Dnr:
2020/1433

Plannr:
636

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Forsa 46:133 m.fl.
inom Forssa
i Borlänge kommun, Dalarnas län

upprättad i maj 2021

Planbeskrivning

BORLÄNGE

INTRODUKTION

Vad är en detaljplan?

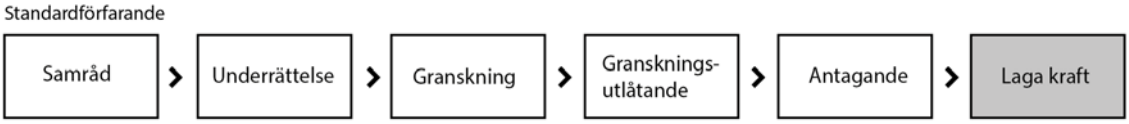
Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden och hur exploatering får ske när det gäller b.la. volym, placering och gestaltning. I framtagandet av en detaljplan prövar kommunen om ett område är lämpligt för tilltänkt markanvändning t.ex. bostäder, verksamheter och infrastruktur. 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.

Detaljplaneprocessen och allmänna råd

Detaljplanen för Forsa 46:133 m.fl. handläggs med standardförfarande (enligt PBL (2010:900, enligt planprocessen efter 1 januari 2015, 5 kap). Planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan. 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 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 5
Markägoförhållanden 5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE 5
Översiktliga planer 5
Detaljplaner 6
Riksintresse 6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 6
Miljöförhållanden 7
Kulturmiljö och landskap 9
Bebyggelseområden 9
Gator och trafik 10
Teknisk försörjning 12
Sociala frågor 13
GENOMFÖRANDE 13
Organisatoriska frågor 13
Fastighetsrättsliga frågor 14
Tekniska frågor 16
Ekonomiska frågor 16
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE 16
Undersökning 16
Nollalternativ 16
Planens konsekvenser 17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 18

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser och illustration över området samt planbeskrivning. Plankartan är upprättad på preliminär grundkarta. Övriga handlingar utgörs av solstudie, arkeologisk utredning och fastighetsförteckning.

- Arkeologisk utredning Forssa-Dalarnas museum (april 2021).
- Solstudie Forsa 46:133 m.fl., Borlänge Kommun. Skoog arkitekter (daterad 2021-01-14).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för uppförande av flerfamiljshus med tillhörande parkeringsytor. Även annan typ av bostadsbebyggelse kommer att möjliggöras i detaljplanen. Inom området finns i nuläget en befintlig transformatorstation, placering av den säkerställs genom användningsbestämmelse E_1 (transformatorstation). Befintliga ledningar ska säkerställas med markreservat (U-område).

Enligt rådande förhållanden ligger en mindre del av Gammelgårdsvägen på den privatägda fastigheten Forsa 46:152. Denna del av vägen inkluderas i planområdet för att säkerställa användningen gata. En fastighetsreglering, som innebär att vägavsnittet regleras över till fastigheten Forsa 46:176, behöver genomföras för att gatuområdet i sin helhet ska bli kommunägd.

Aktuellt projekt innebär att två stycken flerfamiljshus med totalt 36 st. lägenheter uppförs inom berörda fastigheter. Huset närmast Gammelgårdsvägen planeras byggas i två våningar och huset i planområdets västra del föreslås uppföras i fyra våningar.

FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

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

Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

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

PLANDATA

Läge

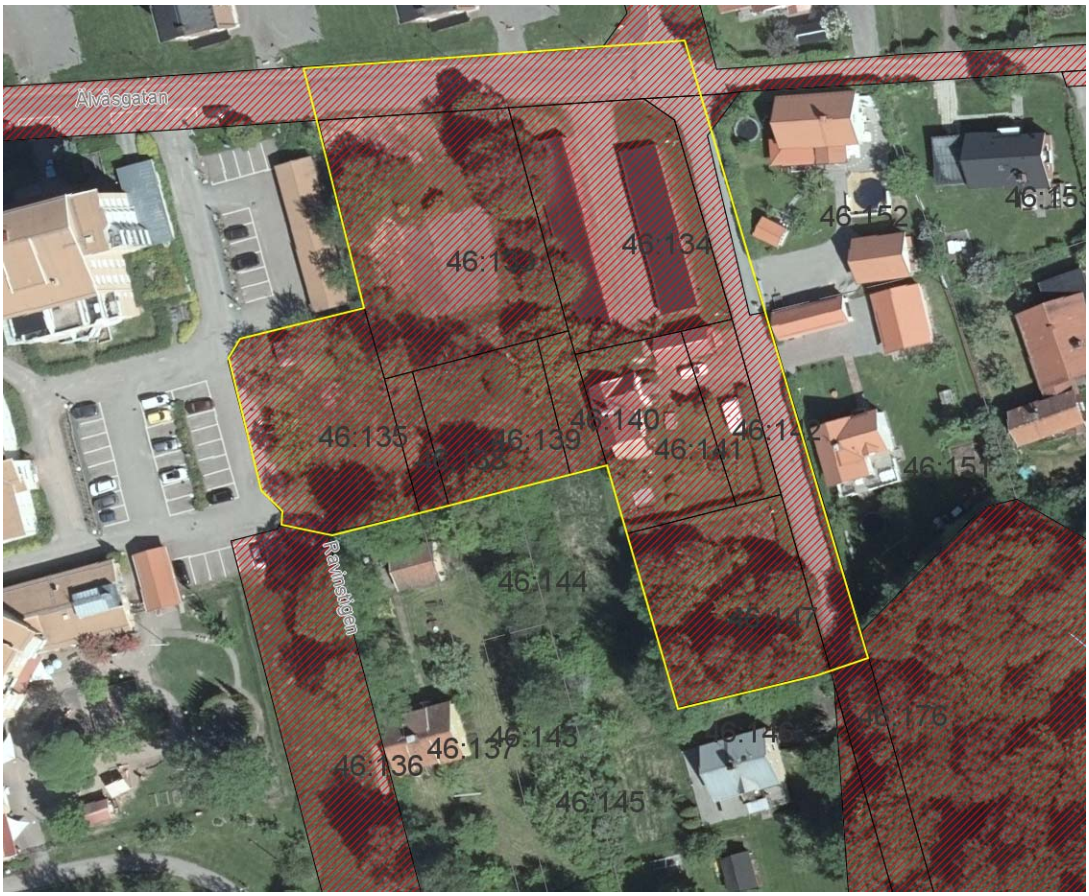
Planområdet är beläget i stadsdelen Forssa, ca 1500 meter från Borlänge centrum. Området avgränsas i norr av Älvåsgatan, i öster av Gammelgårdsvägen. Den sydliga och västra avgränsningen utgörs av gällande fastighetsgränser.

Areal

Planområdet är ca 0.67 hektar (6723 m^2).

Markägoförhållanden

Borlänge kommun är lagfaren ägare till samtliga fastigheter inom planområdet, utom Forsa 46:152 som är i privat ägo.



Gulmarkerat område = Planområde. Röd skrafferat område= Kommunägd mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Översiktsplan FalunBorlänge

I Översiktsplan FalunBorlänge (ÖP), antagen i juni 2014, är aktuellt planområdet utpekat som bebyggelse samt område för utpekat planarbete. Översiktsplanen beskriver att Borlänge ska förtätas och att byggnation i första hand ska ske i centrala delar inom 1 km radie kring resecentrum. Förtätningen bör genomföras där marken redan är ianspråktagen samt har en närhet till kollektivtrafik. Närheten till kollektivtrafik ger möjlighet att dra nytta av en större arbetsmarknad, samtidigt som befintlig service och infrastruktur används maximalt och underlaget för en högkvalitativ kollektivtrafik förstärks. Gång- och cykeltrafik ska prioriteras.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att mark som delvis inte är exploaterad inom stadsdelen Forssa ianspråktas för bostadsbebyggelse. Planområdet ligger 1.5 km från centrala Borlänge och cirka 100 m från busshållplats. Föreslagen detaljplan överensstämmer med intentionerna i Översiktsplanen för Falun Borlänge.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Borlänge tätort anges att planområdet ligger inom ett område som berörs av förslag till nedgrävning av kraftledning. Genom att gräva ned ledningar minskar strålningsrisken för de som bor i närheten. Samtidigt kan markområden frigöras för att exempelvis bygga nya bostäder.
Nya bostäder ska i första hand byggas på mark som är ianspråktagen, men som inte består av park- eller naturmark. Det ska finnas trygga utemiljöer för lek och rekreation i närområdet. Tillgång till park, natur och rekreationsområden inom rimliga avstånd är också viktigt. Planområdet är i FÖP:en utpekat som ett utredningsområde för bostäder. Utredningsområdena har olika förutsättningar och syften för Borlänges utveckling som stad. Utredningarna ska dels titta på att koppla samman staden och stärka centrum. Arbetet ska således se över möjligheter till etablering av ny bebyggelse, men även komplettering eller förändrad användning av redan befintlig.
Eftersom inriktningen i detaljplanen är att skapa nya bostäder inom ett område som är utpekat för bostadsbebyggelse anses planen stämma överens med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan som berör delar av planområdet är *Förslag till stadsplan för ett område vid Majorsgatan i Borlänge stad* (juni 1961). Den del av planområdet som berörs av den gällande detaljplan utgörs av Älvåsgatan och är planlagd som *allmän plats, gata*. Övriga delar av planområdet berörs inte av en gällande detaljplan.

Riksintresse

Planområdet berörs av påverkansområde för riksintresse avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse för kommunikation och av Försvarsmakten som riksintresse för totalförsvaret. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret.

Inom påverkansområde för flygplatsen finns ett särskilt behov av hindersfrihet. Detaljplanen tillåter ingen byggnation högre än 14 meter. De olika riksintressena bedöms inte påverkas av förslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av en öppen grusad yta, ett bostadshus med tillhörande tomt och uthus, ett par garagelängor och resterande del av planområdet utgörs av naturmark. Markens topografi inom området har en svag lutning i ostlig riktning mot Gammelgårdsvägen.

Geotekniska förhållanden

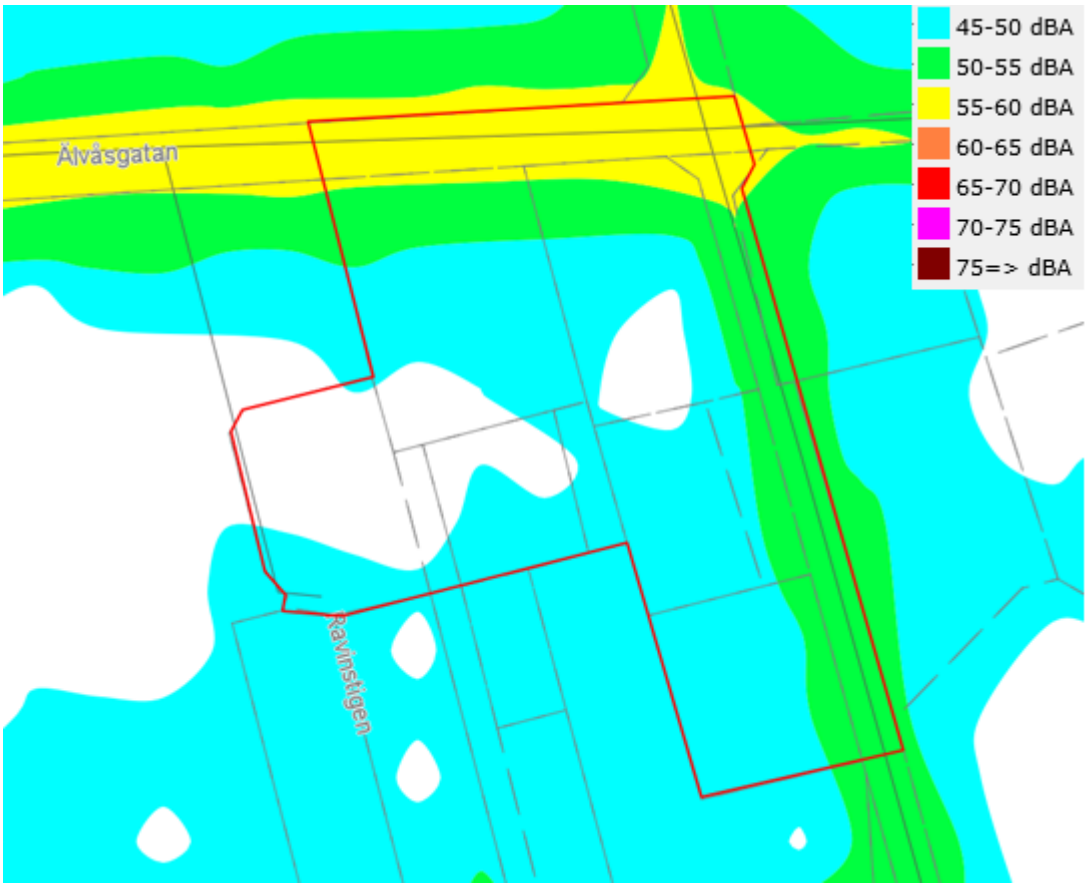
Inom närliggande fastighet Bryggaren 14 har geotekniska utredningar genomförts. Dessa visar att jordlagret i stor utsträckning utgörs av ett ca 7 -12 m mäktigt sedimentlager som

vilar på friktionsjord på berg. I markytan finns fyllning och mullhaltig jord. Sedimentlagret består huvudsakligen av silt med lokala inslag av lerskikt och finsand. Lagret är fast ned till 3-5 m djup under nuvarande markyta och halvfast på större djup. Jordlagren är genomgående tjälaktiva.

Miljöförhållanden

Buller

En översiktlig kartläggning av buller har genomförts för Borlänge kommuns samtliga vägar och järnvägar. Enligt kartläggningen överskrids inte riktvärdena för buller gällande bostäder inom aktuellt planområde.



Översiktlig bullerkartering över planområdet med gränsvärden. Planområdet = Rödmarkerad linje.

Luftmiljö

Dalarnas Luftvårdsförbund har under 2005 – 2006 genomfört en heltäckande analys av luftkvalitén i länets större tätorter. De värden som uppmätts i anslutning till planområdet ligger under miljökvalitetsnormerna. Aktuell detaljplan möjliggör uppförande av bostadsbyggelse i högst 4 våningar. Den ökade trafiken som ett genomförande av detaljplanen medför anses inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Om man vid markarbeten skulle påträffa en förorening som inte tidigare varit känd ska kommunens miljökontor kontaktas.

Radon

Mätning av radon har genomfört på närliggande fastighet Bryggaren 14. Mätning visar att radonhalterna klassas som normalradonmark. Enligt Boverkets Byggregler ska radonhalten i det färdigställda huset vara under gränsvärdet 200 Bq/m^3. Ansvar för att byggreglerna följs vilar på byggherren.

Skyfall

En översiktlig skyfallskartering är genomförd och visar att områdets avrinningsområde berör större delen av marken runt Forssa centrum som ligger väster om planområdet. Modellering av avrinningsvägar redovisas i Figur 1 och visar att vattnet rinner i ostlig riktning.

Vid ett skyfall kommer mängden dagvatten som uppstår inom planområdet att öka något till följd av utökad mängd hårdgjord yta inom området. Utifrån skyfallsanalysen bedöms den ökade mängden dagvatten från planområdet inte kunna ge upphov till annat än marginell påverkan nedströms.

Markarbeten i samband med byggnation inom planområdet behöver ta hänsyn till avrinningsområdet för att säkerställa att det inte skapas vattenansamlingar som kan skada bebyggelsen.

Översvämmade ytor (djup > 10 cm) och avrinningsvägar med vid 100 mm/timme regn.

Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70 ca 3.5 km från planområdet. Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplats för fordonen och punkten för räddningsinsats ska maximalt vara 50 meter.

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

Planområdet angränsar till ett område utpekat som kommunintresse för kulturmiljö (Forssa, Majorsgatan). Kulturintresset berör ett mindre område med tjänstemannabostäder som uppfördes 1938-45 samt en grupp flerfamiljshus som tillkom 1941. Hänsyn till kulturmiljö ska tas när det gäller placering och höjdsättning av ny bebyggelse inom planområdet.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har genomförts av Dalarnas Museum(daterad april 2021). Utredningen grundar sig på uppgifter i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister (KMR), om att det inom planområdet ska ha funnits åtta gravar/gravhögar. Syftet med den arkeologiska utredningen var att ta reda på om fornlämningar fanns inom utredningsytan.

Metod

16 schakt togs upp inom den ca 3600 kvadratmeter stora utredningsytan.
Marken där schakten grävdes bestod av nu obebyggd tomtmark och parkmark. Schakten hade en sammanlagd yta på ca 140 kvadratmeter, vilket utgör ca 4 % av den totala ytan. För schaktningen användes en grävmaskin utrustad med planeringsskopa. Schakten grävdes skiktvis ned till naturlig orörd mark. Schaktbotten och, i vissa fall, delar av schaktväggen rensades för hand. Innehållet i schakten dokumenterades i skrift och med fotografering.

Resultat

Schakten var mestadels 3–6 meter långa, 1,6 meter breda och 0,3–0,5 meter djupa. I flera av schakten kunde sentida störningar från bebyggelse och lednings-/kabelschakt iakttas. I flera av schakten kunde också ett äldre odlingslager iakttas. Lagret låg över den naturliga orörda silten och bestod av brun silt blandad matjord med förekomst av porslin, fajans, tegel och kol. Inga entydiga spår efter förhistoriska aktiviteter kunde iakttas i de grävda schakten. Marken var kraftigt påverkad av byggnation och anläggande av tomter under 1900-talet och av odling under 1800-talet. Dalarnas museum förordar därför att det inte behövs några ytterligare arkeologiska insatser i samband med exploatering av utredningsytan.

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

Bebyggelseområden

Planområdet ligger i stadsdelen Forssa, där närliggande bebyggelse utgörs av en blandning av friliggande villor och flerbostadshus på mellan 3-6 våningar.

Hållbarhet

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

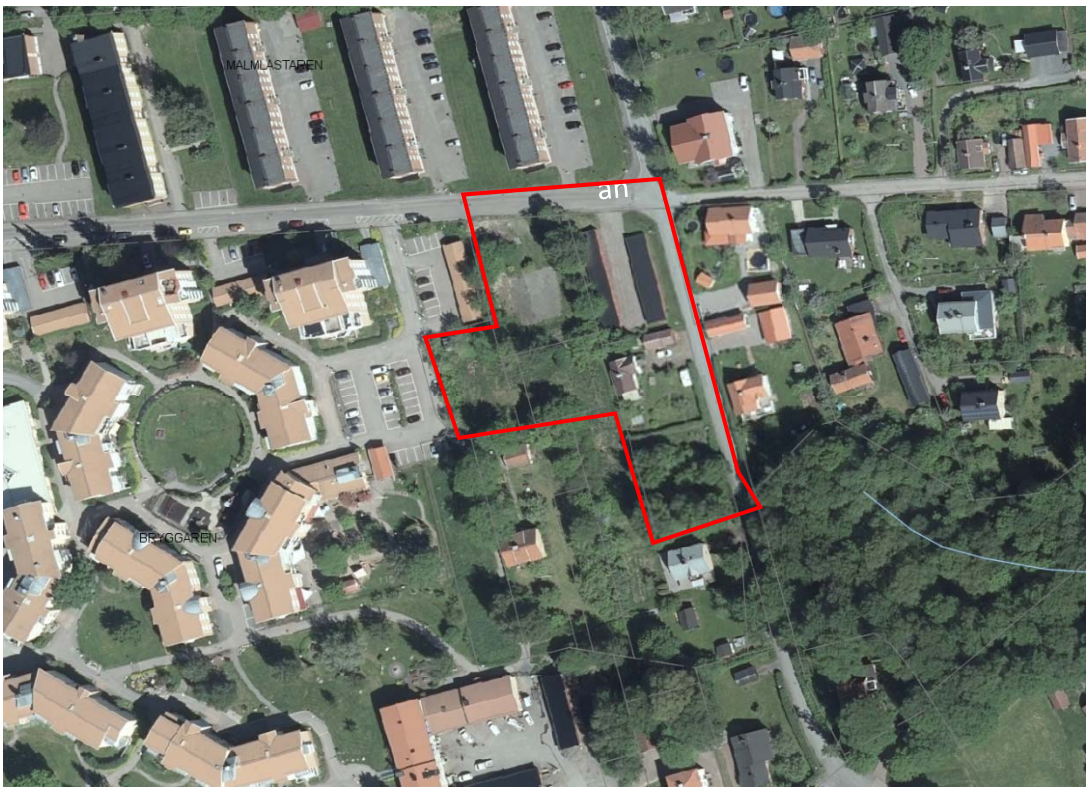
Service

Inom stadsdelen Forssa finns ett utbud av kommersiell service i form av handel (möbelbutik, livsmedelsbutik), postombud, restauranger m.m.
En byggnation enligt föreslagen detaljplan innebär potentiellt ett ökat befolkningsunderlag för dessa verksamheter, vilket kan innebära fler kunder.

Gator och trafik

Gatunät

Området angränsar till lokalgatorna Älvåsgatan i norr och Gammelgårdsvägen i öster.



Ortofoto över planområdet (röd markerat) och angränsande vägnät.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

På Älvåsgatans norra sida finns det en trottoar för gående som fortsätter norrut längsmed Gammelgårdsvägen efter korsningen Älvåsgatan-Gammelgårdsvägen. Cyklister är enligt rådande förhållanden i närområdet hänvisade till lokalgatorna. Cirka 100 meter söder om planområdet finns det separerad gång- och cykelväg längsmed Stenhålsgatan. Gång-och cykelväg finns även längsmed Kvarnsvedsvägen som ligger cirka 200 meter väster om planområdet, i anslutning till Forssa centrum.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns i anslutning till Stenhålsgatan (markerad med röd stjärna). Hållplatsen trafikeras av busslinjerna 2 (Borlänge sjukhus-Borlänge centrum-Studieplan/Skräddarbacken), linje 5 (Borlänge centrum- Medväga- Bomsarvet) och linje 154 (Borlänge resecentrum - Ornäs - Knutpunkten Falun – Dalregementet).

Hållplats för linje 3 (Kvarnsveden - Borlänge centrum - Jakobsgårdarna/Övre Tjärna) finns vid Kvarnsvedsvägen (markerad med gul stjärna).

Hållplatser för kollektivtrafik markerade med gul och röd stjärna.

Parkering

Dokumenten som anger Borlänge kommuns ställningstagande gällande parkeringsplatser ska följas, dessa dokument är ”Parkeringsstrategi för Borlänge kommun” (2016-10-04) och ”Parkeringstal för Borlänge kommun”(2017-02-14). Aktuellt planområde ligger inom zon 3 för parkeringsantal. Gällande parkeringstal för zon 3 är:

Cykel	
Användning	Parkering per 1000 m^2 BTA
Flerbostadshus	30 st (28 boende, 2 besök)

Bil	
Användning	Parkering per 1000 m^2 BTA
Flerbostadshus	13 st (12 boende, 1 besök)

Parkeringstalen för cykel ska tolkas som ett minimital och av de cykelplatser som anläggs för bostäder bör minst 50 % vara inomhus. Trafiksystemet tål ett överskott av cykelparkeringar, dels med hänsyn till kommunens mål om ökat cyklande och dels för att sådana parkeringar är mindre utrymmeskrävande än bilparkeringar. Parkeringstalen för bil ska tolkas som ett maxtal. Parkeringslösning prövas samt beslutas i bygglovsprövningen.

Utfarter

Infart till parkeringsytorna inom planområdet förslås ske via Gammelgårdsvägen. In- och utfart för sophanteringen föreslås ske från Älvåsgatan, där även byggnaderna för sopsorteringen är placerad.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar som passerar genom kvartersmark för bostäder är reserverade genom planbestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1)* och *Marken får inte förses med byggnad.* Genom det föreslagna planområdet ligger det i nuläget slangar dragna för stadsnätet längs med Älvåsgatan. Slangarna är en förberedelse för framtida dragning av kablar för stadsnätet och innehåller i dagsläget inte några kablar. Eftersom slangarna är tomma kommer det inte kräva några större resurser för att genomföra den nödvändiga justeringen av sträckningen som krävs i samband med en byggnation enligt plan.

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns vatten-, spill- och dagvattenledningar i gatorna runt området viket gör att kapacitet för VA-försörjning finns. Placering av VA-serviser fastställs senare.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska hanteras utifrån Borlänge kommuns dagvattenstrategi. Majoriteten av markytan inom planområdet är i nuläget inte hårdgjord vilket innebär att ett genomförande av detaljplanen leder till att den hårdgjorda ytan ökar. Belastningen på dagvatten-ledningsnätet bedöms endast öka marginellt i samband med genomförande av detaljplanen.

El

Inom planområdet finns en transformatorstation placerad på fastigheten Forsa 46:135, denna placering säkerställs i detaljplanen med användningsbestämmelsen *Transformatorstation* (E_1). Ledningsstråk till/från stationen säkras genom *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* (U_1). Ledningar längs Gammelgårdsvägen säkras av dem med markreservat. Kapacitet finns för elförsörjning av den planerade bebyggelsen inom planområdet.

Tele

Skanova har ledningar för telekommunikation inom planområdet. Ledningarnas sträckning inom planområdet går på den östra sidan av Gammelgårdsvägen. Byggnation enligt detaljplan bedöms inte påverka ledningarnas funktion eller sträckning.

Stadsnät

Stadsnät finns i anslutning till planområdet. Genom det föreslagna planområdet ligger det i nuläget slangar dragna för stadsnätet längs med Älvåsgatan. Slangarna är en förberedelse för framtida dragning av kablar för stadsnätet och innehåller i dagsläget inte några kablar. Flytt av dessa är nödvändig för att möjliggöra genomförande av detaljplanen.

Värme

Nya byggnader kan anslutas till fjärrvärmenätet. Troligtvis behövs ledningarna från Stenhålsgatan förstärkas.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter för avfallshantering antagna 2019-05-21 och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Särskild hänsyn ska tas till framkomligheten för transportfordon för avfallshämtning.

Avfallshanteringens slutgiltiga utformning behandlas i bygglovsskedet i dialog med Borlänge energi, för att säkerställa att kravet på tillgänglighet och arbetsmiljö tillgodoses.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska förläggas nära entré. Gångbanor ska planeras samt ha en markbeläggning som är handikappvänlig.

Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

Trygghet

Planförslaget bedöms inte påverka tryggheten i området i negativ riktning. Byggnation enligt detaljplan medför att ett igenvuxet markområde som kan upplevas som otryggt ersätt med flerbostadshus, vilket ger en ökad genomströmning av människor i området.

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 exploatören.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Detaljplaneförslaget är ute på samråd under juni – juli 2021. Granskning beräknas till september-oktober *2021* och detaljplanen beräknas kunna antas under *fjärde kvartalet 2021*. Genomförandet av detaljplanen får påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket tidigast kan ske tre veckor efter att detaljplanen är antagen.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning

Kommunens ansvar

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen är huvudman för allmän gatumark och bekostar i och med det anläggande, underhåll och drift.
Kommunen ansvarar för att planläggningen av området sker enligt plan- och bygglagen.

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanens syfte inom kvartersmarken.

Fastighetsägaren ansvar 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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Inom detaljplanen utgörs allmän platsmark av gata (GATA) som sköts av Borlänge Energi. Ledningar för vatten-, spillvatten- och dagvatten inom allmän plats är Borlänge Energi huvudman för.

Avtal

Genomförandeavtal

Genomförandeavtal 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 genomförandeavtalet godkännas.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Fastigheten Forsa 46:133 blir en s.k. målfastighet där fastigheterna Forsa 46:134-46:135, Forsa 46:138- 46:142 samt Forsa 46:147 regleras in. Del av fastigheten Forsa 46:152 regleras in i Forsa 46:176. Tabellen nedan är en sammanställning över vilka ytor som förs över till annan fastighet.

Fastighetsbildning

Mark som fastigheten Forsa 46:176 erhåller av Forsa 46:152 - Markerat med blått.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Forsa 46:176	78 m^2	0 m^2
Forsa 46:152	0 m^2	78 m^2
Forsa 46:133	4291 m^2 från Forsa 46:134-46:135, Forsa 46:138- 46:142 samt Forsa 46:147.	0 m^2
Forsa 46:134	0 m^2	1023 m^2 till Forsa 46:133
Forsa 46:135	0 m^2	938 m^2 till Forsa 46:133
Forsa 46:138	0 m^2	110 m^2 till Forsa 46:133
Forsa 46:139	0 m^2	470 m^2 till Forsa 46:133
Forsa 46:140	0 m^2	150 m^2 till Forsa 46:133
Forsa 46:141	0 m^2	550 m^2 till Forsa 46:133
Forsa 46:142	0 m^2	260 m^2 till Forsa 46:133

Forsa 46:147	0 m^2	790 m^2 till Forsa 46:133

Fastighetsregleringarna kan prövas enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet finns det 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-, stadsnäts-, fjärrvärme-, vatten-, spillvatten-, dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Kapacitet i befintliga ledningar bedöms kunna täcka behovet som ett genomförande av detaljplanen innebär. Anslutningar till teknisk infrastruktur hanteras enligt praxis mellan exploatör och ledningsägaren.

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar har tagits fram under planprocessen.

Ekonomiska frågor

Kostnaden för hantering av planärendet samt framtagandet av planhandlingar och eventuella utredningar bekostas av kommunen. 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

Nollalternativ är en beskrivning vad som händer inom planområdet om detaljplanen inte vinner laga kraft. Nollalternativet för planområde innebär att marken fortsättningsvis kommer vara icke planlagd. Marken kommer utgöras av en öppen grusad yta, ett bostadshus med tillhörande tomt och uthus, ett par garagelängor och resterande del av planområdet bestå av naturmark.

Planens konsekvenser

Trafik

En genomförande av detaljplanen kommer innebära att ytterligare trafik alstras i närliggande område. Vägnätet anses vara dimensionerad för kunna hantera den ökade mängden trafik.

Byggrätt

Genomförande av detaljplanen innebär att icke planlagd mark tas i anspråk. Byggrätten inom området begränsas till maximalt fyra våningar med inom västra delen av planområdet, för den östra delen är begränsningen 2 våningar. Största bruttoarean för den västra delen är 2100 m^2, för den östra delen är den 1100 m^2. Befintligt markområde kommer bestå av en större andel hårdgjord yta efter föreslagen exploatering. En förtätning av stadsbilden kommer även att ske eftersom naturmarken ersättas med bostadsbebyggelse.

Natur

Detaljplanen innebär att ytan som delvis består av igenvuxen mark tas i anspråk för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

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.

Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

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

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen samt med den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort.

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 TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun, plan- och markkontoret. Medverkande tjänstemän är Gabriel Barrioz, planchef, Johan Karlsson, planarkitekt, Pernilla Wåhlin-Norén, arkitekt och Robin Slott, mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och markkontoret

maj 2021

Gabriel Barrioz

planchef

Johan Karlsson

planarkitekt