

Dnr:
2022/1340

Plannr:
656

Planuppdrag
Antagande
Laga kraft

2023-02-23
2024-05-30
2024-06-20

MSBN
MSBN



Detaljplan för
Kv. Bokstödet och Bokhållaren 16
inom Östermalm
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i mars 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 bland annat volym, placering och gestaltning. I framtagandet av en detaljplan prövar kommunen om ett område är lämpligt för tilltänkt markanvändning till exempel 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 exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

I denna detaljplan ingår handlingarna plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och grundkarta. Övriga handlingar utgörs av, fastighetsförteckning och utredningar så som trafikbullerutredning, dagvattenutredning, riskutredning och trafikutredning. Till handlingarna hör också Undersökning om betydande miljöpåverkan.

Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan. Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

Detaljplanprocessen

Detaljplanen för kv. Bokstödet samt Bokhållaren 16 har handlagts med standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Planförslaget antas då av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen.

Standardförfarande



Standardförfarande enligt 5 kap. PBL (2010:900).

Samråd pågick mellan december 2023 och januari 2024 och granskning pågick under mars/april 2024. Detaljplanen antogs i maj 2024.

Digital funktionalitet

I plan- och byggförordningen (2011:338) anges att detaljplaner och planbeskrivningar ska utformas så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt. Detta gäller alla detaljplaner och planbeskrivningar som har påbörjats efter 31 december 2021.

Plankartan i aktuell detaljplan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), Boverkets planbestämmelsekatalog 2021-10-14 och den nationella specifikationen för detaljplan från Lantmäteriet.

Planbeskrivningen i aktuell detaljplan har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Begreppsförklaring

I planbeskrivningen kommer begreppen gällande detaljplan, aktuell detaljplan, detaljplan och planområdet att användas. Med gällande detaljplan menas den detaljplan som nu är juridiskt gällande, aktuell detaljplan syftar till den detaljplan som är under framtagande. Om inte någon specificering anges så syftar begreppet detaljplan till den aktuella detaljplanen. Planområdet är den geografiska yta som aktuell detaljplan omfattar.

Byggaktören har tillsammans med anlitade arkitekter tagit fram ett förslag till bebyggelsestruktur och utformning i dialog med kommunen som redovisas med illustrationer i planbeskrivningen. Illustrationerna är inte juridiskt bindande. Illustrationerna användas för att beskriva den planerade miljö som detaljplanen möjliggör och visar de strukturer som detaljplanen reglerar så som volymer, höjder, avstånd, placering och ljusstudier. Dessa illustrationer visar en möjlig lösning bland flera alternativa sätt att utforma den planerade miljön.

Ärendeinformation

Medverkande tjänstepersoner och konsulter

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun genom planarkitekter på SWMS arkitektur och Bjerking i samarbete med Samhällsbyggnadsförvaltningen. Medverkande tjänstepersoner är stadsarkitekt, verksamhetschef, planarkitekt, landskapsarkitekt, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjör, ingenjör kart och mät, trafikplanerare, brandingenjör och projektledare för hållbart resande. Borlänge Energi har deltagit i upprättandet av planhandlingarna genom VA-ingenjör, marksamordnare samt representanter från stadsnät, elnät, avfall (avfallsstrateg) och fjärrvärme (fjärrvärmeprojektör).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	
INTRODUKTION	2
Vad är en detaljplan?	2
Detaljplaneprocessen	2
Digital funktionalitet	2
Begreppsförklaring	3
Ärendeinformation	3
DETALJPLANENS SYFTE	6
Syfte	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
Hela detaljplanen	6
Genomförandetid	8
Kvartersmark	9
Befintligt	14
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	15
Motiv till reglering	15
PLANERINGSUNDERLAG	18
Kommunala	18
Utredningar	19
Regionala	19
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	19
Kommunala	19
Regionala	23
Riksintressen	23
Miljökvalitetsnormer	24
Miljö	24
Hälsa och säkerhet	26
Geotekniska förhållanden	31
Kulturmiljö	32
Fysisk miljö	32
Sociala förutsättningar	34
Teknik	34
Service	35
Trafik	36
KONSEKVENSER	39
Fastigheter och rättigheter	39
Riksintresse	40
Miljökvalitetsnormer	40
Miljöbedömning	41
Miljö	41
Hälsa och säkerhet	43
Kulturmiljö	45

Fysisk miljö.....	45
Sociala konsekvenser	47
Trafik	48
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	49
Mark- och utrymmesförvärv	49
Fastighetsrättsliga frågor.....	49
Tekniska frågor	50
Ekonomiska frågor	51
Organisatoriska frågor.....	52
Prövning enligt annan lagstiftning	52
Upplysningar	52

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av befintlig kontorsetablering i ett centralt läge inom Borlänge genom att medge ny kontorsbebyggelse och påbyggnad av befintligt kontor. Detaljplanen syftar också till att säkerställa befintliga radhus i anslutning till kontorsbebyggelsen.

Detaljplanen styr bebyggelsens placering, skala och utformning för att säkerställa en god bebyggd miljö med byggnader som samspelar med den omgivande bebyggelsen. Detaljplanen ska bidra till en stadsmässig utveckling i ett strategiskt läge där två av infartsvägarna till centrala Borlänge korsar varandra. Ny bebyggelse på platsen kan förstärka Siljansvägens betydelse som stadsstråk in mot centrala Borlänge.

Planen syftar också till att säkerställa ett grönt, inre gårdsrum för utomhusvistelse och ekosystemtjänster mellan den nya kontorsbebyggelsen och de befintliga radhusen.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Utvecklingen med kontor inom kvarteret möjliggörs genom att markanvändningen inom fastigheterna Bokstödet 1 och 14 ändras från bostäder till kontor. Ny byggrätt för kontor möjliggörs inom fastigheten Bokstödet 14 och inom Bokstödet 1 möjliggörs byggrätt för mindre förrådsbyggnad eller liknande. Befintlig kontorsbyggnad inom fastigheten Bokstödet 16 medges en påbyggnad genom utökad byggrätt.

Gällande plan medger en till volym liknande struktur med bebyggelse i tre våningar inom den i dag obebyggda delen av kvarteret närmast Siljansvägen, men då för bostäder.

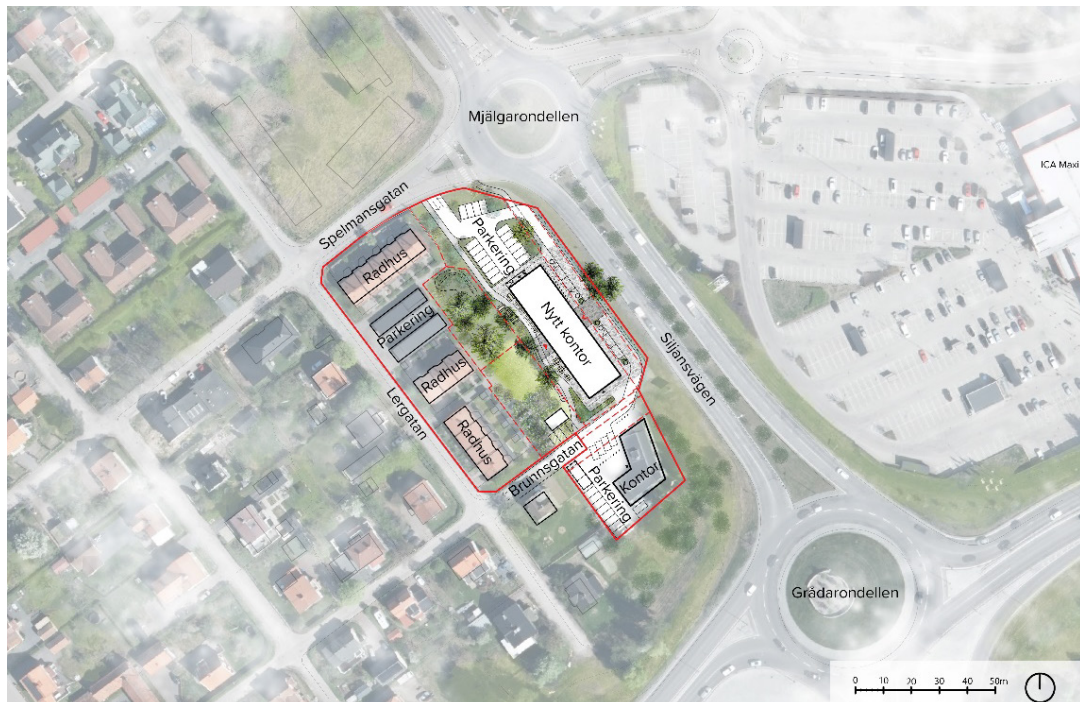
Genom planändringen kan ny kontorsbebyggelse uppföras i tre våningar längs Siljansvägen och befintlig kontorsbyggnad kan byggas på med två våningar för kontor.

Planförslaget förhåller sig till mötet med befintlig bebyggelse, Siljansvägen och Mjälgarondellen. Dessa möten kommer att utgöra en del av stadsfronten vid en av Borlänges entréer. Entréytan mot Mjälgarondellen är välexponerad mot korsningen och betydelsefull till sin planering och gestaltning. Den ska vara publikt planerad och utgöra en orienteringspunkt i strukturen. Ny kontorsbebyggelse ska därför utföras med minst en entré per byggnad placerad längs med Siljansvägen och Spelmansgatan.

Ny bebyggelse (inom Bokstödet 14) ska också utföras med en högre bottenvåning för att förstärka Siljansvägens betydelse som stadsstråk in mot centrala Borlänge samt bidra till att skapa ett stadsmässigt gaturum mot Siljansvägen och Mjälgarondellen. Ett grönt gårdsrum med bevarade träd skapas mellan ny kontorsbebyggelse och befintliga bostäder i kvarteret. Gårdsrummet planläggs för att säkra en grön obebyggd yta för växtlighet och vistelse för boende och verksamma. Friytan får inte bebyggas, hårdgöras eller vara parkering. Att ytan säkerställs som icke hårdgjord friyta utan parkering är en skillnad mot gällande plan, där placering av bebyggelse inte begränsas till kvarterets kanter utan möjliggörs även i kvarterets inre.

Byggaktören har tillsammans med dess arkitekter och i dialog med kommunen tagit fram ett förslag till bebyggelsestruktur och utformning för kvarteret som underlag till detaljplanen i planeringen för kvarteret, se illustrationsplan nedan. I

exploateringsförslaget föreslås angöring till planområdet ske från Spelmansgatan, för att begränsa kontorsverksamheternas trafikbelastning på bostadsgatorna Lergatan och Brunnsgatan.



Illustrationsplan som visar byggaktörens föreslag till möjlig utformning och placering av nytt kontorshus längs Siljansvägen. (Gaia arkitektur, Urbio landskapsarkitekter)

Bebyggelsens höjd och placering regleras för att skapa en god gestaltad miljö i förhållande till dess omgivning och planområdets läge i staden. Kvarters- och gatustrukturen i stadsdelen är en rutnässtruktur med långa siktlinjer genom kvarteren. Brunnsgatan har en obruten siktlinje igenom planområdet vilken bevaras genom att detaljplanen säkerställer att marken i siktlinjen inte får bebyggas.

Bostadsbebyggelsen planläggs så att nuvarande utformning och utbredning säkerställs. Planbestämmelserna inom användningsområdet för bostäder är i linje med gällande detaljplan och bekräftar befintlig utbredning och volym. Bestämmelserna för radhusen syftar till att hålla samman gruppbebyggelsen gestaltningssmässigt vid kommande förändring och att de behandlas lika vid separata bygglovsprövningar.

Detaljplanen reglerar riskreducerande åtgärder för befintligt kontorshus som föranleds av närheten till väg 50/70/E16 som utgör transportled för farligt gods.

Detaljplanen säkerställer också utrymme för allmännyttiga ledningar inom kvartersmarken.

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Förslaget till detaljplan stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen samt med fördjupningen av översiktsplanen för tätorten.

Plandata

Planområdet är beläget i stadsdelen Östermalm i Borlänge. Planområdet avgränsas i norr av Spelmansgatan och i väster av Lergatan. I söder avgränsas planområdet av E16 och i öster av Siljansvägen. Planområdet är cirka 0,88 hektar (8800 kvm).



Orienteringskarta med planområdet markerat i rött.



Ortofoto med planområdets avgränsning markerad.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen i regel inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Under genomförandetiden får planen dock

ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är av stor allmän vikt eller på grund av nya förhållanden av stor vikt som inte kunde förutses vid planläggning (se 4 kap. 39 § PBL).

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 14 kap. 9 § PBL).

Kvartersmark

Användningen Bostäder

Befintliga radhus gällande byggrätt bekräftas genom reglering av tillåten byggnadsarea (BYA) per fastighet samt genom bestämmelse om rådande takvinkel och högsta nockhöjd. Likt i gällande plan får vind ej inredas. Garagens befintliga byggrätt bekräftas också genom bestämmelser i plankartan. Förgårdsmark mot Lergatan och gångvägar i anslutning till radhusen får inte bebyggas.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har inom radhusområdet avsatts för fjärrvärmeledningar, stadsnät "stamledning" och för schaktbredd för befintlig spillvattenledning inom Lergatan.

Användningen Kontor

Gaturummet längs Siljansvägen förstärks och tydliggörs genom att ytterligare kontorsbebyggelse adderas till befintligt kontorshus på fastigheten Bokhållaren 16 och bildar en stadsmässig gestaltning mot Siljansvägen. Förslaget inordnar sig i och kompletterar stadsdelens befintliga kvartersstruktur med friliggande byggnader i kvarter orienterade längs omkringliggande gator.



*Stadsstrukturen med halvoffentliga byggnader, bostäder, grönytor och viktiga siktlinjer.
(Gaia arkitektur)*

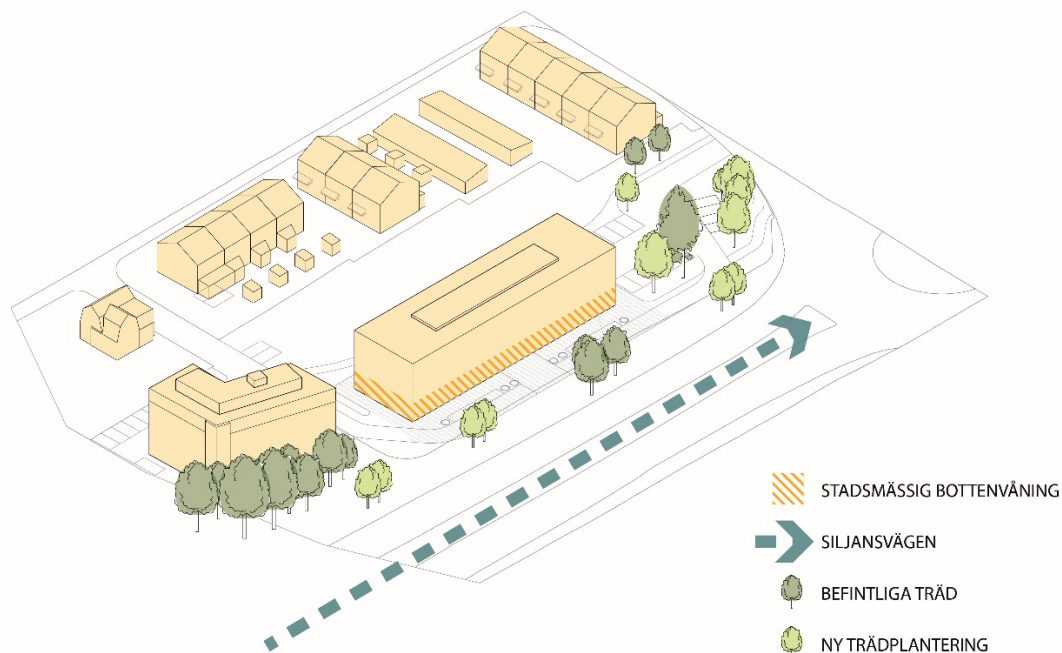
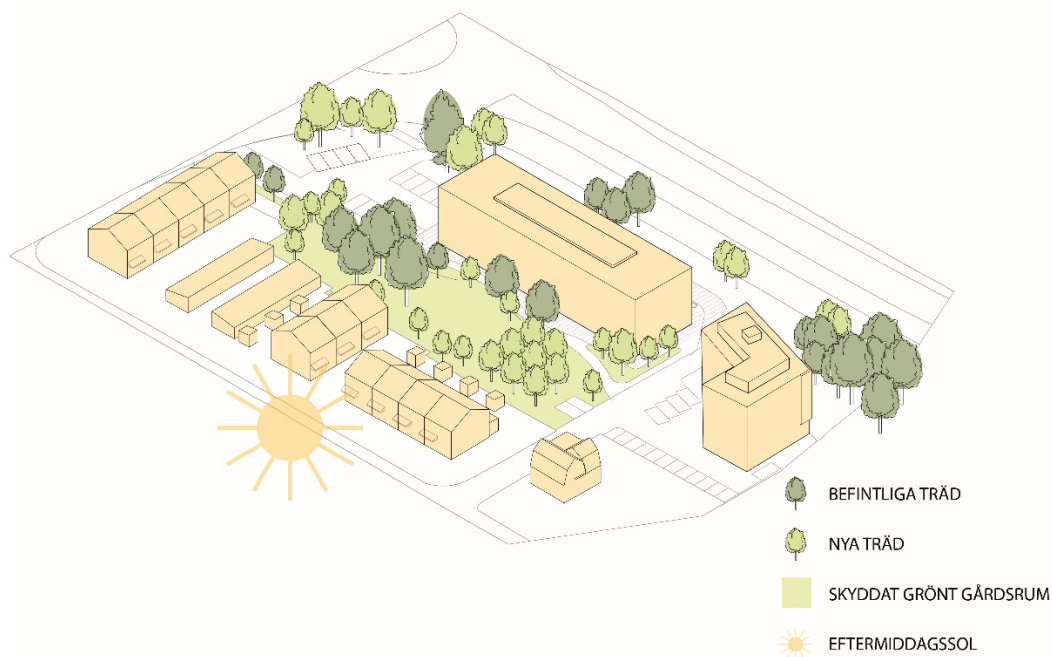


Illustration som visar byggaktörens förslag till utformning av kvarteret med ett stadsmässigt möte med Siljansvägen för att stärka gatan som stadsstråk och skapa en rofylld och grön inre del av kvarteret. (Gaia arkitektur)



Illustrationen visar byggaktörens avsikt att komplettera befintliga träd med nya träd och buskar för att förstärka kvaliteterna i det gröna gårdsrummet. (Gaia arkitektur)

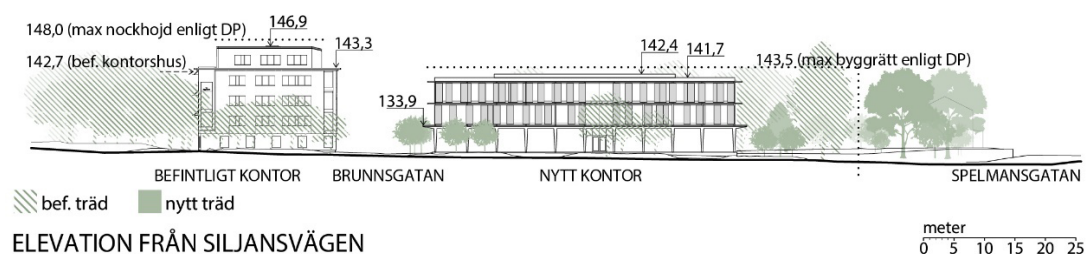
Mellan föreslagen ny kontorsbyggnad och befintlig radhusbebyggelse bevaras vegetation till ett grönt gårdsrum.



Illustrationsplanen visar ett möjligt utnyttjande av planens bestämmelser, men är inte juridiskt bindande. (Gaia arkitektur, Urbio landskapsarkitekter)

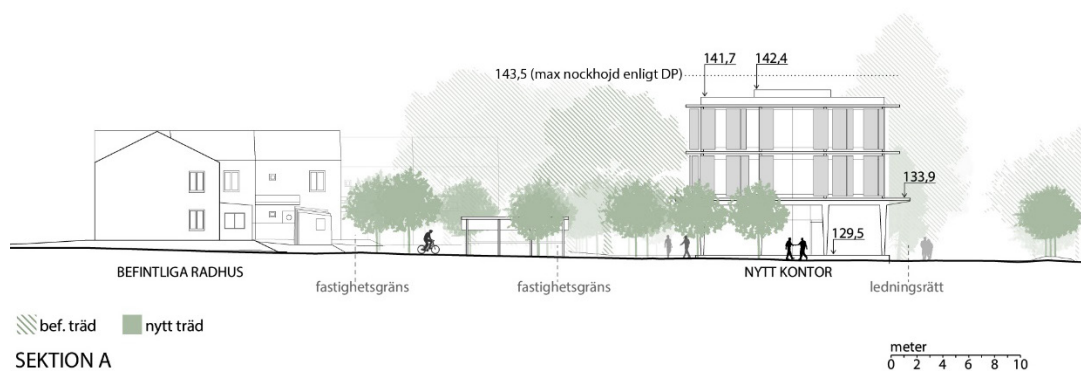
Kontorsbyggnaden medges i tre plan för att både relatera till stadsbyggnadsskalan och det befintliga kontorshuset i tre till fem plan, samt till skalan i bostadskvarteret. Se ny föreslagen kontorsbebyggelse i relation till den närmsta befintliga bebyggelsen i sektionerna nedan. Höjdangivelser i elevationen och sektionerna är plushöjd över angivet nollplan.

Ny byggnad (inom Bokstödet 14) ska utföras med en högre bottenvåning för att förstärka Siljansvägens betydelse som stadsstråk in mot centrala Borlänge samt bidra till att skapa ett stadsmässigt gaturum mot Siljansvägen och Mjälgarondellen. Bottenvåning mot Siljansvägen och Spelmansgatan regleras med en lägsta våningshöjd om 4 meter. Bottenvåningen i exploateringsförslaget föreslås öppen och uppglasad till större del för att bidra till ett publikt uttryck. Bottenvåningens transparens kan bidra till stadsliv och orienterbarhet längs stråket.

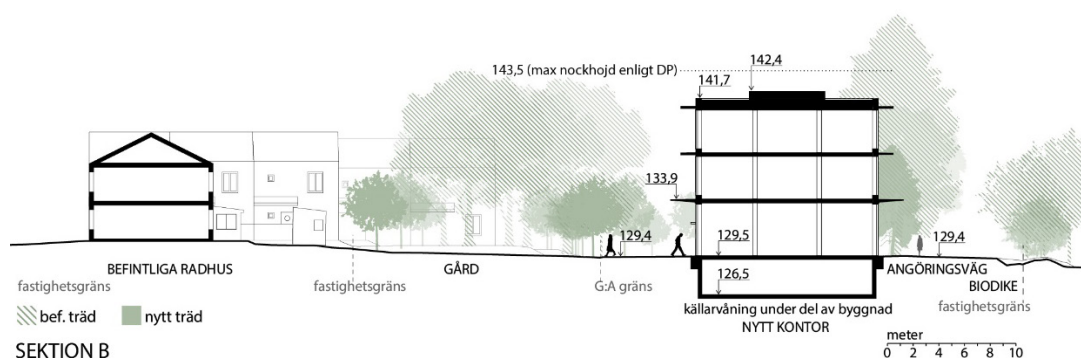


ELEVATION FRÅN SILJANSVÄGEN

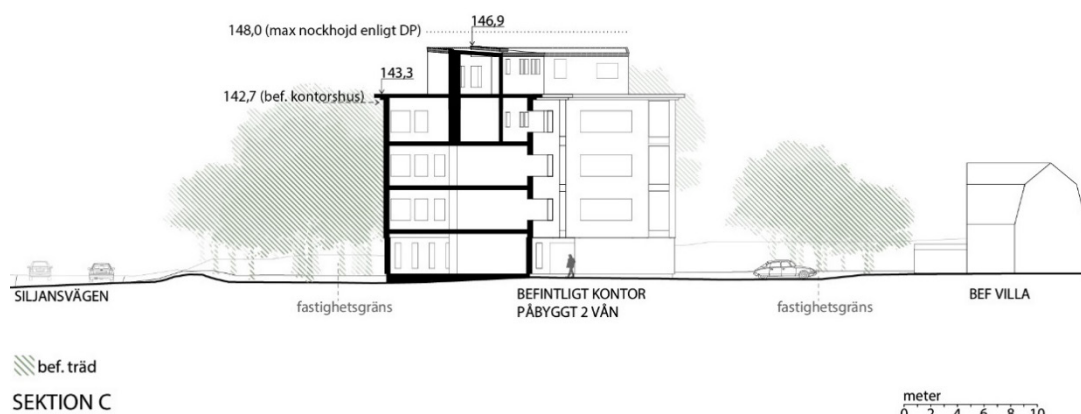
Elevation sett från Siljansvägen med befintligt kontorshus påbyggt med två våningar, varav den översta är indragen. Nytt föreslaget kontorshus i tre våningar. (Gaia arkitektur)



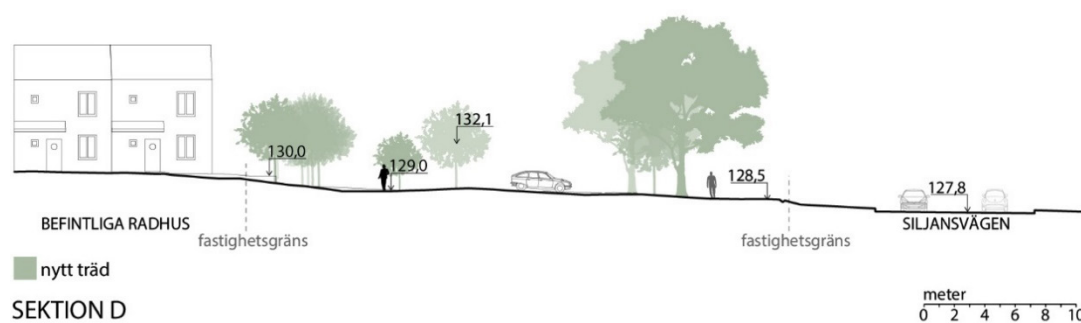
Sektion genom kvarteret, sett från utrymmet mellan det befintliga och det nya föreslagna kontorshuset. (Gaia arkitektur)



Sektionen genom befintligt radhus, gårdsrummet som bildas och det nya föreslagna kontorshuset. Del av kontorshuset kan utföras med källarvåning. (Gaia arkitektur)



Sektion genom befintligt kontorshus med två möjliga påbyggda våningar i relation till befintligt angränsande bostadshus. Den översta våningen är indragen. (Gaia arkitektur)



Sektion genom kvarterets norra del, i relation till befintliga radhus. (Gaia arkitektur)



SEKTION E

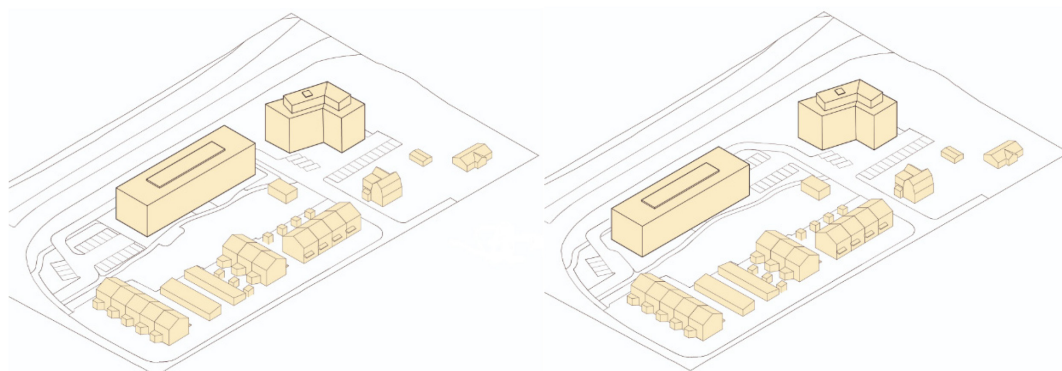
Sektion genom kvarteret vid parkering. (Gaia arkitektur)

Längs Siljansvägen finns inom fastigheten ett stråk av ledningar som behöver vara tillgängliga och därmed inte får byggas över. Ytan kan utnyttjas till angöringsväg inom fastigheten och nå entré riktad mot Siljansvägen.

Förslaget möjliggör, likt gällande detaljplan, en ny infart från Spelmansgatan för fastighetens angöringstrafik. Entréytan mot Mjälgarondellen är välexponerad mot korsningen och betydelsefull till sin planering och gestaltning. Den ska vara publikt planerad och utgöra en orienteringspunkt i strukturen. I exploateringsförslaget föreslås personbilar nyttja infarten från Spelmansgatan för att angöra kontorsbebyggelsens entréer och parkering. Sopbil och större fordon föreslås köra in från Spelmansgatan och ut via Brunnsgatan, enkelriktad trafik förbi kontorsbebyggelsen på utsidan längs Siljansvägen.

Framkomlighet för räddningstjänstens fordon är möjlig i exploateringsförslaget. Avståndet mellan uppställningsplats för fordonen och punkt för räddningsinsats understiger 50 meter. Föreslagen kontorsbebyggelse utformas så att verksamma och besökare till kontoret alltid har tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Parkering anordnas i exploateringsförslaget som markparkering. Det nya föreslagna kontoret planeras med 25 parkeringsplatser för bil och minst 40 parkeringsplatser för cykel, varav 10 platser är möjliga att placera invändigt i kontorsbyggnaden. Den befintliga kontorsbyggnaden planeras med 15 parkeringsplatser för bil i markparkering och minst 25 parkeringsplatser för cykel. Parkeringslösning i relation till exploateringsgrad redovisas och prövas i bygglovsprövning.



Föreslagen utformning till vänster och möjlig annan utformning till höger. (Gaia arkitektur)

Befintligt

Inom fastigheten Bokhållaren 16 finns ett kontor i tre våningar med tillhörande markparkering. Kontorsbyggnaden är placerad i ett bra skyltläge vid Siljansvägen och Grådarondellen och byggnaden annonserar sig för förbipasserande trafikanter. Kontoret har infart och angöring från Brunnsgatan, via Lergatan. Kontoret avses bevaras, men byggas på med en till två våningar.

Fastigheterna Bokstödet 1 och 14 är planlagda för bostäder men är idag obebyggda fastigheter, delvis trädbevuxna och delvis grusade för markparkering. Ytan är bullerutsatt från trafiken på Siljansvägen. Inom fastigheten Bokstödet 14 finns en gemensamhetsanläggning som boende i radhusen nyttjar som gårdsmiljö. Ytan är gräsbevuxen och innehåller flera uppvuxna träd från en tidigare villabebyggelse som tagits bort. Uppvuxna träd inom gemensamhetsanläggningen värnas om och avses bevaras för rekreativt och ekologiskt syfte och skyddas av bestämmelse i planen.

Längs Lergatan och Spelmansgatan finns radhus i tre längor med tillhörande gemensam yta för parkering i carportar. Radhusen vänder sina entrésidor mot antingen Lergatan eller mot mindre tvärgränder mellan radhuslängorna. Uteplatser och en liten trädgård finns på radhusens baksidor, vilka antingen vetter mot Bokstödet 1, carportarna eller Spelmansgatan. Detaljplanen reglerar takvinkel och höjd på befintliga radhus för att bibehålla ursprunglig takutformning och volym på radhusen i gruppen.



Flygfoto över planområdet, sett från söder.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

- B – Bostäder

Motiv: Säkerställa befintliga bostäder inom planområdet.

- K – Kontor

Motiv: Möjliggöra kontorsverksamhet angränsande till befintligt kontor och i bra kollektivtrafikläge. Då läget är påverkat av trafikbuller anses kontorsändamål lämpligare än bostadsändamål.

- Prickmark – Marken får inte förses med byggnad. Parkering medges endast där så anges

Motiv: Kvarterets inre gårdsrum bevaras obebyggt och fritt från parkering, för boendes och verksammas nyttjande. Marken närmast befintligt gatunät hålls byggnadsfri för att möjliggöra sikt vid in- och utfarter samt i syfte att undvika byggnation ovan befintliga allmännyttiga ledningar och ledningsrätter. Förgårdsmark mot Lergatan och gångvägar i anslutning till befintliga radhus får ej heller bebyggas.

- Korsmark – Marken får endast förses med byggnad såsom miljöhus, förråd, carport eller annan kompletterande funktion. Parkering medges.

Motiv: Avsätta yta och medge lämplig plats för miljöhus inom kontorsanvändning och carportar och förråd inom bostadsanvändning. Ytan kan även användas för annat förråd eller skärmtak. Möjligt miljöhus inom Bokhållaren 16 får inte placeras i fastighetsgräns med hänsyn till underhåll.

- s_1 – Bostadshusets vind får inte inredas

Motiv: Befästa samma bestämmelse för radhusen som i gällande detaljplan, för att bibehålla samma utformning och yta. Det vill säga att vind inte får inredas.

- h_1 – Högsta nockhöjd är 143,5 meter över angivet nollplan

Motiv: Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 143,5 meter över angivet nollplan (avser RH 2000). Takinstallationer, till exempel skorstenar och ventilationshuvar, får sticka upp över nockhöjden. Höjden motsvarar 3 kontorsvåningar varav enligt f_1 ska bottenvåning vara minst 4 meter hög.

- h_2 – Högsta nockhöjd är 148 meter över angivet nollplan

Motiv: Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 148 meter över angivet nollplan (avser RH 2000). Takinstallationer, till exempel skorstenar och ventilationshuvar, får sticka upp över nockhöjden. Befintligt kontorshus tillåts byggas på med en full fjärde våning samt en indragen femte våning enligt f_3 .

- h_3 – Högsta nockhöjd är 3,5 meter

Motiv: Begränsa komplementbyggnadernas höjd i förhållande till befintliga bostäders småskalighet.

- h_4 – Högsta nockhöjd på bostadshus är 10 meter

Motiv: Befästa samma nockhöjd för radhusen som i gällande detaljplan, för att bibehålla samma antal våningar och volym. Det vill säga en nockhöjd på 10 meter över mark.

- h_5 – Högsta nockhöjd på förrådsbyggnad är 3 meter

Motiv: Begränsa radhusens förrådsbyggnaders höjd i förhållande till befintliga bostäders småskalighet.

- n_1 – Parkering får finnas

Motiv: Parkering medges endast där så anges, för att i rekreativt och ekologiskt syfte begränsa yta för parkering till ytor som trafikeras, är i anslutning till entréer eller är bullerutsatta.

- n_2 – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Motiv: Bevara gårdsytan grön. För rekreativt och ekologiskt syfte bevaras inom ytan uppvuxna träd som är friska och inte utgör en säkerhetsrisk.

- n_3 – Marken får inte hårdgöras, med undantag av uteplats samt gångvägar

Motiv: För rekreativt och ekologiskt syfte begränsas möjligheten att hårdgöra marken. Detta gynnar också de befintliga trädens fortlevnad.

- n_4 – Marken får inte hårdgöras

Motiv: För rekreativt och ekologiskt syfte begränsas möjligheten att hårdgöra marken. Detta gynnar också de befintliga trädens fortlevnad.

- n_5 – Marken får inte hårdgöras till mer än 30% av dess yta

Motiv: I syfte att säkerställa yta för fördröjning och rening av dagvatten begränsas möjligheten att hårdgöra marken.

- u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Säkerställa åtkomst till allmänna befintliga ledningar där ledningsrätt gäller samt möjliggöra och förtydliga var kompletterande ledningsrätt behövs för befintliga ledningar.

- g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Även fortsättningsvis reservera mark för gemensamhetsanläggning.

- o_1 – Takvinkel för bostadshus ska vara 28 grader

Motiv: Säkerställa takvinkel på befintliga radhus för att bibehålla ursprunglig takutformning och volym på samtliga radhus i gruppen.

- f_1 – Bottenvåning mot Siljansvägen och Spelmansgatan ska utformas med en lägsta våningshöjd om 4 meter

Motiv: Bebyggelsen utförs med en högre bottenvåning för att förstärka Siljansvägens betydelse som stadsstråk in mot centrala Borlänge samt bidra till att skapa ett stadsmässigt gaturum mot Siljansvägen och Mjälgarondellen. Avståndet på bottenvåningen räknas mellan golvplanen i två på varandra följande våningar.

- f_2 – Minst en entré per byggnad ska placeras längs med Siljansvägen och Spelmansgatan

Motiv: Kontorsbebyggelsen utförs med entréer längs Siljansvägen och Spelmansgatan för att förstärka Siljansvägens betydelse som stadsstråk in mot centrala Borlänge samt bidra till att skapa ett stadsmässigt gaturum längs Siljansvägen.

- f_3 – En femte våning ska vara indragen minst 2 meter från underliggande fasadliv

Motiv: Begränsa den möjliga femte kontorsvåningen till en indragen våning, som ett stilmässigt grepp för att trappa ner skalan mot angränsande småhusbebyggelse.

- f_4 – Skärmtak på huvudbyggnad får kraga ut max 2,5 meter med en fri höjd om minst 3,90 meter ovan marknivå

Motiv: Medge ett skärmtak som följer byggnaden runt om och som får kraga ut i släppet mellan befintlig och tillkommande kontorsbyggnad. Släppet i övrigt ska hållas bebyggelsefritt för att värna utblickar.

- b_1 – Källarvåning får utföras till en största bruttoarea av 240 m²

Motiv: Begränsa utbyggnad av källarvåning till endast del av byggrätten, för att inte påverka omgivningen negativt genom permanent grundvattensänkning. Därför bör konstruktion utföras vattentät under grundvattenytan.

- b_2 – Minst en utrymningsväg ska mynna bort från rekommenderad färdväg för farligt gods

Motiv: Säkerställa säker utrymningsväg vid eventuell olycka på rekommenderad färdväg för farligt gods.

- b_3 – Friskluftsintag ska placeras på tak eller sida som vetter bort från rekommenderad färdväg för farligt gods

Motiv: Begränsa konsekvenserna av en eventuell olycka från rekommenderad färdväg för farligt gods.

- e_1 – Största bruttoarea är 2700 m²

Motiv: Begränsa den sammanlagda ytan för kontor, för att kunna tillgodose parkeringsbehov enligt norm.

- e_2 – Största byggnadsarea är 330 m²

Motiv: Säkerställa befintlig kontorsbyggnads byggnadsarea inom egenskapsområdet.

- e_3 – Största byggnadsarea är 250 m²

Motiv: Säkerställa befintliga byggnaders byggnadsarea inom egenskapsområdet.

- e_4 – Största byggnadsarea för bostadshus är 60 m² per fastighet

Motiv: Säkerställa befintliga radhusenheters byggnadsarea inom egenskapsområdet.

- e_5 – Största byggnadsarea är 35 m²

Motiv: Säkerställa byggnadsarea för byggnad för kompletterande funktion, som till exempel miljöhus.

- e_6 – Största byggnadsarea för förrådsbyggnad är 6 m² per fastighet och största byggnadsarea för uterum är 8 m² i en våning per fastighet

Motiv: Säkerställa byggnadsarea för de befintliga radhusens förrådsbyggnader och uterum inom egenskapsområdet.

- a_1 – Marklov krävs även för fällning av träd inom egenskapsområdet, där stammens diameter är 25 cm eller mer, mätt 110 cm ovan mark. Vid fällning av sådana träd ska de ersättas med nytt träd inom användningsområdet.

Motiv: Bevara befintliga träd för biologisk mångfald, ekosystemtjänster och för upplevelsen och vistelsenyttan av gårdsrummet.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Detaljplan för Ersättning av detaljplan för Kv. Lärarinnan m.fl., plannr. 452, laga kraft 2004-10-25, fysiskt arkiv, Borlänge kommun.

Grundkarta

Grundkarta, daterad 2024-03-20, digitalt arkiv: Dnr 2022/1340.

Översiktsplan

Översiktsplan FalunBorlänge, antagen juni 2014, åtkomst på internet

<https://www.falun.se/kampanjwebbar---oversiktsplan-och-fop/oversiktsplan-falunborlange.html>

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort, beslutad 2018-05-08, åtkomst på internet

<https://www.borlange.se/fordjupad-oversiktsplan-borlange---antagande>

Miljöstrategi

Borlänge kommuns Miljöstrategi 2021-2030 beslutad 2021-09-14, digitalt arkiv: Dnr 2021/839.

Parkeringsstrategi och parkeringstal

Parkeringsstrategi för Borlänge kommun, beslutad 2016-10-04, digitalt arkiv: Dnr 2016/1939

Parkeringstal för Borlänge kommun, beslutad 2017-02-14, digitalt arkiv: Dnr 2016/1939

Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategi, beslutad 2020-02-11, digitalt arkiv: Dnr 2017/2862

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Underökning om betydande miljöpåverkan, digitalt arkiv: Dnr 2022/1340

Arkitekturprogram

Arkitekturprogram Borlänge kommun, beslutad 2021-10-12, digitalt arkiv: Dnr 2019/183

Utredningar

Bullerutredning

Trafikbullerutredning (Acouwood AB, 2023)

Dagvattenutredning

PM Dagvatten (Sitowise Sverige AB, 2023)

Geoteknisk utredning

PM Geoteknik (Sweco, 2024)

Riskutredning

PM: Riskhänsyn avseende närhet till farligt gods led (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023)

Trafikutredning

PM Trafik (Mavacon AB, 2023)

Trädinventering

Trädinventering (Trädakuten, 2023)

Annat

Underlag till detaljplanen har tagits fram av Gaia Arkitekter och Urbio landskapsarkitekter.

Regionala

Regional utvecklingsstrategi

Dalastrategin 2030, fastställd juni 2021, åtkomst på internet

<https://www.regiondalarna.se/contentassets/699fddaa79da4978bfe14dd4bead1134/dala-strategin-2030-tillsammans-for-ett-hallbart-dalarna-dec.pdf>

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

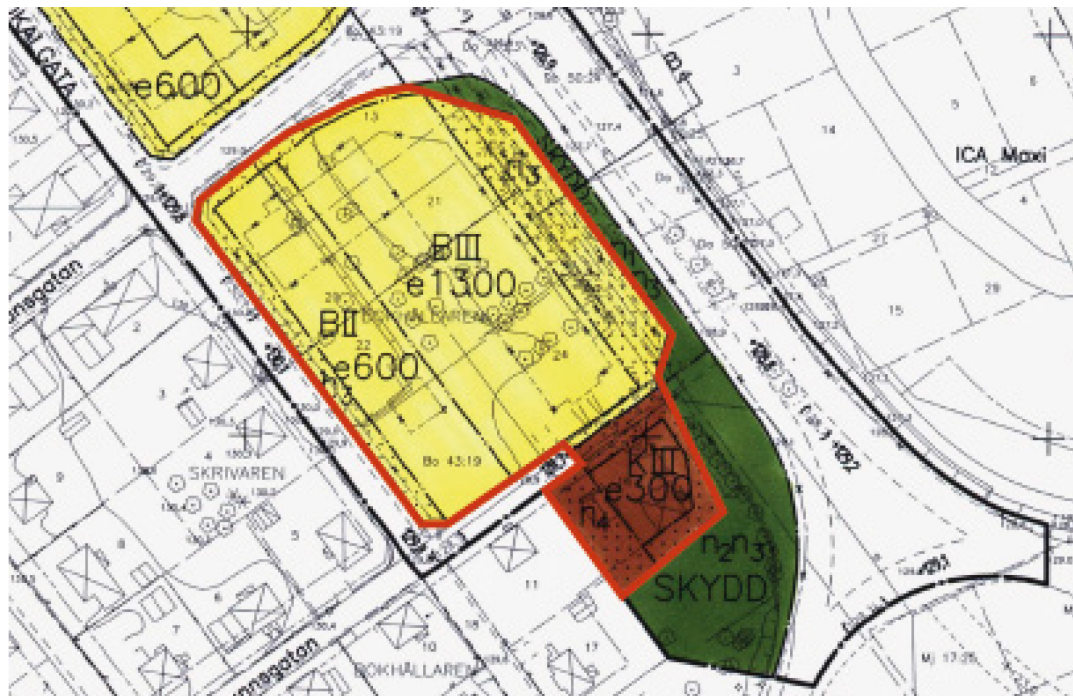
Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är Ersättning av detaljplan för Kv. Lärarinnan med flera, DP 452, antagen 2004. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse med lägenheter inom kvarteren Lärarinnan och Bokhållaren.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för att ett par nya villor kan uppföras i kvarteren Västra Leran och Tolvmannen. Även område för kontorsändamål närmast Grådarondellen ingår i detaljplanen. Gällande detaljplan omfattar även allmän platsmark

som gränsar mot aktuell detaljplan, där SKYDD har viss betydelse för avvägningarna som görs i aktuell detaljplanen.

Detaljplanen är delvis genomförd. Inom kvarter Lärarinnan har bostäder ännu inte genomförts. Marken ägs av kommunen. Inom kvarter Bokstödet har detaljplanen delvis genomförts, marken ägs av enskilda.



Utsnitt ur gällande detaljplan, DP 452. Aktuellt planområde markerat med röd linje.

För aktuellt planområde medger gällande detaljplan kvartersmark i form av bostadskvarter (Bokstödet 1-14 och s:1) och kontor (Bokhållaren 16).

Fastigheten Bokhållaren 16 medger kontorsändamål i tre våningar och en byggrätt av 300 kvadratmeter byggnadsarea. Parkering får anordnas mot befintlig villabebyggelse.

Detaljplanen i övrigt, inom aktuellt planområde, medger att bostäder får uppföras inom två egenskapsområden. Det östra egenskapsområdet får bebyggas med maximalt 1300 kvadratmeter byggnadsarea och högst 3 våningar får uppföras. I väster, mot Lergatan får bebyggelse om maximalt 600 kvadratmeter byggnadsarea uppföras i högst 2 våningar. Utöver reglerad byggnadsarea får garage och förråd uppföras.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. När ny detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför den nya planen.

Planbesked

Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden lämnade ett positivt planbesked den 23 februari 2023 och gav samtidigt plan- och markkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Bokstödet samt Bokhållaren 16.

I samband med beslut om samråd 14 december 2023 beslutade Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnden även att utöka planuppdraget till att även omfatta Bokstödet 2-13 och Bokstödet s:1. Orsaken är att befintlig radhusbebyggelse inom Bokstödet 2 och 3 ligger inom det egenskapsområde i gällande detaljplan, som avses ersättas med aktuell detaljplan för Bokstödet 1 och 14. Om gällande detaljplan skulle fortsätta gälla för

radhusen skulle bestämmelse om byggnadsarea bli ologisk om enbart en liten del av det ursprungliga egenskapsområdet återstod. Egenskapsområdet i gällande detaljplan bör därför ersättas i sin helhet, vilket omfattar radhusen inom Bokstödet 2 och 3. Vidare görs bedömningen att hela radhusbebyggelsen ska regleras likvärdigt, därför bör planområdet utökas till att omfatta hela kvarteret.

Planuppgdraget omfattar att inom Bokhållaren 16 pröva utökad byggrätt för kontor i en påbyggnad om två våningar, och/eller ändrad användning till kontor alternativt kontor och bostäder inom Bokstödet 1 och 14. Gestaltningen på platsen behöver prövas utifrån läget och parkering behöver utredas. Påverkan från trafikbuller, industribuller och farligt godsled ska beaktas. En befintlig gemensamhetsanläggning inom Bokstödet 14 behöver beaktas, liksom befintliga ledningsrätter. Föreslaget planområde berörs av riksintresse för totalförsvaret. Eventuellt flyghinder för den civila luftfarten ska beaktas.

Översiktsplan

I Översiktsplan FalunBorlänge, antagen i juni 2014 anges som främsta bebyggelsestrategi att städerna ska förtätas, i första hand i stadskärnorna inom 1 kilometers radie kring resecentrum. Den gemensamma strategin innebär lokalisering av offentliga funktioner till centrala lägen, samt planering för funktionsblandning av handels- och tjänsteföretag och bostäder. I den tillhörande markanvändningskartan redovisas planområdet som Bebyggelse – tätorter och planlagda områden.

Den aktuella detaljplanen möjliggör att en förtätning kan ske inom tätorten och att verksamheter även fortsättningsvis finns integrerade i en del av staden som i övrigt har en stor andel bostäder. Planuppgdraget anses därför vara i linje med gällande översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

För planområdet gäller även den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort, antagen i maj 2018. Den fördjupade översiktsplanen vill se att Borlänge utvecklas till att bli en mer anpassningsbar och förändringsbenägen stad som tål påfrestningar och utmaningar. Genom åtgärder där bostäder och verksamheter blandas och genom att bygga vackert, klimatsmart och med grönska kan en mer hållbar stad kan uppnås.

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska nyttjandet av befintlig planlagd arbetsplatsmark utredas i syfte att effektiviseras. Arbetsplatser, med undantag för stora industrier som kan bullra och störa på andra sätt, kan gärna placeras i närheten av bostäder. Affärer, kontor, mindre verkstäder för reparationer, återvinningsbutiker, kaféer och restauranger tillsammans med bostäder ger en tryggare och mer intressant miljö.

Den fördjupade översiktsplanen anger också planeringsinriktningar för kontor som säger att nybyggnation av kontor i centrala Borlänge i första hand ska ske på redan planlagd mark för kontor. I planeringen av kontor ska öppenhet visas och förutsättningar ska skapas för effektivare arbetsplatser och arbetssätt.

Planområdet redovisas i den fördjupade översiktsplanen som befintlig bebyggelse och område med reglerande ekosystemtjänster som bidrar till luftrening och bullerdämpning. Enligt handlingen ska åtgärder som kan påverka ekosystemtjänsterna negativt undvikas. Går inte detta ska åtgärder vidtas så att påverkan blir så liten som möjligt. Om detta inte heller är möjligt ska åtgärder genomföras så att ekosystemtjänsten kan fungera på en annan plats i närheten eller längre bort. Planuppgdraget anses vara i linje med den fördjupade översiktsplanen.

Miljöstrategi

Borlänge kommuns Miljöstrategi 2021-2030 (Kommunfullmäktige 2021-09-14) tar upp samhällsplaneringen som ett av de viktigaste verktygen för att skapa en hållbar kommun. Vi ska hushålla med mark och använda den väl. Kommunen ska genom sitt ansvar för samhällsplaneringen bidra till ett transportsnålt samhälle. Gåendes, cyklisters och kollektivresenärers anspråk på tillgänglighet ska prioriteras. Kommunkoncernen ska verka för att den biologiska mångfalden bevaras och utvecklas. En livskraftig, rik natur med stor biologisk mångfald och naturligt fungerande ekosystem utgör förutsättningen för en långsiktig utveckling. I den tätortsnära naturen och i parker behöver åtgärder med syfte att öka den biologiska mångfalden. Ekologisk kompensation ska tillämpas vid all exploatering av naturmark. Planuppdraget bedöms vara förenligt med strategin.

Parkeringsstrategi och Parkeringstal

Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom varje fastighet.

Parkeringstal för Borlänge kommun (2017-02-14) anger följande parkeringstal för zon 2:

Cykel	Parkering per 1000 kvm BTA
Användning	Zon 2
Kontor	18 st. (15 personal, 3 besök)
Bil	Parkering per 1000 kvm BTA
Användning	Zon 2
Kontor	11 st. (9 personal, 2 besök)
Bil	Parkering per bostad
Användning	Zon 2
Småhus Bil (på gemensam anläggning)	1,1 st. (1 boende, 0,1 besök)

För småhus har inga parkeringstal för cykel angivits då de boende parkerar sina cyklar på den egna tomten i den omfattning de finner lämpligt.

För kontor bör målsättningen vara att 20-30 procent av parkeringsplatserna för cykel finns inomhus.

Slutgiltig parkeringslösning prövas samt beslutas i bygglovsprövningen.

Arkitekturprogram

Borlänge kommuns arkitekturprogram består av sex arkitekturprinciper som tagits fram i syfte att skapa långsiktiga värden för en vacker, hållbar och levande stad.

Den gestaltade miljön ska enligt principerna:

- Ha en arkitektonisk idé.

Den gestaltade miljön ska utformas med omsorg och bära på en arkitektonisk idé. Särskild hänsyn ska tas till ett sammanhang eller till en skala. Utgångspunkten kan grunda sig i befintlig bebyggelse, i ett material, i en känsla eller i en atmosfär.

- Utformas med tanke på platsens förutsättningar.

Tillkommande och förändrad byggnation ska bidra till och samspela med den omgivande bebyggelsen. Detta ska ske tillsammans med närområdet, men också med kommunen och länet i stort.

- Förhålla sig till den historiska kontexten.

Kulturrehistoriska spår finns överallt och har många olika värden. Som utgångspunkt för den gestaltade miljön har platsen stor betydelse. Spåren finns som en resurs att nyttja och bör användas för att förstärka stadens identitet och förvalta den gemensamma berättelsen. Ny arkitektur ska därför möta befintlig bebyggelse med ett medvetet förhållningssätt.

- Byggas med långsiktigt hållbara metoder och material.

Byggnad och fastighetsförvaltning står för en stor del av utsläppen av växthusgaser. Borlänge ska byggas hållbart. Arkitekturen ska vara miljömässigt hållbar och bidra till att kommunens resurser nyttjas på ett effektivt sätt. Material med långt livscykelperspektiv ska beaktas. Tekniska lösningar bör integreras i gestaltningen, inte som tillägg till en färdig byggnad.

- Göra kommunens rum inkluderande och tillgängliga.

Arkitektur är ett verktyg för samhällsbyggnad och miljöerna ska gestaltas för att vara inkluderande tillgängliga. Tillgängligheten ska tillgodoses ur ett fysiskt, socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Den gestaltade bebyggelsen ska ha en lyhördhet inför funktion, men också ta hänsyn till hur bebyggelsen upplevs. En medveten gestaltning ger förutsättningarna för det genom orienterbarhet, dynamik, stimulans och liv.

- Integrera grönska och biologisk mångfald.

Grönska är ett av de viktigaste elementen i samhällsbyggnad. Gröna miljöer i alla storlekar ska därför utformas med hög kvalitet och långsiktig hållbarhet. I skapandet av en stad ingår att tillgodose gröna och blåa värden. Grönblå infrastruktur bör integreras i gestaltningen. I takt med att vi bygger staden tätare behöver vi använda stadens mark- och vattenresurser än mer effektivt. Det är därför viktigt att planera stadens ytor medvetet och skapa mångfunktionella miljöer med både sociala och ekologiska värden.

Planuppgiftens bedöms vara i linje med principerna i arkitekturprogrammet.

Regionala

Regional utvecklingsstrategi

I dalastrategin 2030 anges att ett diversifierat näringsliv med en bredd av företag med varierade storlek, inriktning och branschtillhörighet som finns utspridda i hela länet ger styrka och ökar näringslivets omställningsförmåga vid strukturomvandlingar, konjunktursvängningar och kriser. Traditionella företag, kooperativa och sociala företag bidrar tillsammans till ökad resiliens och konkurrenskraft. Planuppgiftens bedöms vara förenligt med strategin.

Regional vattenförsörjningsplan

Planområdet omfattas inte av vattenförsörjningsintresse enligt den regionala vattenförsörjningsplanen.

Riksintressen

Planområdet berörs av 3 kap. 2-10 § miljöbalken (MB) enligt nedan. Något riksintresse enligt 4 kap. MB berörs inte.

Trafikkommunikation

Planområdet är beläget i anslutning till väg E16 som är utpekad av Trafikverket som riksintresse för kommunikation (väg) enligt 3 kap. 8 § MB. Värdet ligger i att E16 ingår i ett funktionellt prioriterat vägnät för godstransporter och för långväga personresor, samt att vägen också är rekommenderad färdväg för farligt gods och den binder samman andra anläggningar av riksintresse.

Totalförsvär

Planområdet berörs av påverkansområde för riksintresse avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Försvarsmakten som riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB. Enligt Försvarsmakten gäller att byggnadsverk som är högst 45 meter höga inom sammanhållen bebyggelse, eller högst 20 meter höga utanför sammanhållande bebyggelse, inte påverkar den militära luftfarten.

Planområdet berörs också av påverkansområde för en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Dalarnas Luftvårdsförbund har i sin senaste rapport från 2021 bedömt att samtliga miljö kvalitetsnormer med avseende på luftmiljön klaras i Borlänge kommun.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer finns för olika vattenförekomster. Dessa kan påverkas negativt av bland annat dagvatten, utsläpp, läckage från jordbruk och deponier.

Dagvatten från planområdet leds till ytvattenförekomst Dalälven (SE670831-148082) som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Enligt VISS (september, 2023) har Dalälven otillfredsställande ekologisk status och potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Att recipienten ej uppnår god ekologisk status eller potential och riskerar att ej kunna uppnå det till 2027 beror till stor del på att vattenförekomsten är starkt modifierad. Den kemiska statusen beror på höga halter av kvicksilver och bromerad difenyleter. Även den kemiska statusen riskerar därmed att ej uppnå målet god status till 2027 (VISS, 2023).

Planförslaget bedöms inte försämra möjligheterna för recipienten Dalälven att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Buller

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

Miljö

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

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.
- Vid ny exploatering bör vattendrag och dess närområden med potential att bidra med ekosystemtjänster för utjämning och rening bevaras och nyttjas i dagvattenhanteringen.
- Nödvändiga ytor för fördröjning avsätts vid planläggning.
- Dagvatten från ytor som kan anses vara kraftigt förorenade (till exempel större vägar, större parkeringar och områden med miljöfarlig verksamhet) ska omhändertas på ett sådant sätt att föroreningsinnehållet begränsas.

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Dalälven (SE670831-148082), enligt VISS (september, 2023).

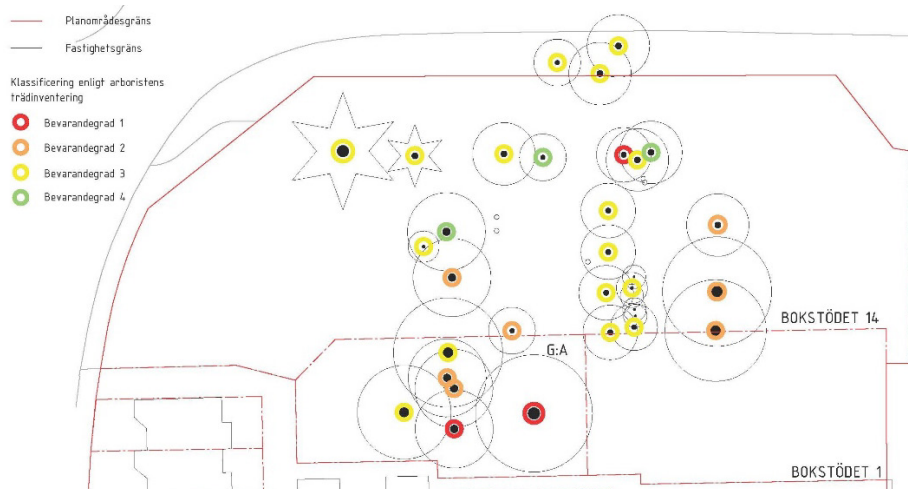
Dricksvattenförekomst

Planområdet ligger inte inom vattenmyndigheternas skyddade områden enligt 3 kap. vattenförvaltningsförordningen med avseende på dricksvattenförekomst.

Naturvärden

Trädbeståndet inom Bokstödet 1 och 14 med fruktträd, enstaka solitära lövträd, barrträd samt dungar av uppväxta lövträd och enstaka buskage beror av tidigare bostadsbebyggelse med villaträdgård som tagits bort. Beståndet består av bland annat av alm, lönn, äppelträd och ett par tallar, mestadels i grupp med en del som solitära träd. Inom Bokstödet 1 och 14 finns totalt cirka 26 träd. Träden har inför planarbetet inventerats, bedömts och kategoriserats efter trädens bevarandevärde av Trädakuten (2023). Kategori 1 är hotade arter eller träd med extra höga biologiska värden. Kategori 2 är träd med stora möjlighet att bli gamla eller träd med höga biologiska värden. Kategori 3 är träd som i grupp skapar ett habitat för djur/växter eller pollinerare. Kategori 4 är mer vanliga träd som ej utgör något extra viktigt för sin närmiljö.

I bedömningen av de inventerade trädens bevarandevärde har beaktats att träd i grupp gynnar habitat för fåglar, ängsblommor och insekter på ett sätt som enstaka solitära träd på samma plats inte gör. Träden som växer i täta grupper har därför ett högre bevarandevärde som grupp än de har som solitära träd.

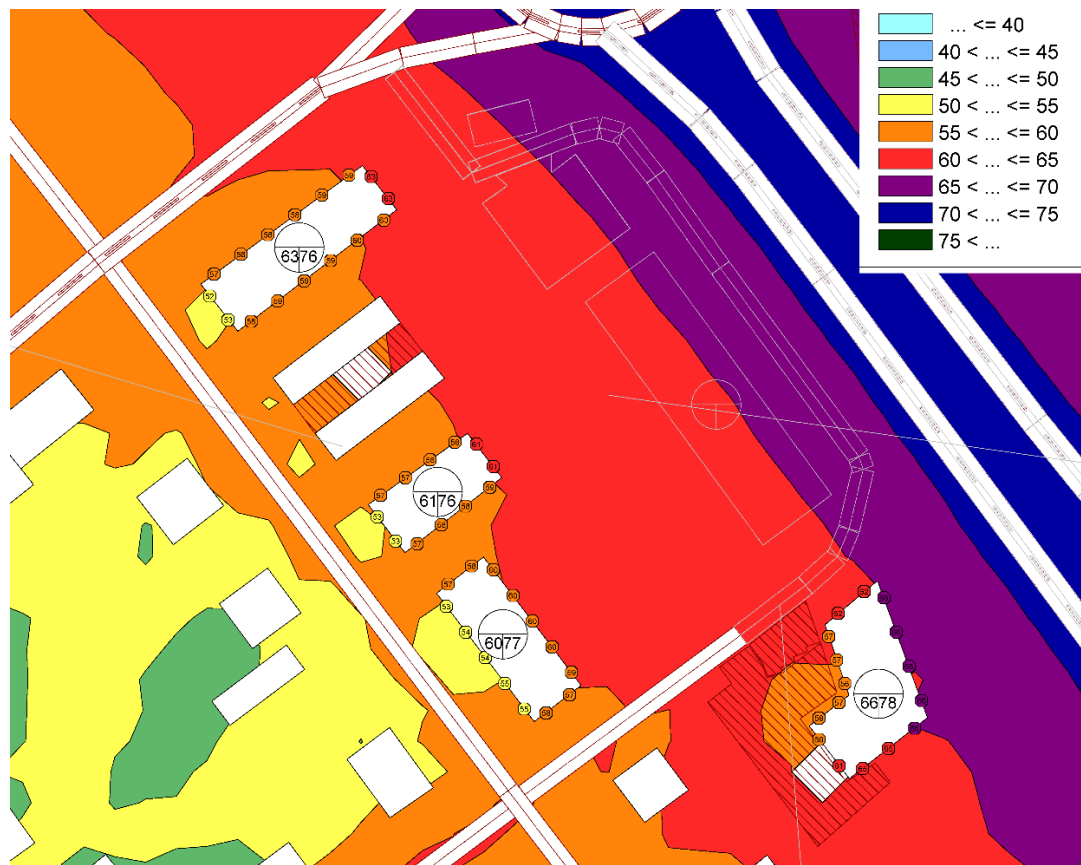


Kartering och klassificering av träd inom Bokstödet 1 och 14. (I trädinventering finns arterna bestämda och numrerade, Trädakuten. Illustration framtagen av Gaia arkitektur)

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet påverkas på nära håll av vägtrafikbuller från E16 och Siljansvägen. Ljudnivån närmast Siljansvägen är cirka 70-75 dBA ekvivalent ljudnivå på 1,5 meters höjd över mark enligt bullerberäkning utförd av Acouwood (2023). Vid bostadsfasader som vetter mot Siljansvägen uppgår de dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasad, med dagens flöden, till som mest 63 dBA enligt bullerutredning.



Illustrationen visar bullervärden vid fasad på befintliga byggnader i planområdet med ekvivalent nivå, nuläge. Acouwood AB.

Risk för olyckor

Planområdet ligger cirka 40 meter från väg 50/70/E16, som är en transportled utpekad för farligt gods. Nordost om planområdet finns också drivmedelsförsäljning och försäljning av fordonsgas. OKQ8 har en tankstation för flytande drivmedel på fastigheten Domnarvet 50:21 och Borlänge Energi har en tankstation för fordonsgas på fastigheten Järnverket 1. Närheten till väg 50/70/E16 samt tankstationerna ställer krav på att olycksrisker förknippade med dessa riskkällor undersöks inför ny bebyggelse.

Borlänge kommun har inom ramen för den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort utrett vilken hänsyn som krävs vid planering intill tankstationer och transportleder för farligt gods. Med hjälp av riskanalyser har riskhanteringsavstånd till olika typer av verksamheter fastställts. Inom riskhanteringsavståndet behöver en riskbedömning genomföras för att utreda riskerna samt fastställa behovet av säkerhetshöjande åtgärder.

Riskbedömningen inom ramen för den fördjupade översiktsplanen anger ett riskhanteringsavstånd på 100 meter till tankstationer och 50 meter till transportled för farligt gods.

Med anledning av att planområdet ligger inom dessa riskhanteringsavståndet så har en riskutredning tagits fram av Briab Brand & Riskingenjörerna AB (2023) som underlag för detaljplanearbetet.

Då planområdet ligger på ett längre avstånd än 50 meter från tankstationer för flytande drivmedel och 100 meter till gastankstationer behövs ingen fördjupad riskbedömning för dessa verksamheter enligt den fördjupade översiktsplanen. Figuren nedan visar hur markerat avstånd av 50 meter respektive 100 meter relaterar till planområdet.



Illustration som visar 50 meter respektive 100 meter radie från tankstationer markerat med gult. (Briab Brand & Riskingenjörerna AB).

I riskutredningen (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023) kvantifieras risk med två olika riskmått, individ- respektive samhällsrisk. Individrisk är ett mått på den risk som en enskild individ som kontinuerligt befinner sig inom ett definierat område, så kallad effektzon, utsätts för. Samhällsrisk är ett mått på den risk en grupp av människor inom effektzonen utsätts för. Individrisken är, enligt riskutredningen, oacceptabel inom 10 meter från närmsta körbanekant och förhöjd upp till 70 meter från närmsta körbanekant.

Illustrationen nedan visar hur planområdet berörs av område med förhöjd risk en buffertzona på 70 meter. Det kortaste avståndet mellan byggrätt/fastigheten och väg E16/50/70 är drygt 40 meter.



Område med förhöjd risk till följd av transport av farligt gods på väg E16/50/70 markerat med rosa (avstånd 70 meter).

På grund av planområdets storlek och att ändringen av antal personer inom området med förhöjd individrisknivå (rosa markering) är liten görs inga beräkningar av samhällsrisk. Något tillskott i personer som är känsliga, eller många medges inte. Ej heller planeras för ytterligare tillskott av sovande personer. Individrisken bedöms kunna användas för att fastställa behovet av säkerhetshöjande åtgärder.

Utifrån beräkningar, kriterier, platsspecifika förhållanden och kvalitativa värderingar i riskutredningen (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023) görs följande rekommendationer gällande planbestämmelser för del av planområdet som ligger inom 70 meter från närmsta väggkant till E16/50/70:

- Nya byggnader, tillbyggnader eller påbyggnader för stadigvarande vistelse utförs med friskluftsintag placerade på tak eller på sida som vetter bort från väg E16/50/70.
- Nya byggnader, tillbyggnader eller påbyggnader för stadigvarande vistelse utförs med minst en utgång (från varje byggnad) på fasad som vetter bort från väg E16/50/70.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen i Dalarnas kartunderlag visar att planområdet inte ligger inom område med risk för översvämning kopplat till höga flöden i vattendrag.

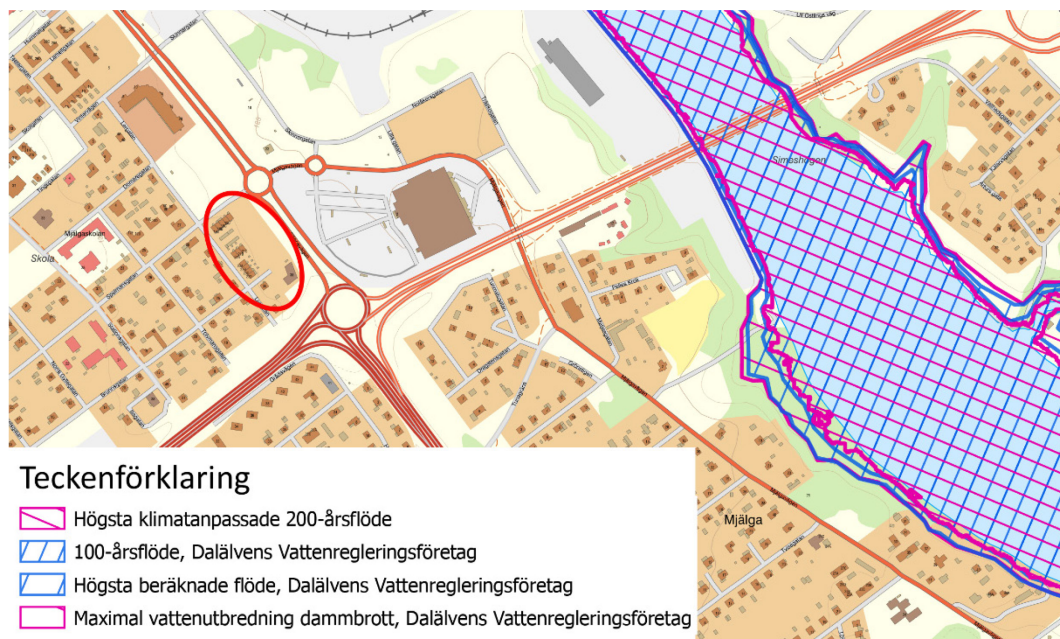


Illustration som visar hur planområdet berörs av höga flöden i vattendrag. (Länsstyrelsens kartunderlag, 2024).

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet ligger inte inom utpekat riskområde för ras eller skred (Statens geotekniska instituts kartunderlag). Länsstyrelsen i Dalarnas kartunderlag visar dock att det förekommer erosionsbenägen jordart inom planområdet.

Enligt PM Geoteknik (Sweco, 2024) bedöms totalstabiliteten för området tillfredsställande då marken är plan och inga betydande uppfyllnader planeras. Ingen risk för ras eller skred bedöms därmed förekomma.

Skyfall

Höjdsättning av mark och byggnader ska ta hänsyn till skyfallsrisker (100-årsregn) enligt Borlänge kommuns dagvattenstrategi. Vid skyfall kommer planområdet i princip inte tillföras något ytligt rinnande vatten från uppströms liggande områden. Vatten rinner från syd till norr inom fastigheten. Förlängningen av Brunnsgatan är idag en skyfallsväg mot Siljansvägen och sen vidare norrut efter Siljansvägen och Mjälgevägen. Denna skyfallsväg får inte byggas bort enligt framtagna dagvattenutredning (Sitowise, 2023). Planområdet omges av en topografi som är gynnsam ur ett skyfallsperspektiv.

Det förekommer en mindre lågpunkt inom planområdet där vattnet blir stående när ytliga flöden avvattats. Lågpunkten ligger i östra delen av planområdet ut mot Siljansvägen, se illustration nedan. Där det i detaljplanen möjliggörs för ny bebyggelse finns inga instängda områden.



Figuren visar vattendjup och huvudsakliga rinnvägar vid ett skyfall. Utdrag Scalgo. Planområdet ungefärligt inramat med röd linje.



Figuren visar befintliga ytliga avrinningsriktningar, blåa pilar inom planområdet. (Sitowise)

Radon

Enligt PM Geoteknik (Sweco, 2024) klassas marken som normalradonmark vilket medför att ny bebyggelse ska utföras radonskyddat. Enligt Boverkets Byggregler ska radonhalten i det färdigställda huset vara under gränsvärdet 200 Bq/kbm. Byggaktören är ansvarig för att reglerna följs.

Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70 cirka 1 km från planområdet. Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter.

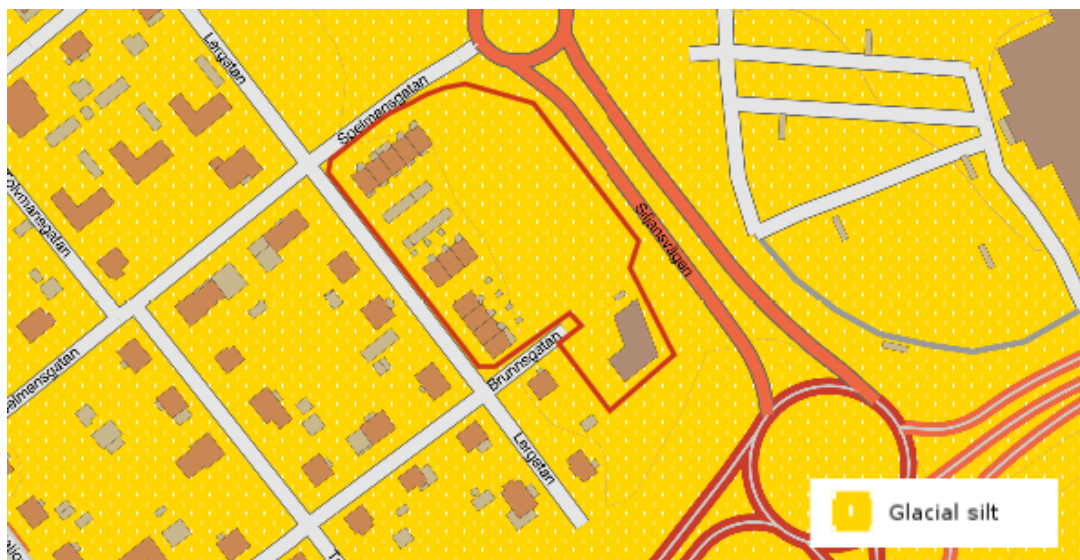
Framkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas. Avståndet mellan uppställningsplatsen för fordonen och punkten för räddningsinsatsen ska maximalt vara 50 meter. Grundprincip för utrymning är att människor alltid ska ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Räddningstjänsten kan vara behjälplig med utrymning via fönster/balkong via steg om avståndet mellan mark och underkant fönster/överkant balkongräcke understiger 11 meter (max 4 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 3 våningar.

Geotekniska förhållanden

Framtaget PM Geoteknik (Sweco, 2024) fastställer att undersökning visar att den naturligt lagrade jorden består av silt med medelfast lagringstäthet ner till cirka 3 meters djup under markytan. Härunder följer lerig silt med mycket lös - lös lagringstäthet ner till cirka 15 meters djup som underlagras av sediment (sand och silt) ner till 24 meters djup under markytan. I den norra delen finns ett lager med sand på 7–8 meters djup under markytan. Stopp vid sondering har erhållits 24 meter under markytan mot fast lagrad friktionsjord. Djup till berg har inte undersökts men kan förväntas vara stort. I SGU:s jorddjupskarta anges ett skattat jorddjup på 30–50 meter.

Grundvattennivån inom planerad byggnadsyta bedöms ligga på cirka +126,8 med viss variation beroende på årstid. Detta motsvarar ett djup av cirka 2–3 meter under befintlig markyta.



Planområdet utgörs mestadels av glacial silt enligt SGU:s jordartskarta.

Geotekniska förutsättningar för grundläggning av byggnader ovan mark bedöms som relativt gynnsamma inom fastigheten Bokstödet 14. Grundläggning av byggnader i tre våningar ovan mark bedöms kunna ske ytligt med platta på mark utan förstärkningsåtgärder. Tillfälliga schakter för ledningar bedöms kunna utföras till 2,5 meters djup under markyta utan föregående grundvattensänkning.

Att anlägga byggnader med våningsplan under mark bedöms möjligt men bör utföras med vattentäta konstruktioner under grundvattennivån, för att undvika framtida permanent grundvattensänkning.

Risk för påverkan på närliggande befintliga byggnader med avseende på grundvatten föreligger inte under förutsättning att grundläggning av byggnaden sker ytligt med plattor utan källarvåning. Att anlägga en mindre byggnadsdel under mark bedöms inte heller medföra risk för påverkan på befintliga byggnader.

Kulturmiljö

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.

Fysisk miljö

Stadsbild

Planområdet är beläget i stadsdelen Östermalm i Borlänge. Stadsdelen består främst av bostadsbebyggelse men här finns även skolor och andra verksamheter. I stadsdelen återfinns en bebyggelsestruktur med rutnätsstadens struktur, med fristående hus placerade nära gatan och trädgårdar i kvarterets inre. Då både bostäder och halvoffentliga byggnader finns i områdets stadsväv skapas en variation i bebyggelsestorlek och skala. Mot Siljansvägen finns en högre skala om 3 till 5 våningar. De flesta bostadshusen i kvarteren öster om området är i 1,5 och 2 våningar. Det överskådliga gatunätet inom stadsdelen binder samman och skapar närhet och tillgänglighet, kontakt och mötesplatser. Olika trafikslag samsas och långa siktlinjer går genom kvarteren. Brunnsgatan har en obruten siktlinje igenom planområdet. Hänsyn ska tas till viktiga siktlinjer i planarbetet.



Stadsstrukturen i stadsdelen Östermalm med halvoffentliga byggnader, bostäder, grönytor och viktiga siktlinjer markerade. (Gaia arkitektur)

Aktuellt planområde ligger i kanten av stadsdelen och bildar dess avslut mot mer storskalig miljö norr om med handel och verksamheter. Planområdet är inte fullt utbyggt enligt gällande plan, men har vid exploatering en uppgift att fylla både som avslut av Östermalms regelbundna och småskaliga kvartersstruktur och som betydelsefullt uttryckt front mot det storskaliga stadslandskapet med Domnarvets järnverk (SSAB) och Ica Maxi norr om Siljansvägen. Stadsdelens avslutning mot nordost och en av stadens entréer är idag otydlig och svårdefinierad.

Byggnadskultur och gestaltning

I södra delen av Östermalm utgörs bostadsbebyggelsen till stor del av trävillor i 1,5 och 2 våningar med sadeltak men även flerbostadshus i olika utföranden förekommer. Befintliga radhus inom planområdet är uppförda i 2 våningar med sadeltak och fasader i trä, målade med slamfärg i röda och bruna toner. Radhusen har en tydlig entrésida mot gata eller gångväg och en mer privat gårdssida med uteplatser och trädgårdar. Befintliga carportar vid radhusen är faluröda, och har samhörighet med radhusen. Bostadsbebyggelsen inom planområdet följer stadsdelens övergripande kvartersstruktur med småskaliga byggnader längs med gatan och grön gårdssida skyddad bakom bebyggelsen.

Inom fastigheten Bokhållaren 16 finns ett kontorshus om 3 våningar med tillhörande markparkering. Kontorshuset har en träfasad målad med slamfärg i mörk kulör med en tydligt avvikande sockelvåning i betong.

Ny bebyggelse på platsen kommer påverka helhetsintrycket av området. Det är därför av vikt att bebyggelsens volym, placering, fasaduttryck och exteriör är väl genomtänkt och förhåller sig i material och färgsättning till befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse inom och i angränsning till planområdet för en god helhetsverkan.

Friytor

Fastigheterna Bokstödet 1 och 14 är planlagda för bostäder men är idag obebyggda, delvis trädbevuxna och delvis grusade för markparkering. Inom del av fastigheten Bokstödet 14 finns en gemensamhetsanläggning som boende i radhusen har rätt att nyttja som gårdsmiljö för lek och vistelse. Enligt akten är ändamålet lekplats/bollplan. Ytan är gräsbevuxen och innehåller flera uppvuxna träd. Vegetationen inom planområdet har ursprung av tidigare villaträdgård.

Sociala förutsättningar

Barnperspektiv

Gemensamhetsanläggningen i kvarterets inre används som grönskande vistelseyta för dem som bor i kvarteret, däribland barn. Fristående lekutrustning är placerad inom gemensamhetsanläggningen och gräsytan som spiller över på Bokstödet 1. Vistelseytan upplevs skyddad från trafik, men är utsatt för buller från angränsande vägar.

I planområdets närområde finns goda möjligheter för lek och rekreation. Inom gångavstånd nås bland annat Hummelparken och Matjesparken. På lite längre avstånd, sydväst om planområdet, ligger Lusmyran naturreservat med möjlighet till naturlek och rekreation. I närområdet finns grundskola och ett flertal förskolor.

Jämlikhet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska förläggas nära entré. Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

Trygghet

Det är viktigt att den fysiska miljön upplevs trygg och säker. Barns, ungdomars, funktionsnedsattas och äldres behov av trygghet ska särskilt beaktas.

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats men det gårdsrum som ny kontorsbebyggelse och befintlig bostadsbebyggelse omgärdar, delvis med minskat buller, blir närmiljö för dem som bor och arbetar i kvarteret. Det blir en lokal vistelseyta för lek och närrekreation, en gemensam gårdsmiljö.

Belysning bör finnas vid entréer, parkerings- och gårdsytor så att oskyddade trafikanter dels har god synlighet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, dels att dessa platser även upplevs trygga under dygnets mörka timmar.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Möjliga anslutningspunkter för VA finns i ledningsstråket utmed Siljansvägen.

Borlänge avloppsreningsverk har tillstånd för att kunna ta emot avloppsvatten från 60 000 personekvivalenter, vilket med god marginal överstiger medelbelastningen 2015-2019 (36 000 personekvivalenter). Medelbelastningen baseras dock på 52 dygnprov per år och är därför förknippad med ganska stor osäkerhet, och verket har också vid enstaka tillfällen varit hårt belastat. Trots detta bedöms kapaciteten som tillräcklig.

Brandpost

Om byggnad överstiger 3 våningar så krävs det en brandpost. Brandpostens placering *får inte* överstiga 100 meter från byggnad. Brandposter kopplas till vanliga vattenledningsnätet.

Dagvattenledningsnät

I Spelmansgatan, i förlängning av Brunnsgatan och i del av Siljansvägen finns befintliga ledningar för dagvatten. Inga dagvattenserviser är idag anslutna mot fastigheten Bokstödet 1 och 14. Möjliga anslutningspunkter för dagvattenledning och kapacitet i ledningen finns i Spelmansgatan.

El

Kapacitet finns i elnätet för försörjning av befintliga bostäder, kontor och den föreslagna nya användningen inom planområdet.

Telekommunikation

Befintliga radhus och kontor är idag anslutna till stadsnätet. Möjlighet finns att ansluta nya byggnader.

Värme

Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till fjärrvärmenätet. Möjlighet att ansluta fjärrvärme till Bokstödet 14 finns.

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. Transportvägar (inklusive garage, portiker eller andra platser där hämtningsfordon ska framföras) ska ha en fri höjd på 4,7 meter. Träd och växtlighet får inte inkräkta på den fria höjden.

Avfallshanteringens slutgiltiga utformning behandlas i bygglovsskedet i dialog med Borlänge Energi, så att kravet på tillgänglighet och arbetsmiljö tillgodoses.

Service

Offentlig service

Planområdet ligger cirka 600 meter från Borlänge centrum som tillhandahåller offentlig service såsom bland annat bibliotek och tandläkare.



Figur som visar det aktuella planområdets läge nära Borlänge centrum, tågstationen samt andra målpunkter i närområdet (Borlänge kommun).

Skola och förskola

Cirka 200 meter väster om planområdet ligger Mjälbgaskolan, en F-3 skola med cirka 65 elever. I närheten ligger också Immanuelskolan, en F-9 skola med cirka 135 elever. Det finns även flertalet förskolor i närområdet. Väster om planområdet finns Montessoriförskolan Solstrålen, Östermalsgårdens förskola och Waldorfförskola Ängsklockans Barntädgård.

Kommersiell service

I Borlänge centrum finns ett utbud av kommersiell service, som butiker, restauranger och gym. En större matbutik och apotek finns i planområdets direkta närhet.

Trafik

Gatunät

Planområdet ligger mellan väg 50/70/E16 och Spelmansgatan samt mellan Siljansvägen och Lergatan. Väg 50/70/E16 och Siljansvägen utgör huvudvägnätet för biltrafik i centrala Borlänge. För gång- och cykeltrafikanter är det vanligast att välja lokalgatorna genom stadsdelen för att ta sig till lokala destinationer. Siljansvägen fortsätter mot Kvarnsveden i norr och i söder övergår den i väg 70 mot Säter/Enköping. E16 leder västerut mot Malung och österut mot Falun och Gävle. Spelmansgatan och Lergatan är lokalgator inom bostadskvarter väster om planområdet.



Figur som visar bilvägnätet i Borlänge med planområdet markerat med lila punkt.
(Borlänge kommun)

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Inom Borlänge finns ett välutvecklat, delvis trafikseparerat gång- och cykelvägnät som knyter ihop viktiga målpunkter. Nätet utgörs av gemensamma gång- och cykelvägar, generellt utan separering mellan trafikslagen. Ett av huvudcykelstråken passerar längs Spelmansgatan och leder förbi skola och förskola vidare till centrala Borlänge. Här sker cykling i blandtrafik. Cykelstråket används som skolväg för eleverna på bland annat Mjälgaskolan och Immanuelskolan.



Figur som visar gång- och cykelvägnätet i centrala Borlänge. Planområdet markerat med lila. (Borlänge kommun)

Biltrafik

Väg 50/70/E16 är av riksintresse för kommunikation (väg) och rekommenderad färdväg för transporter med farligt gods. Vägen är hastighetsreglerad till 80 km/h, med undantag för passagen genom Grådarondellen där hastigheten är begränsad till 60 km/h. Vägen har fyra körfält vilka delas upp i två körfält per körriktning.

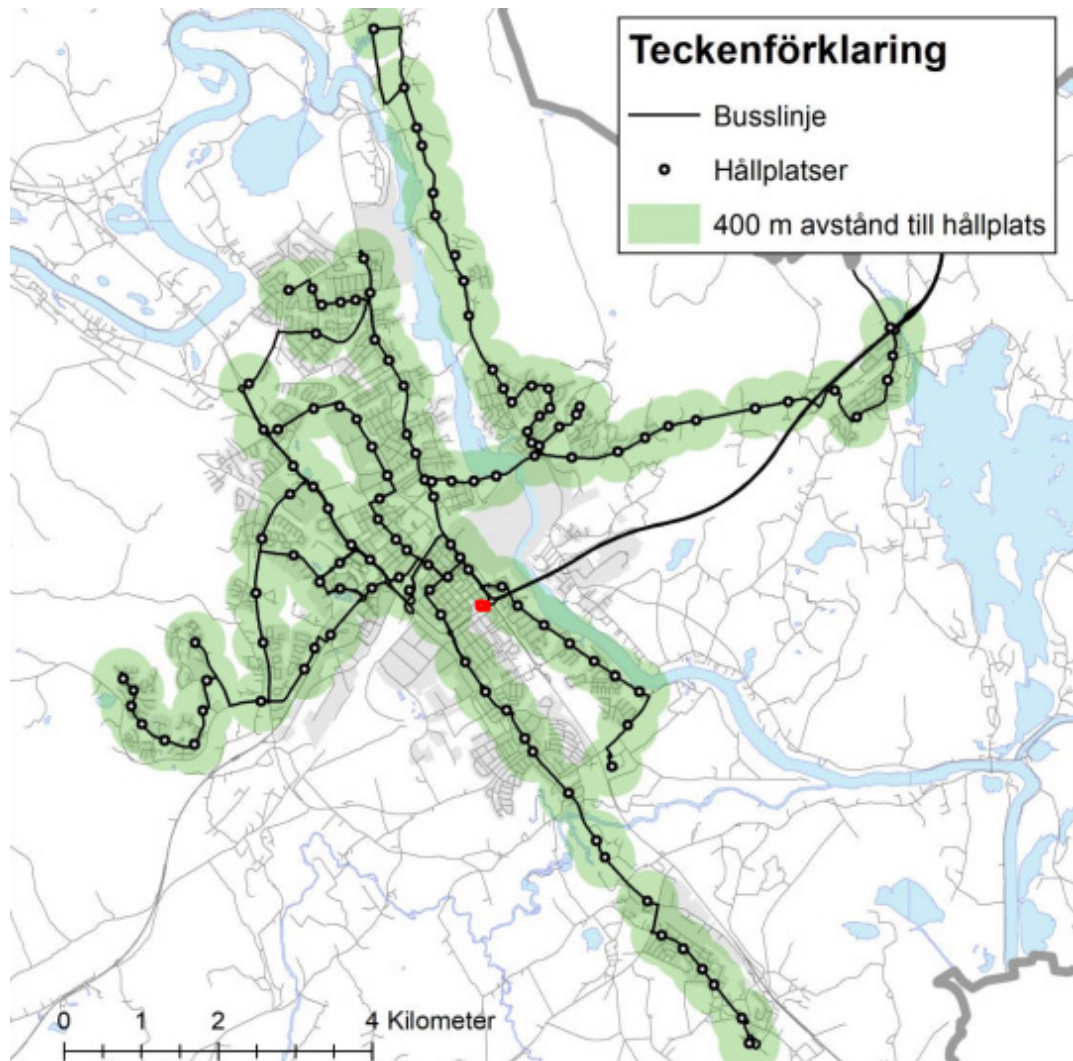
Huvudgatan Siljansvägen har två körfält i vardera riktningen. Gatan är hastighetsreglerad till 50 km/h.

Spelmansgatan är en lokalgata inom stadsdelen Östermalm. Bostadsgatan har ett körfält i vardera riktningen kantat med gångbana på båda sidor förbi planområdet. Spelmansgatan fungerar som huvudcykelstråk där cykling sker i blandtrafik. Gatan är hastighetsreglerad till 30 km/h.

Lergatan är en mindre bostadsgata, kantad med gångbana på sidan mot planområdet.

Kollektivtrafik

Det finns goda möjligheter att resa kollektivt till och från planområdet. Närmaste busshållplats finns vid SSAB Västra porten, längs Siljansvägen, cirka 300 meter norr om planområdet. Hållplatsen trafikeras av både stadsbussar och landsbygdstrafik. Planområdet ligger inom 1 kilometer från resecentrum.



Karta som visar kollektivtrafiken i Borlänge med planområdet markerad med röd punkt. (Borlänge kommun)

Tillfarter

Infart till befintliga bostäder sker idag via Lergatan och infart till befintligt kontor sker via Brunnsgatan.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Allmänna befintliga ledningar inom planområdet som inte redan har ledningsrätt kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning. Inrättande av ledningsrätt söks av ledningsägaren. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar anges på plankartan. Befintlig 400 V-kabel i planområdets norra del säkras inte med markreservat i detaljplanen.

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar, Bokstödet ga:1 och Bokstödet ga:2.

Bokstödet ga:1 (som är belägen inom marksamfälligheten Bokstödet s:1) avser carport, vatten- och avloppsledningar, vägar, friytor med mera. Denna ska vara oförändrad.

Gemensamhetsanläggningen Bokstödet ga:2 avser lekplats och grönyta. Avsikten är att befintlig gemensamhetsanläggning i vilken radhusfastigheterna Bokstödet 2-13 samt Bokstödet 14 ingår ska kvarstå att gälla. Syftet med gemensamhetsanläggningen var vid upprättandet att tillgodose friyta på kvartersmark för de boende i kvarteret. Vidare beskrivs i akten att gemensamhetsanläggningen syftar till gemensamt nyttjande av del av gårdsrummet för lek och bollspel. Aktuell detaljplan föreslår en ändring av användning till att även medge kontorsverksamhet inom ytan för gemensamhetsanläggningen för att fortsättningsvis tillgodose friyta för de boende men även möjliggöra användning av friytan för verksamma inom Bokstödet 14.

Om syftet behöver ändras för att överensstämja med detaljplanens avsikt så föreslås syftet enligt akten/gemensamhetsanläggningen ändras till att syfta till både bostadsändamål och kontor. "Bollspel" ändras till en funktion som stämmer mer med förslaget nyttjande (samvaro, utevistelse och rekreation) och bevarande av befintliga träd. Skötselansvaret föreslås fortgå likt idag men kan provas av Lantmäteriet om så önskas av parterna.

Riksintresse

Planområdet berörs inte direkt av 3 kap. 2 §-10 § MB eller något riksintresse enligt 4 kap. MB. Indirekt berörs dock området av riksintresse för kommunikationer (väg) enligt 3 kap. 8 § MB eftersom E16 angränsar till planområdet och riksintresse för totalförsvaret. Planen bedöms vara förenlig med riksintresset med de anpassningar som har gjorts.

Trafikkommunikation

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset E16 som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation (väg) enligt 3 kap. 8 § MB. Påverkan på riksintresset undviks genom att dagvatten hanteras inom området så att belastningen på väg 50/70/E16 inte ökar, ny byggrätt tillåts inte närmare än nu befintlig bebyggelse och ytor där människor uppehåller sig stadigvarande planläggs på samma avstånd som idag.

Totalförsvaret

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset Borlänge flygplats som är utpekad av Forsvarsmakten som riksintresse civil flygplats enligt 3 kap. 9 § MB.

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset väderradarstation som är utpekad av Forsvarsmakten som riksintesse kommunikation enligt 3 kap. 9 § MB.

Riksintresset för totalförsvaret bedöms därmed inte påverkas av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Luft

Dalarnas luftvårdsförbund har i sin senaste rapport från 2021 bedömt att samtliga miljökvalitetsnormer avseende luftmiljön klaras i Borlänge kommun.

Aktuell detaljplan möjliggör kontor. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap. MB överskrids.

Vatten

Det begränsade tillflödet som förslaget i aktuell detaljplan bidrar med till recipienten, bedöms sakna betydelse för förutsättningarna att kunna följa ytvattenförekomstens 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.

Miljöbedömning

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Detaljplanen har genomgått en undersökning för att ta reda på om ett genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Undersökningen har gjorts till föremål för samråd med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Borlänge kommun tog den 25 mars 2024 ett särskilt beslut om att genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens sjätte kapitel.

Planförslaget innebär ändrad användning från bostäder till kontor på en yta som är utsatt för bullerstörning från trafik, vilket innebär en förbättring då andra bullerriktvärden gäller för kontor jämfört med bostäder. Uppförande av en byggnad enligt byggrätten kan också innebära en förbättrad bullermiljö för befintliga bostäder inom kvarteret, då den ger en bulleravskärmande effekt.

Den utökade byggrätten jämfört mot gällande detaljplan bedöms vara en god hushållning av markresursen då det innebär förtätning i centralt läge. Ökad bebyggelsetäthet i centralt läge kan också bidra till ett bättre resandeunderlag i kollektivtrafiken och kundunderlag till serviceetableringar. Planförslaget medger ny trafikangöring från Spelmansgatan för att minska störningen från tillkommande biltrafik, och parkeringsnormen styr minsta antal cykelplatser för att bidra till ett hållbart resande.

Planförslaget hanterar risker från farligt godsled genom planbestämmelser. Planförslaget reglerar utformning av ny bebyggelse för att anpassa den till omgivande bebyggelse. Planförslaget reglerar skydd av träd och begränsar hårdgjord yta, vilket bidrar till fördröjning av dagvatten, ger förutsättningar till ett utjämnat mikroklimat, biologisk mångfald och upplevelsevärden. Planförslaget påverkar inte några skyddade områden och bedöms bidra till att miljölagstiftningen ska kunna följas.

Miljö

Dagvatten

Likt gällande plan medger planförslaget bebyggelse och ytor för angöring och parkering, vilket medför fler hårdgjorda ytor, som tak och angöringsvägar, jämfört med vad som är genomfört idag. De tillkommande hårdgjorda ytorna kan förväntas ge upphov till en ökning av föroreningstransporten i dagvatten från området, framför allt från tillkommande parkeringsytor. Planförslaget säkrar, till skillnad från gällande plan, upp ytor som inte får hårdgöras, inom gårdsrummet mellan föreslaget kontorshus och befintliga

radhus samt yta längs fastighetsgräns mot Siljansvägen. Ytor som inte får hårdgöras syftar till fördröjning och rening.

En hållbar dagvattenhantering innebär bland annat en hantering av dagvatten som bidrar till att minimera belastningen av förorenat dagvatten och i möjligaste mån upprätthålla en naturlig vattenbalans. Genom att bibehålla fördröjande ytor inom planområdet kan de högsta dagvattenflödena dämpas, innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet. Exempel på lämpliga dagvattenåtgärder som både ryms inom planområdet och som bedöms vara i linje med intentionerna i dagvattenstrategin är ett biodike, biobäddar, biotoptak, sedumtak och dagvattenmagasin.

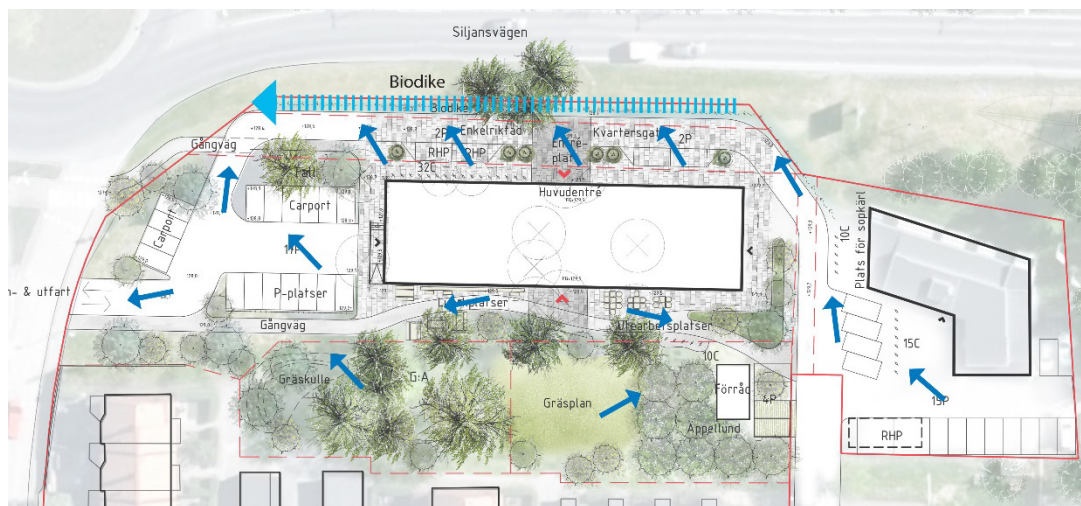


Illustration som visar princip för avrinning tillika skyfallsvägar inom det aktuella planområdet med byggaktörens förslag till exploatering. (Urbio landskapsarkitekter)

Planbestämmelsen om mark som inte får hårdgöras mellan befintliga radhus och det nya föreslagna kontorshuset, motverkar en ökad dagvattenmängd. Ett biodike parallellt med Siljansvägen kan samla upp, och samtidigt rena och fördröja, dagvatten som uppstår inom fastigheten. Yta för biodike har reglerats i plankartan med prickmark och med bestämmelse om att max 30% av ytan får hårdgöras. Infiltration av dagvatten inom området är enligt PM Geoteknik (Sweco, 2024) olämpligt på grund av att förekommande jordarter har låg vattengenomsläpplighet vilket ger mycket långsam infiltration.

Dricksvattenförekomst

Planområdet ligger inte inom vattenmyndigheternas skyddade områden enligt 3 kap. vattenförvaltningsförordningen med avseende på dricksvattenförekomst.

Naturvärden

Inom planområdet finns fruktträd, enstaka solitära lövträd, barrträd samt dungar av uppväxta lövträd och enstaka buskage. Ett genomförande av detaljplanen innebär att delar av den vegetation som finns på platsen behöver tas bort för ny bebyggelse. Cirka 15-20 träd inom Bokstödet 14 kommer att påverkas av maximalt utbredd byggnad inom föreslagna byggrätt och behöva tas bort, se illustration nedan. Av dessa träd klassificeras ett träd, en alm, med högt bevarandevärde och fem träd med medelhögt bevarandevärde. Tre träd anses ha lågt bevarandevärde och resterande träd medellågt bevarandevärde.

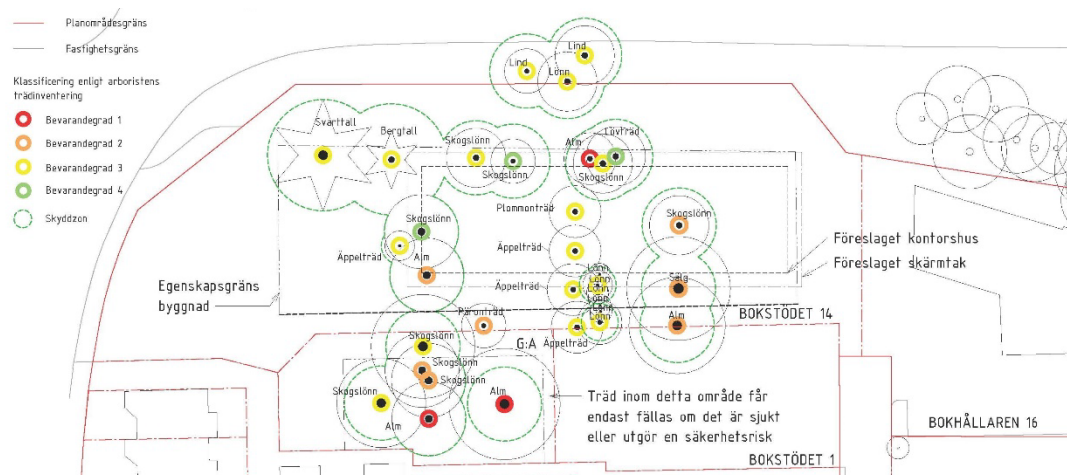


Illustration visar kartering och klassificering av träd inom Bokstödet 1 och 14. (Illustrationen bygger på uppgifter i Trädinventeringen, (Trädakuten, 2023). Illustration framtagen av Gaia arkitektur) Markering inom Bokstödet 14, GA2 visar vilka träd som förses med bevarandebestämmelse i planen.

En grupp av större uppvuxna träd inom gemensamhetsanläggningen, som är en del av kvarterets inre gröna gårdsrum, värnas och avses bevaras och skyddas för rekreativt och ekologiskt syfte av bestämmelse i planen.

Träd kan återplanteras inom planområdet som kompensation för de som behöver tas ner för byggnation. Kompensationsåtgärder kan beskrivas i exploateringsavtal mellan kommunen och byggaktören.

Efter planens genomförande kommer det att finnas kvalitativa grönytor och vegetation kvar inom planområdet. Detaljplanens bestämmelser styr både att den gröna gården inte får bebyggas eller hårdgöras samt att gårdens trädgrupp ska bevaras.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ljudnivå vid fasad för kontor och utomhusmiljö

Tillkommande bebyggelse är avsedd för kontor och riktvärden enligt trafikbullerförordningen behöver därmed inte uppfyllas. För kontor finns inga ljudkrav vid fasad. Dock ska krav inomhus enligt SS 25268 tillämpas för kontorslokaler. Acouwood AB (2023) har genomfört en trafikbullerutredning. Utredningen beaktar trafikbuller från främst vägtrafik men även från tågtrafik. Med rätt val av yttervägg, uteluftsdon och fönster med normal ljudreduktion anses gällande kravvärden inomhus kunna erhållas för den nya kontorsbebyggelsen.

Ljudnivå vid fasad för befintliga bostäder och utomhusmiljö

Enligt trafikbullerförordning ska byggnader utformas så att ljudnivån vid bostadsfasad inte överstiger 60 dBA. Om detta värde överskrids skall minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden utanför fasad. Vidare bör samma sida inte överskrida 70 dBA mellan klockan 22.00-06.00 vid fasad. Därtill ska ljudnivån inomhus uppfylla krav motsvarande gällande krav enligt BBR.

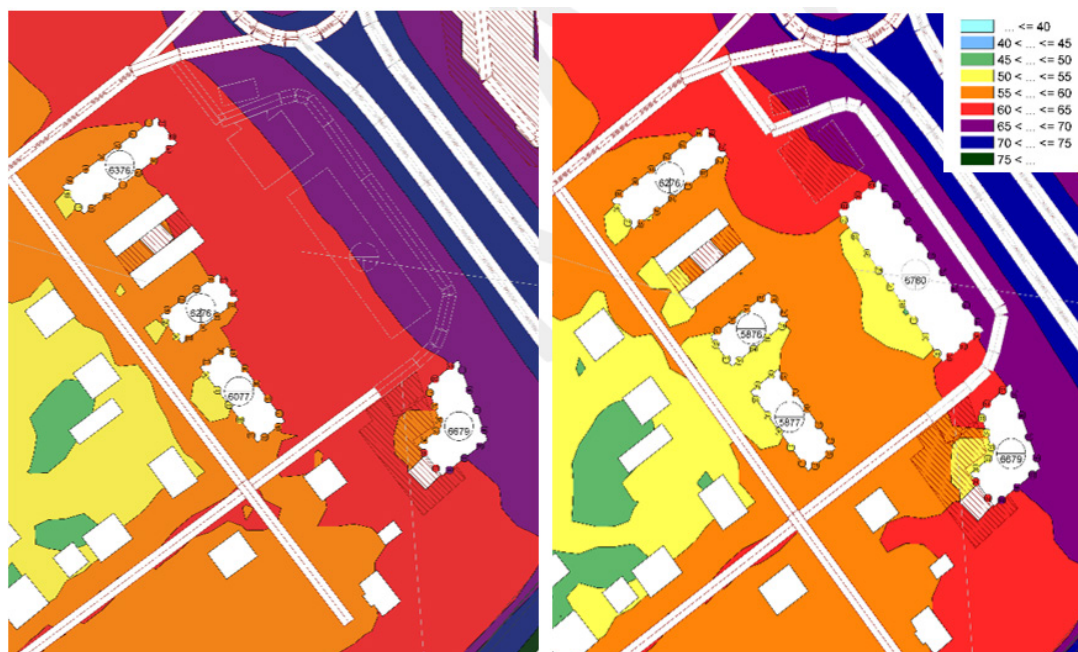
Trafikbullerförordningens riktvärden om 60 dBA innehålls för majoriteten av de befintliga radhusen enligt framtagen trafikbullerutredning (Acouwood AB, 2023) beräknat utifrån

Trafikverkets och kommunens tillhandahållna trafikmängder enligt framtidsscenarioet 2040.

Sammantaget överskrider, vid analys av exploateringsförslaget, endast en fasad ekvivalenta ljudnivåer om 60 dBA för befintliga bostäder vid prognos år 2040. Dock uppfylls Trafikbullerförordningen (vid fasad) utan avvikelser om de rum som gränsar mot denna fasad även har öppningsbara fönster i andra fasader. Radhusen är utformade med genomgående planlösning i två våningar.

För befintliga bostäders utomhusmiljö uppfylls inte gällande riktvärden för ekvivalenta eller maximala ljudnivåer.

För ljudnivå vid befintliga bostäder sjunker ljudnivån vid fasad med upp till 5 dBA för den ekvivalenta ljudnivån efter byggnation av det nya föreslagna kontoret, vilket innebär en märkbar sänkning och förbättring av ljudnivån på vissa platser. För att relatera till något så motsvarar 3 dBA sänkning av den ekvivalenta ljudnivån en halvering av trafikmängden. Därtill medför det nya föreslagna kontorshusets placering en skärmning av ljudnivån för utomhusmiljön lokalt, se skillnad i nedan illustrationer.



Illustrationerna visar bullervärden vid fasad på befintliga och föreslagna byggnader i planområdet med ekvivalenta nivåer, prognos år 2040 med och utan ny föreslagen kontorsbebyggelse. Acouwood AB.

Olyckor

Planbestämmelse som reglerar att utrymningsväg ska leda bort från väg 50/70/E16 regleras på plankartan samt bestämmelse om att friskluftsintag ska placeras på tak eller på sida som vetter bort från väg E16/50/70.

Enligt resultatet av framtagna riskutredningen (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023) kan kontor och bostäder uppföras på 70 meters avstånd från väg E16/50/70 utan krav på ytterligare skyddsåtgärder.

Skyfall

Den planerade markanvändningen innebär att ytor kommer att hårdgöras, vilket medför att avrinning i samband med skyfall ökar. Det skyfallsvatten som inte tas omhand av

dagvattensystemet kommer att söka sig via lågpunkter i terrängen tills det når Dalälven. Vid skyfall avrinner största delen av planområdets ytor ytligt mot Mjälgarondellen som utgör avrinningsväg. Med en lutning bort från husen och i riktning mot befintliga skyfallsvägar kan den planerade bebyggelsen skyddas. Detaljplanens regleringar medger att byggnadernas entréer ligger högre än anslutande markytor.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret.

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

Fysisk miljö

Stadsbild

Föreslagen tillkommande bebyggelse har utformats och placerats på den avsedda platsen på ett sätt som bedöms lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, naturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Förslaget inordnar sig i och kompletterar befintlig kvartersstruktur med friliggande byggnader i grönska orienterade längs omkringliggande gator.

Planförslaget bibehåller och förstärker det syfte som gällande plan la fast, att som helt kvarter utgöra avslut mot mer storskalig och uppluckrad miljö med handel och verksamheter norr om Siljansvägen. Kontorsändamål, i aktuellt förslag, gör stadsfronten och det publika uttrycket tydligt mot Siljansvägen och Grådarondellen. Planområdets bebyggelse fyller en uppgift både som avslut av Östermalms regelbundna men småskaliga kvartersstruktur och som betydelsefull front mot det storskaliga stadslandskapet med Domnarvets järnverk (SSAB) och Ica Maxi norr om Siljansvägen.

Genom föreslagen byggnadsutformning och placering mot Siljansvägen definieras och stärks gaturummet och planförslaget anses kunna bidra till en mer levande och stadsmässig gatumiljö längs med Siljansvägen.

I södra delen av planområdet, vid Grådarondellen, föreslår detaljplanen en utökad byggrätt för kontor i en påbyggnad om 1,5 våningar. Då platsen för denna byggnad är beläget där två stora trafikleder möts, så bedöms detta vara ett lämpligt läge för en högre byggnadshöjd som kan betona platsen.

Utblickar

För de befintliga bostäderna inom planområdet innebär den nya kontorsvolymen att utblicken mot nordost påverkas. Det är likväl en konsekvens av ett genomförande av gällande detaljplan.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig radhusbyggelse planläggs så att nuvarande utformning och utbredning säkerställs. Planbestämmelserna inom användningsområdet för bostäder är i linje med gällande detaljplan och bekräftar befintlig utbredning och volym. Bestämmelserna för radhusen syftar till att hålla samman gruppbebyggelsen gestaltningsmässigt vid kommande förändring och att de behandlas lika vid separata bygglovsprövningar.

Aktuell detaljplan reglerar att kontorsbebyggelsens bottenvåning mot Siljansvägen och Spelmansgatan ska ha en lägsta våningshöjd om 4 meter och att minst en entré per byggnad ska placeras längs med Siljansvägen och/eller Spelmansgatan för att bidra till stadsliv och skapa ett stadsmässigt gaturum mot Siljansvägen och Mjälgarondellen. Entréytan mot Mjälgarondellen är välexponerad mot korsningen och därför betydelsefull till sin planering och gestaltning. Den ska vara publikt planerad och utgöra en orienteringspunkt i strukturen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

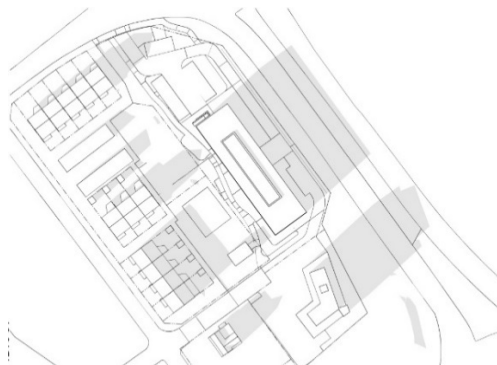
I samband med framtagandet av detaljplanen har solstudier tagits fram, se nedan. Solstudien visar två olika alternativa placeringar av kontorshuset inom den byggrätt planen medger. Båda alternativen visar situationen vid vårdagjämning.

Solstudierna påvisar att den nya möjliga bebyggelsen innebär viss skuggpåverkan främst på Siljansvägen. Den tillkommande skuggningen på bostadshusen blir liten då föreslagen bebyggelse är placerad nord, eller nordost om befintlig bostadsbebyggelse och gårdsrum.



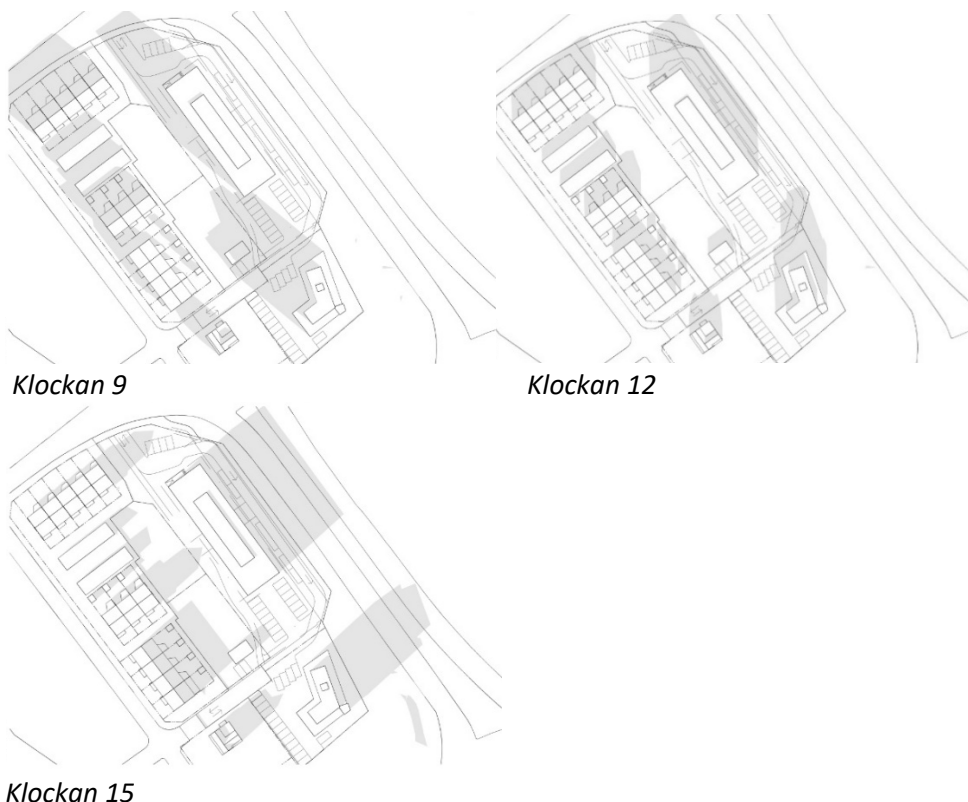
Klockan 9

Klockan 12



Klockan 15

Skuggeffekter av föreslaget nytt kontorshus i 3 våningar och påbyggt befintligt kontorshus vid vårdagjämning klockan 9, 12 och 15.



Skuggeffekter av alternativ placering av kontorshus i 3 våningar inom byggrätten, samt påbyggt befintligt kontorshus vid vårdagjämning klockan 9, 12 och 15.

Grön infrastruktur kan integreras i föreslagen gestaltning genom träd, planteringar, gröna tak och väggar. Dessa verkar som dagvattenhanterare, reducerar buller, förbättrar luftkvaliteten, balanserar temperatur och hjälper den biologiska mångfalden.

Friytor

Planförslaget bevarar friyta och bedöms därmed kunna bidra till att en kvalitativ utomhusmiljö kan skapas i kvarteret med rum för både aktivitet och socialt umgänge genom att bland annat befintlig gemensamhetsanläggning som idag nyttjas som gårdsmiljö av de boende i radhusen säkerställs som friyta i detaljplanen. Planförslaget bedöms bidra till att kvarteret ramas in av kontorsbebyggelsen så att en bullerskyddad och omgärdad gårdsyta skapas i kvarterets inre.

Ytan som idag är grusad markparkering inom Bokstödet 1 planläggs delvis som genomsläpplig, obebyggd yta i aktuell plan där nyplanering av träd är möjlig. Prickmark säkerställer ett bebyggelsefritt avstånd mellan ny kontorsbebyggelse och befintliga radhus. En del av Bokstödet 1 ges en byggrätt om 35 kvadratmeter för miljöhus. Fastigheten är inte en del av gemensamhetsanläggningen. Bokstödet 1 planläggs för användningen kontor.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Planförslaget möjliggör för att barns nyttjande av befintlig gemensamhetsanläggning inom Bokstödet 14 kan fortsätta likt det gör idag. Gräsplanen/bollplanen inom Bokstödet 1

säkerställs inte i aktuell plan och går inte att tillskapa inom Bokstödet 14 på grund av planbestämmelse som syftar till att säkerställa befintliga trädens fortlevnad inom gemensamhetsanläggningen. Detaljplanen säkerställer inte de boendes tillgång till Bokstödet 1.

Planförslaget reglerar bevarande av träd på gården och möjliggör lek och vistelse i direkt anslutning till befintliga bostäder vilket är av stor vikt för yngre barns möjligheter att på egen hand leka och utvecklas.

Jämlikhet och trygghet

Bedömningen är att den föreslagna markanvändningen kan bidra till en mer stadsmässig fasad mot Siljansvägen. Med nya entréer vända mot gatan bedöms förslaget bidra till ökad synlighet/upptäckbarhet för den som rör sig till och från kontoret, vilket kan bidra till den upplevda tryggheten.

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats men det gårdsrum som ny kontorsbebyggelse och befintlig bostadsbebyggelse omgärdar, delvis med minskat buller, blir närmiljö för dem som bor och arbetar i kvarteret. Det blir en lokal vistelseyta för lek och närrekreation, en gemensam gårdsmiljö.

Trafik

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Exploateringsförslagets kontorsbebyggelse annonserar sig både mot Siljansvägen och via entréytan mot Mjälgarondellen och kopplar där an till gång- och cykelnätet. Angöring finns även från Brunnsgatan. Cykelparkering tillskapas i enlighet med parkeringsnorm.

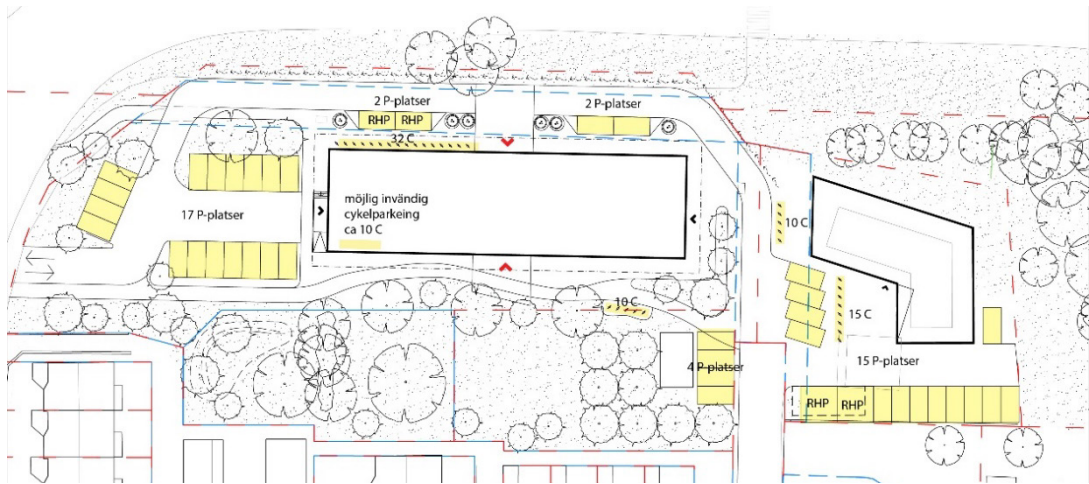
Biltrafik

Den i exploateringsförslaget föreslagna infarten från Spelmansgatan avlastar bostadsgatan Lergatan från kontorsverksamheternas trafik. Ny in-/utfart mot Spelmansgatan bedöms inte påverka kapaciteten vid Mjälgarondellen (Mavacon AB, 2023).

Fullt nyttjad byggrätt om 2700 kvadratmeter bruttoarea (BTA) ger ett behov av 30 parkeringsplatser för bil och 49 parkeringsplatser för cykel enligt gällande parkeringsnorm.

Föreslagen ny kontorsbyggnad innefattar cirka 2242 kvadratmeter BTA vilket ger ett behov av 25 parkeringsplatser för bil och 40 parkeringsplatser för cykel enligt gällande parkeringsnorm varav 20-30% av cykelplatserna bör anordnas inomhus.

Befintlig kontorsbyggnad med påbyggnad om två våningar med en indragen översta våning innefattar cirka 1400 kvadratmeter BTA vilket ger ett behov av 15 parkeringsplatser för bil och 25 parkeringsplatser för cykel enligt gällande parkeringsnorm. Parkeringslösning i relation till exploateringsgrad redovisas och prövas i bygglovsprövning.



Figuren visar föreslagen parkeringslösning i exploateringsförslaget. (Gaia arkitektur, Urbio landskapsarkitekter)

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att innebära några mark- eller utrymmesförvärv.

Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Eventuell ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet.

Fastighetsregleringarna kan prövas enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade, servitut 2081-2126.1 (ledning) och 2081-2126.2 (utrymme) och ledningsrätterna 2081-1907.1 (vatten- och avloppsledningar), 2081-1907.2 (dagvattenledning) samt 2081-1907.3 (tele).

Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande. Allmänna befintliga ledningar inom planområdet som inte redan har ledningsrätt kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt. Ledningsrätt gör det möjligt för en ledningsägare att dra fram ledningar av allmänt intresse, till exempel vatten, avlopp eller el över annans mark. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning. Inrättande av ledningsrätt alternativt servitut söks av ledningsägaren. Några ytterligare rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har även avsatts inom planområdet för befintliga ledningar i anslutning till Mjälgarondellen som idag saknar planstöd i gällande detaljplan. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har inom radhusområdet även avsatts för fjärrvärmeledningar, stadsnät "stamledning" och för schaktbredd för befintlig spillvattenledning inom Lergatan. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Enligt fastighetsförteckningen finns två gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Gemensamhetsanläggning 1 (Samfällighet s:1) innefattar närbelägen mark till radhusen samt parkering. Gemensamhetsanläggning Bokstödet ga:2 är en lekplats/bollplan, delvis iordningställd för sitt syfte i dagsläget.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter inga nya tillkommande gemensamhetsanläggningar men en förändrad användning av befintlig gemensamhetsanläggning (Bokstödet ga:2) inom del av Bokstödet 14.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Möjlighet att ansluta till VA, el- och opto/stadsnät samt fjärrvärme finns.

Det finns en 400V-kabel förlagd inom fastigheten Bokstödet 14 utmed fastighetsgräns mot Mjälgarondellen. Ledningen kan flyttas vid behov, kontakt med Borlänge Energi krävs då.

Befintliga ledningar för stadsnät förlagda inom samfällighetsfastigheten eller i fastighetsgräns till radhusen Bokstödet 2-9 kan eventuellt flyttas vid behov, kontakt med Borlänge Energi krävs då.

Dagvattenåtgärder

Byggaktören ska följa Borlänge kommuns riktlinjer vid dagvattenhantering. Kommunens dagvattenstrategi uppmuntrar en fördröjning av dagvatten inom egen fastighet, vilket kan bidra med både ekosystemtjänster och estetiska värden. Planerad bebyggelse avses ansluta till det befintliga ledningssystemet.

Riskåtgärder för farligt godsled

Byggaktören ansvarar för att uppföra de skyddsåtgärder som detaljplanen ställer krav på gällande risk för olyckor med farligt gods.

Geotekniska åtgärder

Grundläggning av byggnader inom fastigheten Bokstödet 14 med maximalt tre våningar ovan mark bedöms kunna utföras med platta på mark utan risk för oacceptabla sättningar.

Grundvattennivån inom planerad byggnadsyta bedöms ligga på cirka +126,8 med viss variation beroende på årstid. Detta motsvarar ett djup av cirka 2–3 meter under befintlig markyta. Att anlägga del med källare med golv på nivå +126,5 innebär att schakt för grundläggning kommer att behöva utföras cirka 1 meter lägre än rådande grundvattennivå. Schakt kommer således erfordra tillfällig grundvattensänkning under byggtiden. Permanenta konstruktioner under grundvattennivå bör utföras vattentätt under grundvattennivån för att undvika framtida permanent grundvattensänkning. Tillfälliga schakter för ledningar bedöms kunna utföras till 2,5 meters djup under markyta utan föregående grundvattensänkning.

När byggnadens läge och utformning bestämts krävs kompletterande geoteknisk undersökning som underlag för dimensionering av byggnadens geokonstruktion. Inför byggskedet ska ett geotekniskt projekterings-PM upprättas som underlag för dimensionering av grundläggning, schakter med mera. Riskanalys och kontrollprogram avseende påverkan på närliggande byggnader ska upprättas.

Utbyggnad vatten och avlopp

Borlänge Energi ansvarar för att erbjuda anslutningspunkter till det allmänna dricks-vatten-, spillvatten- och dagvattennätet vid fastighetsgränsen. Fastighetsägaren ansvarar inom egen fastighet.

Fastighetsägaren ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp inför att anslutning är aktuell. Anslutningsavgifter erläggs fastighetsägaren enligt gällande taxa.

Investering i brandpost krävs av räddningstjänsten och bekostas av byggaktören.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktören ansvarar för samt bekostar genomförandet av detaljplanen. Vilket innebär att byggaktören bland annat ansvarar för och bekostar projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom sin fastighet. Byggaktören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och ett genomförande av återställande och anslutningsarbeten på allmän platsmark invid den egna fastigheten och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten.

Infart till planområdet är likt gällande plan möjlig från Spelmansgatan. Vid anläggning av infart från Spelmansgatan ska gångbanan förbi in- och utfarten utformas genomgående med överkörningsbar höjd och utformning på kantstenen, vilket byggaktören ansvarar för och bekostar.

Byggaktören ansvarar för och bekostar anslutningsavgifter för ledningar samt nödvändiga ledningsflyttar inom sin kvartersmark och omläggningarnas följdkonsekvenser utanför kvartersmarken.

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Fastighetsägaren för Bokstödet 14 ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättning för omprövning av ga:2, enligt exploateringsavtalet.

Planavgift

Planavgift i samband med bygglov tas inte ut av Borlänge kommun.

Planavtal

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska den som har nytta av planen stå för kostnaden att upprätta planen. Syftet med ett planavtal är att reglera byggaktörens ansvar för detaljplanekostnader i relation till kommunen. Planavtal med anledning av byggaktörens begäran om att upprätta detaljplan för kv. Bokstödet samt Bokhållaren 16, Borlänge kommun, har tecknats. I det fall det sker en ändring av planförfarandet ändras även kostnaden utifrån gällande avgift.

Utöver ersättning till kommunen för framtagande av detaljplanen ska byggaktören bekosta samtliga utredningar som är nödvändiga för planens framtagande. Byggaktören bekostar dessutom grundkarta enligt gällande taxa som fastställts av kommunfullmäktige, fastighetsförteckning samt eventuella fastighetsbestämningar gällande berörda kommunägda fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

När flera fastigheter har liknande behov av en anläggning kan en gemensamhetsanläggning bildas. Gemensamhetsanläggningen bildas av Lantmäteriet genom en anläggningsförrättning. I samband med detta beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen.

Fastighetsägaren för Bokstödet 14 ansvarar för och bekostar lantmåteriförrättning vid ändring av befintlig gemensamhetsanläggning.

Drift vatten och avlopp

Ägaren av kvartersmark inom planområdet samt framtida fastighetsägare ansvarar för och bekostar drift och underhåll inom den egna fastigheten.

Borlänge Energi har ansvaret för att vattenledningsnätet klarar vanlig förbrukning och räddningstjänsten har ansvar för att det finns brandvattentillgång.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren inför antagande av detaljplanen. Avtalets huvudsakliga innehåll kommer reglera konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av detta avtal. Lag (2014:900).

Exploateringsavtalet kommer att reglera genomförandet av detaljplanen såsom fastighetsbildningsåtgärder, vem som ansvarar för och ska bekosta eventuella lantmåteriförrättningar, vem som ansvarar för och ska bekosta utbyggnad av VA-ledningar, kompensationsåtgärder så att träd som tas ned ersätts med nya träd inom planområdet samt kostnader för detta, samt vem som ansvarar för och ska bekosta åtgärder på allmän platsmark som föranleds av detaljplanen. Se ytterligare beskrivning av kostnader under Ekonomiska frågor.

Tidplan

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Den kortast tillåtna tid är vald då detaljplanens utformning är anpassad efter byggaktörens exploateringsförslag och bebyggelsen är avsedd att uppföras under den tiden. Syftet med en kort genomförandetid är också att förhållandena i en expanderande tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel. I framtiden kan det till exempel uppstå behov av att ändra markanvändningen till annat ändamål. Regleringen har stöd i 4 kap 21 § PBL.

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövningar enligt ledningsrättslagen eller anläggningslagen (AL) kan bli tillämpliga. Ersättningsreglerna i 37-40 §§ AL blir aktuella om delägande fastigheter förändras. Ersättningsreglerna gäller även i de fall när överenskommelse enligt 43 § AL tecknas mellan inträdande/utträdande fastighetsägare och samfällighetsföreningen.

Upplysningar

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos Plan- och Bygghuset, Borlänge kommun.

Ansvarig tillsynsmyndighet ska omedelbart kontaktas vid påträffande av synlig förorening eller avvikande massor vid markarbeten.

Vissa befintliga ledningar inom planområdet har inte säkrats med u-område i plankartan då de bedöms kunna flyttas vid behov. Ledningskoll rekommenderas inför genomförande.