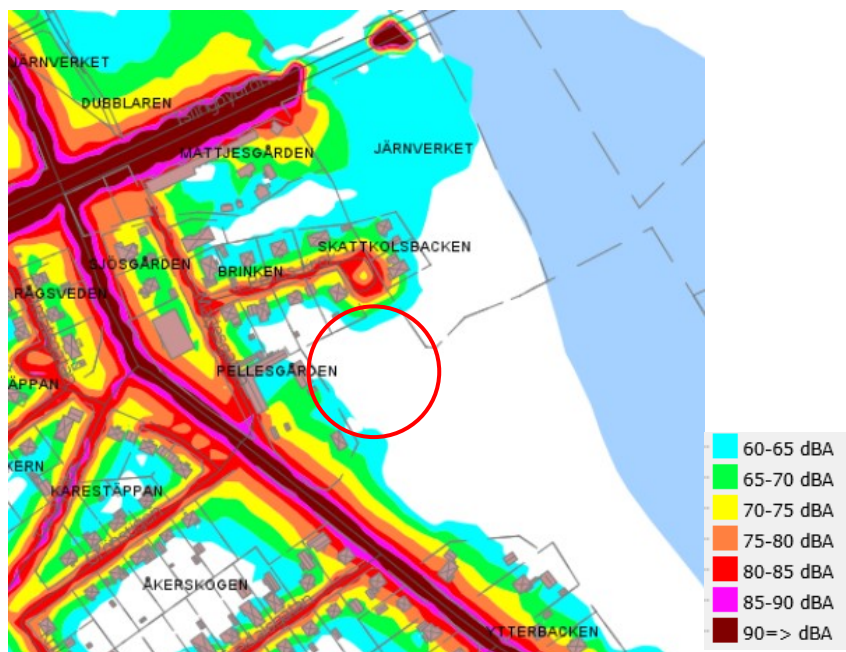
Störningar

Trafikbuller

En översiktlig kartläggning av buller har genomförts för Borlänge kommuns samtliga vägar och järnvägar. Enligt kartläggningen överskrider inte riktvärdena för buller gällande bostäder inom aktuellt planområde. Buller från vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.



Kartan visar ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafikbuller.



Kartan visar maximala ljudnivåer från vägtrafikbuller.

Industribuller

Strax öster om planområdet har SSAB ett upplag för bland annat stålskrot och skrotämnen i väntan på att skäras ner för återvinning. Hanteringen av skrotet kan ge upphov till olägenheter i form av buller och vibrationer. Åtgärder har vidtagits i anslutning till upplaget för att begränsa bullerspridning till det befintliga kvarteret Pellesgården.

För buller ifrån SSAB:s verksamhet har miljödomstolen beslutat om villkor. Dessa villkor innebär att buller från verksamheten ska begränsas så att den ekvivalenta ljudnivån vid närmast belägna bostäder som riktvärde inte överstiger:

50 dBA nattetid (kl. 23.00–06.00)

55 dBA kvällstid (kl. 18.00–23.00) samt

60 dBA övrig tid

Nattetid får ljudets momentanvärde vid närmast belägna bostäder inte överstiga 65 dBA.

Boverket har tagit fram en vägledning för planläggning och byggande av bostäder som utsätts för buller från industrier och annan verksamhet. Enligt vägledningen gäller följande riktvärden:

Tabell 1. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

	L_{eq} dag (06-18)	L_{eq} kväll (18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar (06-22)	L_{eq} natt (22-06)
Zon A – Bostäder bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B – Bostäder bör kunna	60 dBA	55 dBA	50 dBA

accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.			
Zon C – Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Utöver detta gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer (LFmax > 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid gemensam eller privat uteplats om sådan anordnas i anslutning till bostaden. För den ljuddämpade sidan gäller följande riktvärden:

Tabell 2. Högsta ljudnivå från industri/ annan verksamhet på ljuddämpad sida. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats.

	L _{eq} dag (06-18)	L _{eq} kväll (18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar (06-22)	L _{eq} natt (22-06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

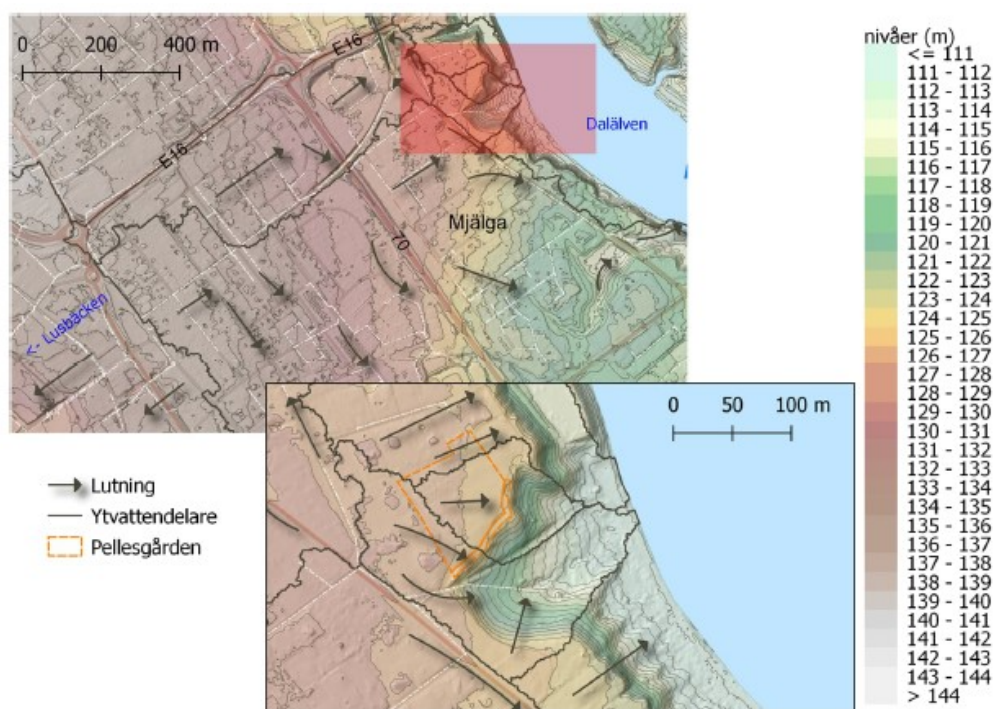
Risk och säkerhet

Ras, skred och erosion

Marken inom planområdet består till stor del av silt som är en skred- och erosionskänslig jordart. Dessa tenderar att vid eventuella stabilitetsbrott erhålla ytligare skred och inte större lerskred. Risken att hela platån skulle ge vika bedöms därmed som liten och att det vid eventuellt skred kommer ske ytliga skred. Även erosion har observerats i ravinslätten, detaljplanen förhindrar att byggnader uppförs inom 15 meter från släntkrönet. Inom område avsett för bostadsbebyggelse är marken lämplig för exploatering, i enlighet med rekommendationerna i genomförda geotekniska utredningar. Siltjordarna i området är mycket flytbenägna och även känsliga för erosion. Därför ska vatten inte tillföras och släppas ut i slänterna. Detta gäller både dagvatten, skyfall och snöupplag. Genom att marken höjs och avvattnas åt sydväst förhindras största mängden skyfallsvatten att tillföras till slänten.

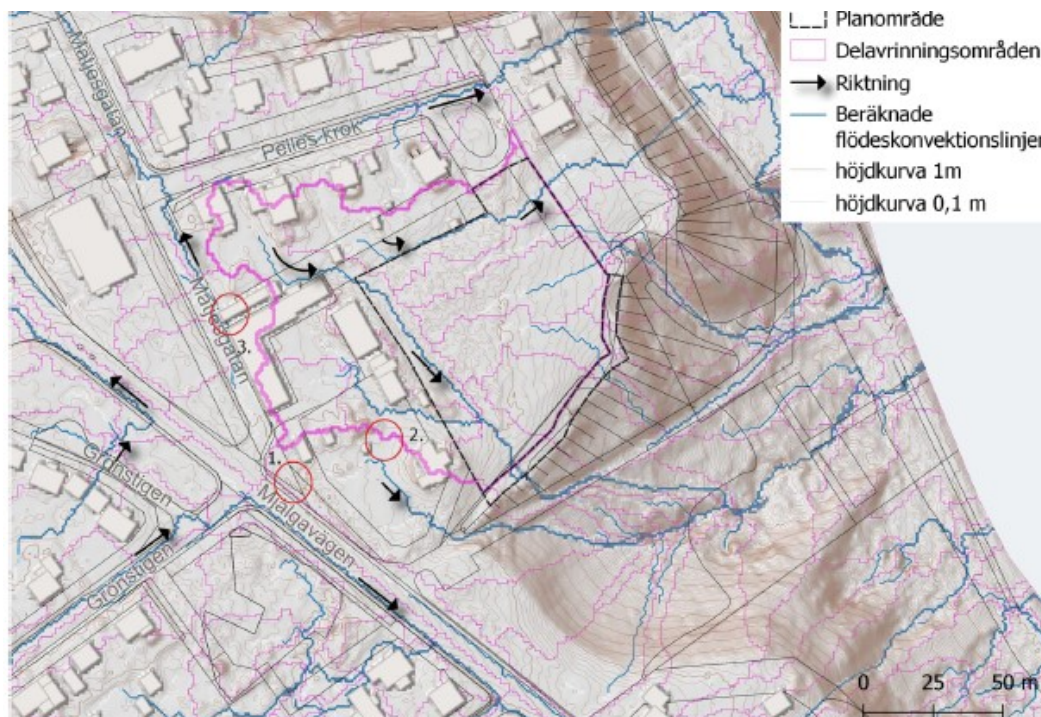
Skyfall

En skyfallsutredning har tagits fram där en avrinningsanalys genomförts och föreslag på hur skyfall ska hanteras. Analysen består av en terränganalys och en flödesanalys. Terränganalysen visar att planområdet lutar huvudsakligen österut mot ravinen och ett mindre uppströmsliggande område beräknas avrinna via planområdet. En terränganalys speglar endast terrängen och har ingen koppling till något visst flöde. Vid flöden med stort vattendjup kan vatten dämna över kanter och ta andra vägar än de lägsta rinnstråk som en terränganalys ger. Avrinning från bostadsområdena väster om Mjälgavägen beräknas avlänkas av vägen och dess bomberade yta. Skillnaden mellan ryggen i mitten av vägen och vecken på dess sidor är ca 15 cm. Vid flöden djupare än så kan vatten från bostadsområdena rinna vidare över vägen i stället för att följa den.



Kartan visar en terränganalys av planområdet och omkringliggande terräng.

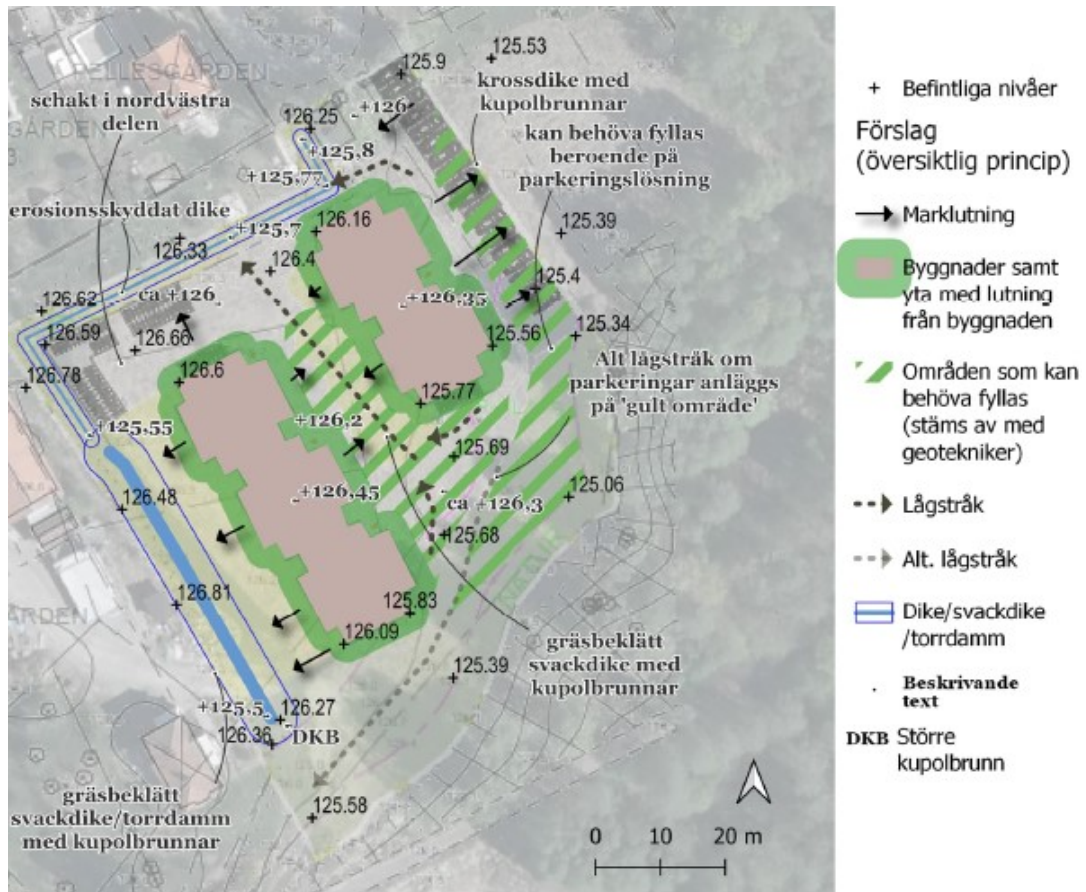
Kartan nedan visar detaljer över beräknade flödeskonvektionslinjer vid planområdet. Vatten som avrinner längs med Grönstigen mot Mjälgvägen skulle vid stora flöden kunna fortsätta över Mjälgvägen vid punkt 1 och fortsätta mot Matjesgatan eller mot ravinen. Vid punkt 2 och 3 är höjdskillnaderna små och avrinnande vatten skulle eventuellt kunna ta vägen mot planområdet i dessa punkter. Beroende på dessa osäkerheter bör skyfallsavledning inom planområdet utformas med marginal för större flöden än vad det relativt begränsade uppströmsliggande området bidrar med, sammanlagt bedöms avrinning mellan 1,1–1,9 ha hanteras inom planområdet.



Kartan visar beräknade flödeskonvektionslinjer. Röda ringar markerar osäkra punkter.

I enlighet med den geotekniska utredningen föreslås att dagvatten, dvs. flöden vid regn upp till 10-års och 20-års åtkomsttid tas omhand via ledningar. För att undvika att vatten vid kraftigare regn rinner över släntkrönet ska markens lutning planeras för att styra ytavrinningen bort från slänten. Inför byggnation ska marken detaljprojekteras.

I figuren nedan presenteras ett alternativ för skyfallshantering och principiell höjdsättning av planområdet ur ett skyfallsperspektiv. Principen är att skapa ett uppsamlande dikesstråk längs planområdets västra sida. VA-ledningar inklusive dagvattenledningar planeras i östlig sträckning som regleras på plankartan genom markreservat för underjordiska ledningar. Markytan behöver justeras så att ytavrinningen styrs bort från släntkrönet. Fyll nära slänten kan enligt ovan öka risken för stabilitetsproblem samtidigt som schakt mot befintlig bebyggelse orsakar utrymmeskrävande slänter, alternativt behov av stödmurar. Därtill är befintlig siltjord inte användbar utöver landskapsutformning enligt geoteknisk undersökning och stora överskott som behöver transporteras bort bör därför undvikas. Vid markprojektering behöver massbalans balanseras mot risker vid fyll.

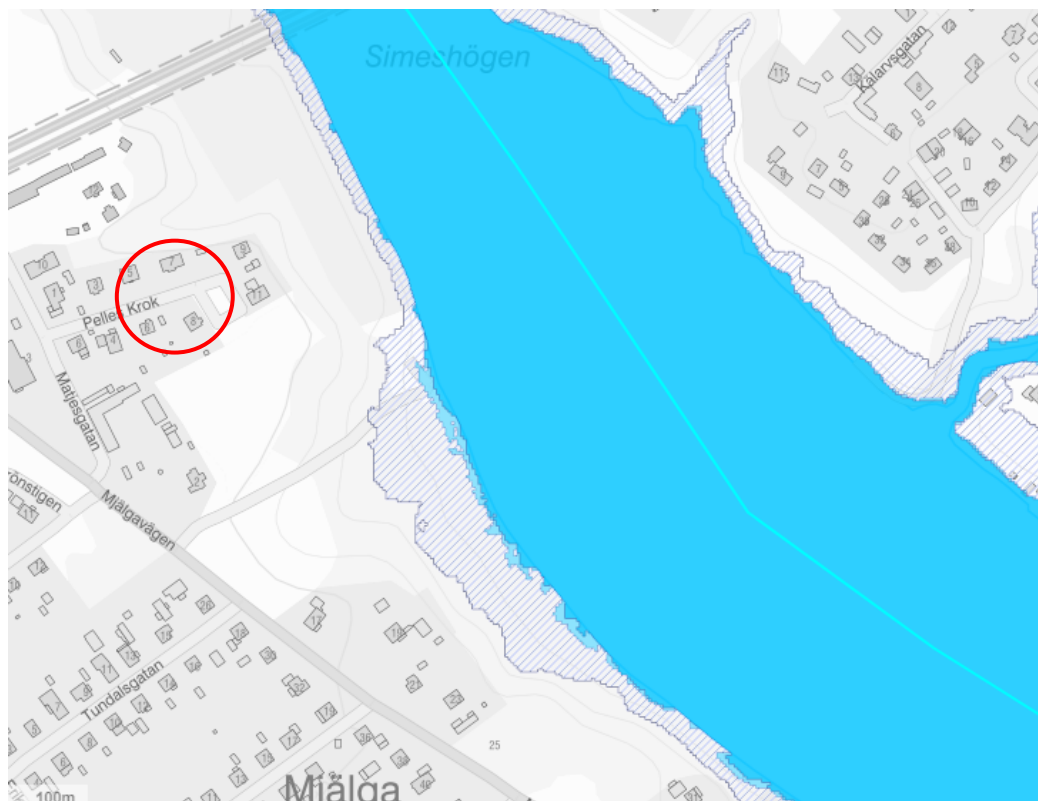


Illustrationen visar ett möjligt alternativ till husplacering och skyfallshantering.

Skyfallshanteringen regleras genom en planbestämmelse med lydelsen *Mark ska höjdsättas så att dagvatten, skyfallsvatten och smältvatten inte avrinner över släntkrönet. Vattnet ska istället ledas till avsedd plats för avvattning (erosionsskyddad ränna) i kvartersmarkens södra hörn. Södra hörnet markeras ut genom egenskapsbestämmelse om var erosionsskydd ska finnas. Erosionsskyddet, som anordnas på allmän platsmark, kan vara exempelvis en ränna, men marken kan även höjdsättas på ett sådant sätt att skyfallsvatten naturligt når recipienten utan risk för att släntens stabilitet påverkas.*

Höga vattenstånd/översvämning

Vid ett dammbrott, 100-, eller 200-årsflöde kommer ravinens mynning i Dalälven att översvämmas. Detta sker ca 50 meter ost/sydost om planområdet. På grund av nivåskillnaderna mellan Dalälven och planområdet påverkas inte detaljplaneområdet direkt av en ökad vattennivå i älven.



Kartan visar Dalälvens vattenflöden vid 100-årsflöde (mörkblått), 200-årsflöde (ljusblått) och beräknat högsta flöde (skrafferat). Röd cirkel markerar planområdet.

Transport av farligt gods

I Länsstyrelsens vägledning "Farligt gods, riskhantering i fysisk planering" anges att mer eller mindre all markanvändning är lämplig på avstånd större än 150 meter ifrån led för farligt gods. Nyttan med större säkerhetsavstånd eller ytterligare riskhanteringsåtgärder är därför svår att påvisa. Undantag kan gälla för mycket personintensiva åtgärder. Avståndet mellan planområdet och utpekad led för farligt gods, E16 är större än 150 meter och aktuell detaljplan möjliggör ingen personintensiv verksamhet vilket gör att någon ytterligare riskanalys inte behöver göras.

Miljöstörande verksamhet

I den fördjupade översiktsplanen har olika riskhanteringsavstånd för delar av SSABs verksamhet fastställts, planområdet ligger inte inom något sådant riskhanteringsavstånd gällande hantering av gasol, vätgas, syrgas och naturgas.

Mellan industriområdet och planområdet råder stor skillnad i marknivå. I de gällande detaljplanerna för det mellanliggande området anges användningen **Jp** – planerat skyddsområde närmaste SSAB:s område. Närmast planområdet är bestämmelsen **BF** – bostadsändamål, fristående hus i maximalt en våning.

Räddningstjänsten

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för fordonen och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 meter. Grundprincip för utrymning är att människor alltid ska ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Räddningstjänsten kan vara behjälplig med utrymning via fönster/balkong via stege om avståndet mellan mark och underkant fönster/överkant balkongräcke understiger 11 m (max fyra våningar). Exakt hur byggnaderna ska utrymmas samt åtkomlighet och uppställningsplats för fordon säkerställs i bygglovsskedet. Brandposter bör finnas tillgängliga inom 75 meter från varje byggnad som överstiger tre våningar.

Kulturmiljö och landskap

I anslutning till planområdet, längs Mjälgavägen, ligger Pellesgården en av Mjälgas äldre gårdar med tillhörande ekonomibygnader. Utöver bostad finns där ett mikrobryggeri. Pellesgården och dess historiska byggnader har ett kulturellt värde för helhetsmiljön i närområdet. Anpassningar till närliggande kulturmiljö görs genom bestämmelser i detaljplanen gällande fasadmaterial och färg (f_1 – *Fasader ska vara av trä och målas med slamfärg*). Ytterligare anpassningar till närliggande bebyggelse sker genom bestämmelse som begränsar takvinkeln genom ett spann mellan 20–35 grader.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret. Om det vid utgrävning eller annat arbete påträffas fornlämningar som inte tidigare varit kända föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt men angränsar till befintlig bebyggelse i kvarteret Pellesgården. Längs med vägen Pelles krok finns bostäder som främst av villor byggda under 1920-talet och 1930-talet, i huvudsak 1–2 våningar med fasader av stående locklistpanel. Flera av småhusen har en välbehållen karaktär från den tid den byggdes. Bostadshuset inom Pellesgården revs under sent 1900-tal men fägården från sekelskiftet år 1900 finns bevarad. Inom den fastigheten finns ett bostadshus från 1920-talet som flyttades till platsen kring år 2000. Fägården är renoverad och används nu som hantverksbryggeri.

Ny bebyggelse

Den aktuella detaljplanen möjliggör att bostäder i två våningar kan uppföras genom planbestämmelsen Bostäder (B) och en högsta nockhöjd på 11 meter. Största byggnadsarea är 1600 m² inom användningsområdet. Planbestämmelsen f_1 reglerar fasadmaterial och färgval för att säkerställa att ny bebyggelse passar in i närområdet. Detsamma gäller reglering av takvinkeln som ska vara mellan 20–35 grader.



Bilden visar en möjlig exploatering av planområdet.

Anläggandet av ny dagvattenledning i planområdets östra del innebär ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) och ledningsrätt. Detta markreservat säkerställer även ett avstånd till släntkrönet. Befintliga luftledningar i planområdets norra del ska säkerställas med markreservat för allmännyttig luftledning (l-område) och ledningsrätt.

I planområdets södra del finns område med användningsbestämmelsen skydd. Skyddsområdets storlek stämmer överens med rekommendationer i genomförd geoteknisk undersökning gällande åtgärder för att minska erosionsrisken i anslutning till intilliggande ravin. För att säkerställa att dagvatten, skyfallsvatten eller smältvatten inte avrinner över släntkrönet och underminerar släntens bärighet reglerar en planbestämmelse markens anordnande och vegetation med lydelsen *Marken ska höjdsättas så att dagvatten, skyfallsvatten och smältvatten inte avrinner över släntkrönet. Vattnet ska istället ledas till avsedd plats för avvattning (erosionsskyddad ränna) i kvartersmarkens södra hörn.*

Inom användningen SKYDD ska även en erosionsskyddad ränna eller dylikt anordnas. Rännans (eller motsvarande anordnings) syfte är att skapa en erosionssäker väg för dagvatten, skyfallsvatten och smältvatten mellan planområdet och recipient. Utöver eventuell anordning för erosionsskydd tillåter användningen SKYDD att mark anläggs som ängsmark eller liknande.

Hållbarhet

Miljöstrategin beslutades av kommunfullmäktige 2021-09-14. Den anger bland annat att i Borlänge ska vi hushålla med mark och använda den väl. Byggnader kan ha en lång livslängd, vilket gör det extra viktigt att vi tänker till och bygger miljösmart och långsiktigt när vi bygger nytt. Detaljplanen innebär förtätning i ett område med redan utbyggd infrastruktur och anses vara i linje med miljöstrategin för att främja en hållbar tätortsstruktur.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 1,5 km ifrån Borlänge centrum och dess utbud av offentlig och kommersiell service. Närmsta livsmedelsbutik återfinns inom 400 meter.

Närmsta förskola återfinns i stadsdelen Gylle ca 800 meter från planområdet och grundskolor återfinns inom samma avstånd i stadsdelarna Mjälga samt Östermalm.

Detaljplanen möjliggör ingen utökad offentlig eller kommersiell service i området.

Friytor och rekreation

I anslutning till planområdet finns möjlighet till rekreation i en närskog som utgörs av ett grönstråk längs Dalälven. I stadsdelen Mjälga finns också tillgång till en lekplats ca 350m från planområdet. Inom planområdet möjliggörs friyta för utevistelse i anslutning till bostäderna.

Gator och trafik

Gatunät och fordonstrafik

Anslutning till planområdet sker idag via Mjälgavägen och Pelles krok. Genomförandet av detaljplanen innebär att infart till området enbart kommer att ske via den befintliga infartsvägen Pelles krok, i planområdets norra del.

Väghållare för Pelles krok är Borlänge kommun och ansvarar genom Borlänge Energi för drift av den.

Gång-, cykel- och kollektivtrafik

Gång- och cykelväg mot centrum går att ansluta till via Mjälgavägen ca 150 meter väster om planområdet. Detaljplanen redovisar ingen utbyggnation av gång- och cykelvägnätet.

Busshållplats finns vid korsningen Mjälgavägen/ Matjesgatan inom 100 meter ifrån planområdet. Hållplatsen trafikeras av linjebuss 4 med avgångar med ca 15 – 30 minuters intervall på vardagar dagtid och varannan timme under kvällstid och helger.

Parkering

Parkeringsplatser för den nya bebyggelsen ska ordnas inom kvartersmark och bör följa *Parkeringstal för Borlänge* som antogs 2017-02-14 av kommunfullmäktige. Parkeringstal finns för både cykel och bil.

Planområdet ligger inom det som i *Parkeringstal för Borlänge* kallas för zon 3.

Tabell 3. Parkeringsplatser för cykel i zon 3

Hustyp	Per 1000m ² BTA	Per bostad
Flerbostadshus	30	2
Studentboende/ smålägenhet < 35m ²	60	1,5

Tabell 4. Parkeringsplatser för bil i zon 3

Hustyp	Per 1000m ² BTA	Per bostad
Flerbostadshus	13	0,9
Studentboende/ smålägenhet < 35m ²	7	0,25
Småhus	11	2 (inom egen tomt) 1,2 (gemensamhetsanläggning)

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar som passerar genom kvartersmark för bostäder är reserverade genom planbestämmelserna *Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u₁)*, *Markreservat för allmännyttig luftledning (l₁)* och *Marken får inte förses med byggnad*.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Området avses i samband med planläggning att införlivas i verksamhetsområdet. Möjlighet finns att ansluta området till VA-nätet. Exakt placering av anslutningspunkt fastställs inte i detaljplanen.

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Området avses i samband med planläggning att införlivas i verksamhetsområdet.

Enligt rekommendationer i genomförd geologisk undersökning ska dagvatten tas om hand i brunnar och ledningar, dessa får inte mynna ut i angränsande ravinslänt på grund av risk för erosion. Med anledning av erosionsrisken får inte upplag med snö ske på ett sådant sätt att vatten från snösmältning rinner ner i slänten. Detaljplanen möjliggör att dagvatten omhändertas på ett sätt som inte ökar risken för erosion.

Dagvatten ska hanteras utifrån Borlänge kommuns dagvattenstrategi. Strategin innehåller bland annat följande riktlinjer för planläggning:

- Vattenflöden från omkringliggande mark ska kunna passera ny bebyggelse.
- Höjdsättning av mark och byggnader ska ta hänsyn till skyfallsrisker (100-årsregn).
- Ny bebyggelse ska inte öka risken för skyfallsskador nedströms. Vid risk för skyfallsskador nedströms avsätts platser för kontrollerad översvämning.
- Nödvändiga ytor för fördröjning avsätts vid planläggning.
- Dagvatten från ytor som kan anses vara kraftigt förorenade (t.ex. större vägar, större parkeringar och områden med miljöfarlig verksamhet) ska omhändertas på ett sådant sätt att föroreningsinnehållet begränsas.

Förutsättningarna att hantera vatten från omkringliggande mark och att ta hänsyn till skyfallsrisker vid höjdsättning bedöms som goda (se även avsnittet Skyfall). För att undvika att vatten vid kraftigare regn rinner över slänkrönet ska markens lutning planeras för att styra ytavrinningen bort från slänten. Inför byggnation ska marken detaljprojekteras. Den nya bebyggelsen bedöms inte innebära risk för skyfallsskador nedströms eller föranleda något behov av fördröjning.

Den planerade markanvändningen ger inte heller upphov till den typ av förorenat dagvatten som behöver renas.

El

Den planerade bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

Värme

Anslutning till fjärrvärmenätet är möjlig. Förstärkningsåtgärder kan behövas.

Tele

Skanova har ledningar för telekommunikation inom planområdet. Ledningarnas sträckning inom planområdet går i den norra delen av planområdet i anslutning till gatan Pelles Krok. Byggnation enligt detaljplan bedöms inte påverka ledningarnas funktion eller sträckning. Ledningssträckningen skyddas genom planbestämmelserna *Markreservat för allmännyttig luftledning (I₁)* och *Marken får inte förses med byggnad*.

Fiber

Fastigheten kan anslutas till fibernätet, ledningar för anslutning finns i närområdet.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter för avfallshantering antagna 2019-05-21 och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

Avfallshämtning föreslås ske vid vändplanen vid Pelles krok, eller vid vändplan inom kvartersmark för att undvika att hämtningsfordon behöver backa vid vändning. Exploatören redovisar slutgiltig lösning på lämplig avfallshantering och tillgänglighet för hämtningsfordon i bygglovsskedet efter dialog med Borlänge Energi.

Sociala frågor

Detaljplanen möjliggör för ytterligare bostäder i ett centralt läge inom tätorten. Planen möjliggör för tillskapande av flerbostadshus i ett område främst bebyggt med villor vilket innebär en större blandning av boendeformer i ett attraktivt läge. Närheten till centrum med tillgång till diverse kommersiell och offentlig service skapar förutsättningar för att resor sker till fots, med cykel eller kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska förläggas nära entréerna. Gångbanor bör planeras samt ha en markbeläggning som är handikappvänlig. Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

Barnperspektiv

Detaljplanens genomförande innebär att fler bostäder tillskapas i ett område med närhet till skog och parker, skola, gång- och cykelväg samt kollektivtrafik vilket ger barn förutsättningar att själva röra sig till och från området.

Trygghet

Det är viktigt att den fysiska miljön upplevs trygg och säker. Barns, ungdomars, funktionsnedsattas och äldres behov av trygghet ska särskilt beaktas. Det är en fördel om parkeringsplatser för bil och cykel samt lekytor placeras på ett sätt som gör att det finns uppsikt från omkringliggande bostäder. Belysning bör finnas vid entréer, parkerings- och gårdsytor för att oskyddade trafikanter ska ha god synlighet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv samt att dessa platser även upplevs trygga under dygnets mörka timmar.

GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Detaljplaneförslaget är ute på samråd under oktober - november 2024. Granskning beräknas till första kvartalet 2025 och detaljplanen beräknas kunna antas under tredje kvartalet 2025. Genomförandet av detaljplanen får påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket tidigast kan ske tre veckor efter att detaljplanens antagande.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning

Kommunens ansvar

Planområdet ligger inte inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. I samband med detaljplanens framtagande avses planområdet integreras i det kommunala verksamhetsområdet.

Kommunen ansvarar för att planläggningen av området sker enligt plan- och bygglagen.

Kommunen ansvarar för att erosionssäker väg för dagvatten, skyfallsvatten och smältvatten från kvartsmark till recipient anordnas och underhålls.

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanens syfte inom kvartersmarken och att marken iordningsställs och vidhålls i enlighet med detaljplanens regleringar.

Fastighetsägaren ansvarar för att utföra nödvändiga tekniska undersökningar.

Inom kommunen finns en renhållningsförordning antagen. Exploatören ansvarar för att renhållningsförordningen följs när det gäller placering av utrymme för hämtning av hushållsavfall. Anläggning för hushållsavfall ska anordnas inom kvartersmarken.

Ledningsägare

Ledningsägarna ansvarar för att samordning sker med övriga ledningsägare samt att eventuella anläggningar genomförs enligt överenskommelse med fastighetsägaren. Allmänna befintliga ledningar inom planområdet som inte redan har ledningsrätt kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt görs hos lantmäteriet när detaljplanen har vunnit laga kraft och bekostas av ledningsägaren. Ledningsägaren ansvarar för och bekostar ansökan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Inom detaljplanen utgörs allmän platsmark av markanvändningen *Skydd*.

Avtal

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal upprättas mellan kommunen och exploatör. Avtalet säkerställer exploatörens ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av marken. Markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll hänvisar till exploatörens förmåga att uppfylla anbudskriterierna.

Exploateringsavtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Bygglöva, marklov och rivningslov söks hos Byggenheten, Borlänge kommun.

Fastighetsbildning

Ett genomförande av detaljplanen kräver att en fastighetsbildning genomförs. Kvartersmarken inom aktuell detaljplan berör fastigheten Mjälga 17:3. För att möjliggöra detaljplanens ändamål krävs att en fastighetsbildning genomförs där en ny fastighet bildas för aktuell kvartersmark. Eventuella fastighetsregleringar kan prövas enligt fastighetsbildningslagen.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns inga ledningsrätter. Allmänna befintliga ledningar inom planområdet kan skyddas med ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt görs hos

lantmäteriet när detaljplanen har vunnit laga kraft. Ledningsägaren ansvarar för och bekostar ansökan.

Tekniska frågor

Infrastruktur i form av gator, el-, stadsnät-, fjärrvärme-, vatten-, spillvatten-, dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Dagvattenledningar ska byggas ut för att uppnå tillräcklig kapacitet, för detta ändamål finns ett markreserverat för underjordiska ledningar i plankartan. Kapacitet i resterande befintliga ledningar bedöms kunna täcka behovet som ett genomförande av detaljplanen innebär. Anslutningar till teknisk infrastruktur hanteras enligt praxis mellan exploatör och ledningsägaren.

Borlänge kommunen är ansvarig för uppförandet av erosionssäker lösning för avrinning i planområdets södra hörn, exempelvis en erosionskyddad ränna. Driftansvaret för lösningen åligger Borlänge kommun.

Tekniska utredningar

Under planprocessen har en utredning gällande de geologiska förutsättningarna genomförts. Utredningen visar att byggnation inte får ske närmare än 15 meter från slänkrönet i södra delen av området. Utredningen nämner också att dagvatten ska tas om hand genom brunnar och ledningar. Dagvattenledning får inte mynna ut i slänt. Upplag med snö ska ske på ett sådant sätt att vatten från snösmältning inte rinner ner mot slänten på grund av risk för erosion.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för hantering av planärendet samt framtagandet av planhandlingar bekostas av kommunen. Kommunen initierar och bekostar även tillhörande fastighetsbildningar. Kostnaden regleras i anslutning till försäljning av marken.

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 34 §. Om planen däremot inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska ställningstagandet och skälen för bedömningen redovisas i planbeskrivningen enligt PBL 4 kap 33 b §. Undersökningen består av att nollalternativ och planens konsekvenser beskrivs och att ställningstagande samt skäl redovisas.

Nollalternativ

Ett nollalternativ för planområdet, är det alternativ som utgår från hur marken skulle användas om detaljplanen inte upprättas. I detta fall innebär det att marken inte bebyggs utan att jordbruksmarken även fortsättningsvis arrenderas ut om intresse för detta finns hos en arrendator.

Planens konsekvenser

Trafik

En genomförande av detaljplanen skulle innebära att ytterligare trafik från ett 20-tal bostäder alstras i närliggande område. Vägnätet anses vara dimensionerad för att kunna hantera den ökade mängden trafik, eftersom det är ett begränsat antal bostäder som kan uppföras enligt detaljplanen samt att antalet trafikrörelser prognostiseras öka med cirka 40 rörelser per dag.

Byggrätt

Genomförande av detaljplanen innebär att icke planlagd mark tas i anspråk. Byggrätten inom området begränsas till en maximal nockhöjd på 11 meter, vilket innebär två våningar. Största byggnadsarean inom kvartersmark med användningsbestämmelse *Bostäder* är 1600 m². Befintligt markområde kommer efter föreslagen exploatering bestå av en större andel hårdgjord yta. En förtätning av stadsbilden kommer även att ske eftersom en öppen markyta ersätts med bostadsbebyggelse.

Natur

En utbyggnad enligt detaljplanen innebär att jordbruksmark inom tätorten ianspråk tas. Jordbruksmarken utgörs av en liten enklav (0,6 ha) och är omgiven av bostadsbebyggelse vilket försvårar för ett rationellt brukande av marken. Bostadsbyggnation anses vara av ett sådant väsentligt samhällsintresse och alternativ mark där intressekonflikt inte föreligger bedöms inte finnas i denna del av Borlänge vilket gör att bostadsbyggnandet i det här fallet anses väga tyngre än jordbruksmarkens bevarande.

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 3 kap 8-9§ (MB) gällande Borlänge flygplats, vilken är utpekad som riksintresse av Trafikverket och Försvarsmakten. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 9§. Förslaget bedöms inte ha påverkan på något av riksintressena.

Detaljplanens genomförande innebär att bostäder möjliggörs på mark som i dagsläget används som jordbruksmark. I tätortens centrala delar finns inga andra lämpliga områden, med liknanden förutsättningar, att exploatera och bostadsbyggnation anses vara ett så starkt allmänt intresse att ett ianspråktagande av aktuell jordbruksmark kan accepteras. Ett resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmarken återfinns under rubriken *Jordbruksmark* på sidan åtta.

Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

Exploatering enligt detaljplan anses inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort utpekad som område för jordbruk.

Föreslagen detaljplanen uppfyller den fördjupade översiktsplanens intentioner genom att den föreslår bostadsbyggnation inom befintlig stadsdel med god tillgång på utbyggd infrastruktur. Bostäder möjliggörs inom 1,5 km ifrån resecentrum och i direkt anslutning till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägnätet. Detaljplanen möjliggör att ett 20-tal bostäder tillskapas i ett område dominerat av villabebyggelse.

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

Undersökningen görs till föremål för samråd med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun genom planarkitekter, planchef, stadsarkitekt, bygglovshandläggare, mark- och exploateringschef, mark- och exploateringsingenjör, VA-ingenjör och kartingenjör.