

Dnr:
2020/2205

Plannr:
640

Planuppdrag
Antagande
Laga Kraft

2021-02-24
2025-12-18
2026-01-08

SBN
MSBN



Detaljplan för
fastigheten Frigga 8
inom centrum
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i september 2025

Planbeskrivning

INTRODUKTION

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplanens omfattning, markanvändning och bestämmelser som styr exploateringen redovisas på en detaljplane-karta. Till detaljplane-kartan 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, PM – Riskhänsyn vid transport av farligt gods och särskild parkeringsutredning.

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

Detaljplaneprocessen

Detaljplanen för fastigheten Frigga 8 handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. Planförslaget antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen.

Standardförfarande



Standardförfarande enligt PBL 2010:900 5 kap.

Begreppsförklaring

I planbeskrivningen används begreppen gällande detaljplan, aktuell detaljplan, detaljplan, planförslaget, planområdet och fastigheten att användas. Med gällande detaljplan menas den detaljplan från 1972 som anger markanvändningen för fastigheten Frigga 8 i dagsläget. Aktuell detaljplan syftar till den detaljplan som nu är under framtagande. Om inte någon specificering anges så syftar begreppen detaljplan och planförslaget till den aktuella detaljplanen. Planområdet är den geografiska yta som aktuell detaljplan omfattar. Begreppet fastigheten syftar till fastigheten Frigga 8.

Ärendeinformation

Kommun: Borlänge kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för fastigheten Frigga 8, inom centrum

Plannummer: 640

Diarienummer: BK 2020/2205

Beslut om planuppdrag: Samhällsbyggnadsnämnden 24 februari 2021, § 18

Beslut om antagande: Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 18 december 2025, § 136

Laga kraft: 2026-01-08

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun genom planarkitekt/planingenjör på plan- och geodataenheten. Medverkande tjänstemän är planchef, planarkitekt, planingenjör, stadsarkitekt, vattenstrateg, trafikplanerare, mark- och exploateringsingenjör och kart- och mättingsingenjör.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION.....	2
Vad är en detaljplan?	2
Detaljplaneprocessen.....	2
Begreppsförklaring	2
Ärendeinformation	3
DETALJPLANENS SYFTE	6
Syfte	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
Hela detaljplanen	6
Genomförandetid	7
Allmän plats	7
Kvartersmark	7
Befintligt	8
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
Motiv till reglering	8
PLANERINGSUNDERLAG	9
Kommunala	9
Utredningar	10
Regionala	10
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
Kommunala	10
Regionala	12
Riksintressen.....	12
Hushållningsbestämmelser	12
Miljökvalitetsnormer	13
Mellankommunala intressen	13
Miljö	13
Hälsa och säkerhet	14
Geotekniska förhållanden	15
Fysisk miljö.....	15
Kulturmiljö	17
Sociala förutsättningar	17
Teknik.....	18
Service	19
Trafik	19
KONSEKVENSER	20
Fastigheter och rättigheter	20
Riksintresse.....	20
Hushållningsbestämmelser	20
Miljökvalitetsnormer	20
Miljöbedömning	21

Mellankommunala frågor.....	21
Miljö	21
Hälsa och säkerhet	22
Fysisk miljö.....	23
Kulturmiljö	24
Sociala konsekvenser	24
Trafik	24
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	26
Mark- och utrymmesförvärv	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Tekniska frågor	26
Ekonomiska frågor	26
Organisatoriska frågor.....	27
Upplysningar	28

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en flexibel användning av fastigheten Frigga 8 som överensstämmer med pågående markanvändning. Detta innebär att utöver den befintliga markanvändningen för handel, skapa planmässiga förutsättningar för att bedriva gymnasieskola och vuxenutbildning samt olika typer av centrumverksamheter inom fastigheten Frigga 8. I detaljplanen har markanvändningen Centrum använts för att möjliggöra en blandning av verksamheter som behöver ligga centralt och vara lättillgängliga för många. I användningen Centrum ingår olika typer av verksamheter som till exempel handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor, lättare former av vård och andra jämförliga verksamheter. Verksamheterna kan förekomma separat eller som en kombination av flera olika verksamheter.

Avsikten är att möjliggöra för ett permanent bygglov för gymnasieskola.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Detaljplanen innebär att markanvändningen för fastigheten Frigga 8 ändras från *Handel* (H) till *Centrum* (C) och *Gymnasieskola och vuxenutbildning* (S₁). Verksamheter som finns inom fastigheten idag är kontor, butiker, frisör, gym, lättare form av vård (fysioterapi, tandvård, kiropraktik) samt skola (gymnasieskola).

Bebyggelsen inom planområdet är uppförd under 1970-talet och består av byggnadskroppar i tre till fem våningar som är sammanbyggda i markplan. Detta ger en för fastigheten gemensam förhöjd innergård som nås via trapphus inom fastigheten. Byggnadens lokaler har entréer från Sveagatan, Ovanbroparkeringen och via en intern passage genom byggnaden. Den interna passagen leder mellan Ovanbroparkeringen och Sveagatan. Den totala bruttoarean inom planområdet uppgår till cirka 11 500 kvm. Inom fastigheten finns ett underbyggt parkeringsgarage med cirka 60 parkeringsplatser, vilket nås via en nedfart från Ovanbroparkeringen. Infarten till parkeringsgaraget delas med omgivande fastigheter som har åtkomst till sina garage via samma ramp.

Aktuell detaljplan medför inga förändringar vad gäller bebyggelsens utformning eller omfattning. Byggnadens höjd regleras genom föreskrivna nockhöjder, vilka har utgått från höjder på befintlig bebyggelse. Befintlig byggnad är utformad med en utkragande byggnadsdel över Sveagatan, vilket ger ett väderskydd för gående. För att säkerställa allmänhetens åtkomst till marken under den utkragande byggnadsdelen regleras ytan liksom i gällande detaljplan med bestämmelsen x₁.

I samband med att användningen ändras till att möjliggöra för gymnasieskola ställs krav på tillkommande cykelparkeringar. För att förse gymnasieskolan med cykelparkeringar och komplettera de allmänt nyttjade cykelparkeringarna inom centrum planeras befintliga cykelplatser inom fastigheten Verdandi 10 längs med Sveagatan/Borganäsvägen renoveras/tas bort och ersätts med nya vilket regleras i avtal mellan Vi Förenade Fastigheter och Diös Fastigheter.

Plandata

Planområdet är beläget i Borlänge centrum och gränsar till Ovanbroparkeringen i väster, Sveagränd i norr och Sveagatan i öster samt till fastigheterna Frigga 6 och 7.

Planområdet är cirka 0,36 hektar (3634 kvm).



Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag detaljplanen får 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 av nya förhållanden av stor vikt som inte kunde förutses vid planläggning (se PBL kap 4 § 39).

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

Allmän plats

Detaljplanen omfattar inte någon allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen innebär att kvartersmarken planläggs för centrumändamål, gymnasieskola och vuxenutbildning. Markanvändningen centrum inrymmer verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår till exempel handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, lättare form av vård, kontor och annan jämförlig verksamhet. I användningen centrum ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som

behövs för de anställda. Gymnasieskola och vuxenutbildning möjliggör för skolverksamhet för äldre elever. Det innebär skolverksamhet utan krav på utemiljö.

Befintligt

Inom fastigheten bedrivs idag handel, kontor, gym, frisör, lättare form av vård till exempel tandvård och fysioterapeut samt den skolverksamhet (gymnasieskola) som har tidsbegränsat bygglov. Genom ändrad markanvändning till centrum, gymnasieskola och vuxenutbildning bedöms befintlig verksamhet kunna fortsätta bedrivas inom fastigheten.

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.

C - Centrum

Motiv: Gällande detaljplans reglering om handel justeras till centrum för att inrymma fler användningar, exempelvis handel, kontor, gym, restaurang och lättare form av vård. Det ger en mer flexibel detaljplan som stämmer väl överens med hur byggnaden används idag och vad som bedöms lämpligt på platsen.

S₁ - Gymnasieskola och vuxenutbildning

Motiv: Gymnasieskola och vuxenutbildning bedöms lämpligt på platsen och möjliggörs för att byggnaden ska kunna nyttjas mer flexibelt. Gymnasieskola inryms redan i byggnaden på tidsbegränsat bygglov och en planändring görs för att byggnaden permanent ska kunna användas som gymnasieskola eller för vuxenutbildning.

$h_1 - h_6$ - högsta nockhöjd på byggnadsverk är 160 meter över angivet nollplan. Utöver angiven nockhöjd tillåts takinstallationer till exempel skorstenar och ventilationsanordningar.

Motiv: Bestämmelserna om nockhöjd reglerar byggnadens olika höjder. Höjderna har angivits för att medge befintlig byggnad. Utöver angiven nockhöjd tillåts takinstallationer till exempel skorstenar och ventilationsanordningar.

x_1 - marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2,7 meter

Motiv: Bestämmelsen säkerställer allmänhetens åtkomst till del av kvartersmarken för den yta där byggnaden kragar ut över gångbanan.

g_1 - markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Området för gemensamhetsanläggning syftar till att säkerställa tillfart och parkering i garaget för angränsande fastigheter.

b_1 - friskluftsintag ska placeras på tak eller på fasader som ej vetter mot järnvägen. Utrymningsväg ska finnas som leder bort från järnvägen.

Motiv: Bestämmelser reglerar att byggnaden ska utföras med hänsyn från risk från farligt gods på järnvägen. Bestämmelserna styr att friskluftsintag och utrymningsväg ska placeras på fasad vänd bort från riskkällan.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Planuppdrag

Planuppdrag för fastigheten Frigga 8 gavs av samhällsbyggnadsnämnden den 24 februari 2021.

Detaljplan

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Frigga, nummer 155, fastställd 1972 och Detaljplan för centrumkiosken och Ovanbroparkeringen mm, nummer 406, laga kraft 1998.

Grundkarta

Grundkarta daterad 2025-02-19, digitalt arkiv: dnr BK 2020/2205.

Översiktsplan

Översiktsplan FalunBorlänge, antagen 2014-06-17 KF, digitalt arkiv, dnr 2013/281.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort, antagen 2018-05-08 KF, digital åtkomst: <https://www.borlange.se/foptatort>

Miljöstrategi

Borlänge kommuns Miljöstrategi 2021-2030, beslutad 2021-09-14 KF, digitalt arkiv, dnr KS 2021/839.

Arkitekturprogram

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

Parkeringsstrategi och parkeringstal

Parkeringsstrategi för Borlänge kommun, beslutad 2016-10-04 KS, digitalt arkiv, dnr 2016/1939.

Parkeringstal för Borlänge kommun, beslutad 2017-02-14 KF, digitalt arkiv, dnr 2016/1939.

Vatten- och avloppsplan

VA-plan för Borlänge kommun, beslutad 2020-05-19 KF, digitalt arkiv, dnr 2017/2730.

Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategi, beslutad 2020-02-11 KF, digitalt arkiv, dnr 2017/2862.

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan, upprättad i november 2024, digitalt arkiv, dnr 2020/2205.

Utredningar

Riskutredning

PM- Riskhänsyn vid transport av farligt gods (Briab) 2023-02-24 reviderad 2023-03-02.

Parkeringsutredning

Särskild parkeringsutredning Detaljplan för Frigga 8 2025-04-09.

Regionala

Regional utvecklingsstrategi

Dalastrategin 2030, fastställd juni 2021, digital åtkomst: <https://www.reglab.se/wp-content/uploads/2021/12/Dalastrategin-2030-tillsammans-for-ett-hallbart-dalarna-dec.pdf>

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

För planområdet gäller förslag till stadsplan för kvarteret Frigga, nummer 155, fastställd 1972 och detaljplan för centrumkiosken och Ovanbroparkeringen mm, nummer 406, fastställd 1998. Stadsplan för kvarteret Frigga gäller för större delen av planområdet och reglerar användningen inom kvarteret som handelsändamål och gatemarken omkring kvarteret som allmän plats gata. Byggnaderna regleras till högsta våningsantal och centrerat i kvarteret anges mark med överbyggd gård. Bestämmelsen x reglerar att ett stråk kvartersmark intill Sveagatan ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik. Det avser den yta där byggnaden kragar ut över gångbanan i plan 2.

Mindre del av planområdet regleras av detaljplan 406 från 1998 som anger användningen handel och kontor i två plan. Planändringen gjordes för att möjliggöra tillbyggnad av entré till lokal mot Sveagatan.

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom från fastighetsägaren till Frigga 8 den 16 november 2020. Samhällsbyggnadsnämnden svarade positivt på planansökan och gav planuppdrag för fastigheten Frigga 8 genom beslut den 24 februari 2021. I beslutet framgår att detaljplanen bedöms kunna handläggas med standardförfarande.

Översiktsplan

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

För centrala Borlänge gäller fördjupad översiktsplan för Borlänge från 2018. För planområdet anger den fördjupade översiktsplanen utredningsområde för bostäder i närhet till tågstationen, område för befintlig handel, kontor och service och befintlig bebyggelse. I den fördjupade översiktsplanen nämns att gymnasieskolor ska ligga centralt

med närhet till goda kommunikationer, eftersom upptagsområdet för elever är större än i grundskolan.

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. Kommunkoncernen ska genom sitt ansvar för samhällsplaneringen även bidra till ett transportsnålt samhälle. Gåendes, cyklisters och kollektivresenärers anspråk på tillgänglighet ska prioriteras. Det ska vara lätt att göra rätt och att hela resan eller transporten ska fungera – det perspektivet ska vara centralt i all samhällsplanering.

Tätorterna i kommunen expanderar kraftigt, vi bygger nytt och planerar för att fler ska flytta hit. Naturen finns överallt runt omkring oss och behöver utrymme. En livskraftig, rik natur med stor biologisk mångfald och naturligt fungerande ekosystem utgör förutsättningen för en långsiktigt hållbar utveckling. I den tätortsnära naturen och i parker behöver åtgärder med syfte att öka den biologiska mångfalden öka. Ekologisk kompensation ska tillämpas vid all exploatering av naturmark.

Arkitekturprogram

Borlänge kommuns arkitekturprogram består av sex arkitekturprinciper som tagits fram i syfte att skapa långsiktiga värden för en vacker, hållbar och levande stad. Som princip nämns bland annat att staden ska byggas med långsiktigt hållbara metoder och material. Det innebär att 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.

En ändring av gällande användning har bedömts som en hållbar lösning då det ger ett ökat nyttjande av en befintlig byggnad.

Parkeringsstrategi och Parkeringstal

Parkeringsstrategi för Borlänge kommun (2016-10-04). Parkeringsstrategin anger vilket avstånd mellan bilparkering och bostad/besöksmål som accepteras. Besökare och kunder ska prioriteras, detta avstånd får bedömas från fall till fall beroende på verksamhet. Mellan bostad och parkering tillåts ett avstånd på upp till 400 meter och mellan arbetsplats och parkering tillåts ett avstånd på upp till 600 meter. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas inom varje fastighet.

Om fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som stimulerar ett mer hållbart resande och därmed bidrar till ett minskat bilparkeringsbehov, kan denne få anlägga färre bilplatser än vad kommunens parkeringstal anger, så kallat grönt parkeringsköp. Valet av åtgärder ska utgå från platsens förutsättningar till ett hållbart resande. En bedömning av reduktionstalet görs från fall till fall.

Parkeringstal för Borlänge kommun (2017-02-14) anger vilket antal parkeringsplatser som gäller för respektive användning.

Gällande parkeringstal för zon 1 (centrum) är:

Cykel	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 1
Kontor	18 st (15 personal, 3 besök)
Butik centrum/lokalt centra	25 st (5 personal, 20 besök)
Butik köpcentrum	34 st (4 personal, 30 besök)

Hotell	5 st (3 personal, 2 besök)
Gymnasieskola	53 st (4 personal, 49 elever)

Bil	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 1
Kontor	7 st (6 personal, 1 besök)
Butik centrum/lokalt centra	14 st (2 personal, 12 besök)
Butik köpcentrum	20 st (2 personal, 18 besök)
Hotell	6 st (1 personal, 5 besök)
Gymnasieskola	1 st + angöring*

Parkeringstalen för cykel ska tolkas som ett minimalt och parkeringstalen för bil ska tolkas som ett maximalt. Parkeringstalen är flexibla, det är dock kommunen som beslutar när avvikelser från parkeringstalen är lämpliga och i vilken grad.

Beroende på verksamhetstyp bör målsättningen vara att 20-30 procent av parkeringsplatserna för cykel finns inomhus.

Av de cykelplatser som anläggs för skolverksamhet bör minst 50 procent vara väderskyddade.

Slutgiltig parkeringslösning prövas samt beslutas i bygglovsprövningen.

Regionala

Regional utvecklingsstrategi

Den regionala utvecklingsstrategin Dalastrategin 2030 (juni 2021) anger att satsningar inom områdena, ett klimatsmart, ett konkurrenskraftigt och ett sammanhållet Dalarna, tillsammans ska bidra till det övergripande målet om ett hållbart Dalarna. I fokus är hållbarheten och att Dalarna ska bidra i genomförandet av Agenda 2030. I Dalarna ska vi ta tillvara på olika platser förutsättningar och möjligheter. Utvecklingsstrategin hänvisar till EU's tillväxtstrategi *Den gröna given*. Tillväxtstrategin ska stimulera till investeringar i grön teknik och hållbara lösningar, bidra till fler jobb samt bana väg för en rättvis och socialt jämlik omställning.

Regional vattenförsörjningsplan

Planområdet omfattas inte av vattenförsörjningsintresse enligt den regionala vattenförsörjningsplanen.

Riksintressen

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

Hushållningsbestämmelser

Hushållningsbestämmelserna anger att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet påverkar inga hushållningsbestämmelser (jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt känsliga områden) enligt 3 kapitlet Miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Miljökvalitetsnormer finns för olika vattenförekomster. Dessa kan påverkas negativt av bl. a. dagvatten, utsläpp, läckage från jordbruk och deponier.

Dagvatten från planområdet leds till ytvattenförekomst Dalälven (SE670831-148082) som omfattas av miljökvalitetsnormer. 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).

Buller

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

Mellankommunala intressen

Den gymnasieskola som bedrivs inom fastigheten och som är anledningen till att planändringen görs har ett upptagningsområde som är större än Borlänge kommun. Viss andel av skolans elever reser från omkringliggande kommuner.

Miljö

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och fastigheten Frigga 8 är idag ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Fastighetens dagvatten avvattnas genom dagvattenbrunnar.

Dagvattnet från planområdet leds till recipienten Dalälven.

Dagvatten ska hanteras utifrån Borlänge kommuns dagvattenstrategi.

Dricksvattenförekomst

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

Hälsa och säkerhet

Buller

Fastigheten påverkas av trafikbuller från väg och järnväg i väster. Enligt kommunens övergripande bullerkartläggning ligger ekvivalent bullernivå från järnväg som högst mellan 60-65 decibel för del av fastigheten Frigga 8. Maximala bullernivåer från järnvägen ligger som högst mellan 80-85 decibel.

Arbetsplatser och gymnasieskolor omfattas av riktvärden för buller för inomhusnivåer.

Risk för olyckor

Planområdet ligger cirka 60 meter från järnvägen som är transportled för farligt gods. Med anledningen av risken från transporter med farligt gods har *PM - riskhänsyn vid transporter av farligt gods* som beskriver risken för föreslagen planändring tagits fram som underlag till detaljplanen.

Enligt länsstyrelsens vägledning för riskavstånd från transportled med farligt gods framgår att skola ska placeras på ett avstånd om 150 meter från rälskant. Frångås riskavståndet ska en kvalitativ riskutredning genomföras som beskriver om förutsättningarna på platsen har riskminimerande effekt samt förslag om riskreducerande åtgärder.

Skyfallsrisker

Hela fastigheten är idag bebyggd och marken runt fastigheten består av hårdgjorda ytor i form av gator och parkering. Planförslaget föranleder ingen ny bebyggelse vilket innebär att risken för översvämning inte påverkas gentemot dagens förutsättningar.

Planområdet omges av en topografi som är gynnsam ur ett skyfallsperspektiv. Vid skyfall kommer planområdet endast tillföras små mängder ytligt rinnande vatten från uppströms liggande områden.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

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

Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70 ca 2 km från planområdet. Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter.

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

Exakt hur byggnaderna ska utrymmas samt åtkomlighet och uppställningsplats för fordon säkerställs i bygglovsskedet. Brandposter bör finnas tillgängliga inom 75 meter från varje byggnad som överstiger tre våningar.

Skyddsrum

Inom fastigheten finns skyddsrum.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs av jordarten glacial silt.

Fysisk miljö

Stadsbild

Fastigheterna inom kvarteret Frigga ligger i Borlänges mest centrala delar som avgränsas av Tunagatan, Siljansvägen, Ovanbroparkeringen och Stationsgatan. Bebyggelsen är utformad för att utgöra stadens centrum med handelsbyggnader, hotell, kontor och bostäder. Inom området förekommer byggnader från hela 1900-talet men framförallt karaktäristiska handelsbyggnader från 60-70 talet. Kvarteret Frigga är liksom kvarteret Balder bebyggd med en handelsgalleria i 2-3 plan med en högdal placerad centralt i kvarteret. Det möjliggör en till handeln kompletterande, högre kontorsbyggnad utan att påverka den lägre skalan som upplevs från gatan. 1960 och 1970-talet var en tid som präglade centrala Borlänge och tilltron till bilen som färdmedel gjorde avtryck i staden med trafikseparering, trafikleder, markparkeringar och handelsvaruhus.



Bilden visar kvarteret Frigga med Ovanbroparkeringen i förgrunden

Byggnadskultur och gestaltning

Inom fastigheten Frigga 8 finns en handels- och kontorsbyggnad från 1970-talet. Byggnaden är uppförd som en mindre handelsgalleria med en större och flera mindre butikslokaler i markplanet samt kontorslokaler i de övre våningsplanen. I markplan upptar byggnaden hela fastigheten, plan 2 avser kontorslokaler placerade i fastighetens ytterkanter som omger den underbyggda gården. Plan 3-5 utgörs av en högre kontorsdel

som sticker upp centralt i kvarteret. I fastighetens nordvästra del finns en separat kontorsbyggnad i 3 plan som är sammanbyggd med handels- och kontorgallerian men som har sin egen entré och internkommunikation.

Den större handelslokalen har tidigare nyttjats som matbutik. Eftersom byggnaden är djup och upptar hela fastigheten finns en intern passage mellan Sveagatan och Ovanbroparkeringen. Passagen är öppen för allmänheten och ger åtkomst till de lokaler som inte har egen entré från gatan. Även ett trapphus till kontorslokaler på plan 2-5 har sin åtkomst från passagen. Den separata kontorsbyggnaden, tidigare Försäkringskassan, används numera av Folk tandvården för mottagning och kontor samt som kontorslokaler för delar av Borlänge kommun.

Byggnaderna inom fastigheten är uppförda med fasader i brunt tegel, bottenvåningen är delvis glasad med skyltfönster eller med avvikande material jämfört med resten av byggnaden. Ljusa plåtdetaljer sammanfaller med fönstersättningen och byggnadens tak. Mot Sveagatan är byggnaden utformad med en utkragande byggnadsdel, vilket ger en väderskyddad gångbana närmast fasaden. Byggnadens utformning med handel i bottenplan, kontor i de övre våningsplanen, placering av högdel och utkragande byggnadsdel över gångbanan på Sveagatan samspelar med byggnaden på grannfastigheten Frigga 7.



Bilden visar kvarteret Friggas fasad mot Sveagatan

Byggnaden har entréer mot både Sveagatan och Ovanbroparkeringen och saknar tydlig fram- och baksida. Under kvarteret finns ett underjordiskt garage som sträcker sig ut över flera fastigheter. Åtkomst till garaget sker via ramp inom Ovanbroparkeringen. Ramp och garage är dimensionerat för större fordon då tidigare matbutik och nuvarande handelslokaler har sin leverans via garaget. I källaren finns förutom garage, lokaler för gym samt förråd och lager.

Friytor

Byggnaden saknar friytor. Den underbyggda gården som nås från plan 2 nyttjas delvis som friyta.

Kulturmiljö

Centrala Borlänge är till stor del präglad av den dispositionsplan som stadsplanechef John Linnaeus utformade under 1960-talet. Dispositionsplanen utgår tydligt från ett trafiksystem med gångator, parkeringsplatser och servicegator samt idén om att människan ska kunna röra sig gående, skyddad från tung trafik, omgiven av en bebyggelsemiljö med lägre hus närmast gatan.

Kvarteren Sigrid, Mimer, Frigga samt delvis Rolf och Balder byggdes om nästan helt under denna epok. Att husen i dessa kvarter i hög grad är formade efter John Linnaeus dispositionsplan bidrar med en karaktäristisk enhetlighet som syftade till att ge god arkitektonisk helhetsverkan. Resultatet blev att vissa stråk i stadskärnan fick en stark utformningsmässig särprägel, vilket innebär en berättelse om en konstnärlig och arkitektonisk ambition. Denna berättelse kan användas för att skapa förståelse för stadskärnan som den ser ut idag, vilket bedöms som värdefullt.

De aspekter i dessa kvarter som tydligt avspeglar innehållet i Linnaeus stadsplan, tvåvåningsdelens utformning och höjd mot gaturummet samt skivhusdelens placering indragen från fasadlinjen samt hur skivhusdelen är formad och placerad i förhållande till andra parallellt uppställda skivhus, bedöms vara av högt kulturhistoriskt värde.

Trafikdifferentieringen från Linnaeus dispositionsplan återspeglas tydligt i Handels- och kontorshuset Friggas genomfartskorridor placering i förhållande till Ovanbroparkeringen och gånggatan Sveavägen. Det funktionsmässiga sambandet mellan parkering - genomfartskorridor - gånggata är extra viktiga för förståelsen av det historiska skeendet. Sambandet är representativt för såväl Sveriges som Borlänges stadsplanering under 1960- och 1970-talen. Ovanbroparkeringens funktion som parkering, genomfartskorridorens funktion som genomfart och Sveavägens funktion som gånggata tillskrivs på grund av detta kulturhistoriska värden.

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.

Sociala förutsättningar

Barnperspektiv

Byggnaden har god åtkomst för barn då den ligger centralt med entré i markplan. Entréer från Sveagatan innebär trafiksäker angöring.

Hushållssammansättning

Borlänge centrum är byggt för handel, kontor, restauranger och bostäder. Etablering av handelsområdet i Norra Backa har påverkat marknaden för handeln i Borlänge centrum negativt. Att utvidga användningen för befintliga byggnader bidrar till att öka blandningen av funktioner och få bättre nyttjande av befintliga lokaler. Vilka verksamheter som finns i lokalerna i centrum påverkar servicegraden och därigenom attraktiviteten att bosätta sig centralt.

Tillgänglighet

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

Trygghet

En trygg stadsmiljö är en miljö som är befolkad och där människor passerar och bidrar med trygghet genom sin närvaro. Genom att skapa målpunkter under olika tider av dygnet bidrar olika verksamheter till att aktivitet på allmän plats. För tryggheten är entréer mot gata och uppglasade bottenvåningar positivt.

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Förändrad markanvändning till skola innebär ingen skillnad för kommunens kapacitet för vatten- och spillvatten.

Brandpost

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

Dagvattenledningsnät

Fastighetens avrinning är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

El

Fastigheten är ansluten till kommunens elnät. Borlänge Energi har en transformatorstation i källaren till Frigga 8.

Telekommunikation

Fastigheten är ansluten till stadsnätet för el, tele och fiber.

Värme

Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmenät.

Avfall

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

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

Service

Vård

Inom fastigheten finns enklare typ av vård i form av tandvård, fysioterapi och kiropraktik.

Skola

Inom fastigheten bedrivs gymnasieskola på tidsbegränsat bygglov. Eftersom gällande detaljplanen inte möjliggör för användningen skola kan inget bygglov ges för permanent skolverksamhet. Aktuell detaljplan syftar till att utvidga användningen till gymnasieskola och vuxenutbildning för att gymnasieskolans verksamhet ska kunna fortsätta bedrivas i lokalerna. I Borlänge centrum finns ytterligare två gymnasieskolor. I centrala Borlänge finns fyra förskolor. Närmaste grundskola är Mjälågaskolan. Högskolan flyttade in till centrum höstterminen 2024.

Trafik

Gatunät

Kvarteret där fastigheterna Frigga 6, 7 och 8 ligger omges av gatorna Sveagatan i öster, Målaregatan i söder och Sveagränd i norr. I väster ligger gångvägen mellan Ovanbroparkeringen och kvartersmarken. Ovanbroparkeringen i väster är reglerad som kvartersmark parkering.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykeltrafiken hänvisas i huvudsak till Sveagatan. En allmän gångbana finns längs fasaden i väster mellan Ovanbroparkeringen och fastigheten Frigga 8. Målaregatan och Sveagränd är begränsade som gångfartsgator.

Biltrafik

Fordonstrafiken är begränsad i området. Sveagatan är en handelsgata som trafikeras av gång- och cykel samt enstaka transporter. Målaregatan och Sveagränd är gångfartsgator. Ovanbroparkeringen trafikeras av bilar som angör parkeringsplatserna.

Kollektivtrafik

Fastigheten ligger cirka 300 meter från stadsbussarnas hållplatser på Stationsgatan. Till centralstationen där tåg och regionalbussar stannar är det 650 meter.

Järnväg

Järnvägen passerar planområdet cirka 60 meter väster om fastigheten. Rangerbangården ligger på ett avstånd om 800 meter från planområdet.

Varumottagning

Kvarteret Frigga har sin inlastning från garaget i källaren. Det innebär att större fordon angör garaget via rampen från Ovanbroparkeringen.

Utfarter

Rampen ner till garaget under fastigheterna Frigga 6, 7 och 8 har sin in- och utfart från Ovanbroparkeringen.

Parkering

Fastigheten Frigga 8 har sin bilparkering i det underjordiska garaget. I garaget finns cirka 60 platser. Platserna i garaget hyrs ut. Besöksparkering till handel, vård och kontor sker på Ovanbroparkeringen.

Fastigheten Frigga 8 saknar cykelparkeringar. Parkering för cykel finns inom gatumark längs Sveagatan.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

I planområdets södra del möjliggörs markreservat för gemensamhetsanläggning (g₁) för den befintliga gemensamhetsanläggning som avser körbana och parkering i garaget.

I planområdets östra del mot Sveagatan regleras allmänhetens åtkomst till gångbanan inom kvartersmark genom bestämmelsen x₁.

Riksintresse

Planområdet berörs inte direkt av 3 kap 2§-10§ (MB) eller något riksintresse enligt 4 kap MB.

Hushållningsbestämmelser

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

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Aktuell detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna.

Luft

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

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

Vatten

Genomförande av aktuell detaljplan bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormerna för vatten enligt 5 kap MB påverkas. Den planerade förändringen av markanvändningen från handel till centrum och skola medför inte någon förändring av mängden dagvatten som når recipienten Dalälven.

Buller

I städer med under 100 000 invånare följs miljö kvalitetsnormen 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)

Ändrad användning till centrum, gymnasieskola och vuxenutbildning är varaktiga och bedöms som långsiktigt lämpliga inom fastigheten. Detaljplanens genomförande innebär att fler ungdomar kommer att vistas i byggnaden under dagtid och som därigenom kommer att utsättas för eventuella risk- och bullerstörningar. Trafiksituationen till och från byggnaden kommer också ändras då fler bedöms gå och cykla till fastigheten. Utökning av användningen innebär att befintliga lokaler kan nyttjas och centrum befolkas.

Frågan om risk från transporter av farligt gods kan hanteras med riskreducerande åtgärder vilka beskrivs i planbeskrivningen. Fråga om buller har också beskrivits i planbeskrivningen. Trots att genomförandet av planen kan få negativa effekter blir dessa inte så betydande att en strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap måste utföras. Konsekvenserna redovisas under rubriken *Hälsa och säkerhet* i planbeskrivningen.

Utifrån undersökningen görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen samråds med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen.

Mellankommunala frågor

Den gymnasieskola som bedrivs inom fastigheten och som är anledningen till att planändringen görs har ett upptagningsområde som är större än Borlänge kommun. Viss andel av skolans elever reser från omkringliggande kommuner.

Miljö

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och fastigheten Frigga 8 är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på dagvattnet då fastigheten redan är bebyggd och planförslaget endast medför en ändring av markanvändningen. Planområdet bedöms kunna avvattnas genom dagvattenbrunnar på samma sätt som idag.

Dagvattnet från planområdet leds till recipienten Dalälven. Den planerade förändringen av markanvändningen från handel till centrum och skola medför inte någon förändring av mängden dagvatten.

Dricksvattenförekomst

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

Hälsa och säkerhet

Buller

Järnvägstrafiken bidrar med trafikbuller som påverkar fastigheten. För de verksamheter som aktuell detaljplan möjliggör finns krav på bullernivåer för inomhusvärde. Gällande bullerkrav för skollokaler inomhus bedöms kunna hanteras inom byggnaden genom byggnadsteknik och isolering. För gymnasieskola ställs inga krav gällande buller för utemiljö.

Olyckor

På järnvägen transporteras varor som utgör farligt gods. För projektet har en riskutredning tagits fram för att belysa riskfrågan när användningen permanent möjliggör gymnasieskola och vuxenutbildning inom fastigheten. Riskutredningen anger att skola placeras på ett avstånd om cirka 60 meter från järnvägen vilket avviker från riskavståndet om 150 meter.

Riskutredningen *PM – Riskhänsyn vid transport av farligt gods*, anger att fastigheten ligger bortom riskhanteringsavståndet på 40 meter och väger in nivåskillnaden mellan järnvägen och fastigheten vilket innebär att tåg hindras från att lämna spårområdet och därför begränsar utbredningen av farligt gods i vätskeform. Utifrån antalet godståg som passerar bedöms individrisken som låg, vilket också ger en låg samhällsrisk. Sammantaget bedöms risknivån för fastigheten mycket låg och motiverar inte några särskilda säkerhetshöjande åtgärder. Trots låg risk rekommenderas försiktighetsåtgärder för att minska skada vid eventuell olycka. De åtgärder som rekommenderas är att friskluftsintag ska placeras på tak eller på sida som vetter bort från riskkällan samt att utrymningsväg ska finnas i riktning bort från riskkällan. Åtgärderna har redan tillämpats för byggnaden och regleras som utförandebestämmelser (b₁) i plankartan.

Översvämning

Rampen till det underjordiska garaget är försedd med brunnar intill garagets port.

Skyfallsrisker

Hela fastigheten är idag bebyggd och marken runt fastigheten består av hårdgjorda ytor i form av gator och parkering. Planförslaget föranleder ingen ny bebyggelse vilket innebär att risken för översvämning inte påverkas gentemot dagens förutsättningar.

Planområdet omges av en topografi som är gynnsam ur ett skyfallsperspektiv. Vid skyfall kommer planområdet endast tillföras små mängder ytligt rinnande vatten från uppströms liggande områden. Den planerade markanvändningen innebär en oförändrad mängd hårdgjord yta, vilket medför oförändrade dagvattenmängder och oförändrad avrinning från planområdet i samband med skyfall.

Radon

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

Fysisk miljö

Stadsbild

Fastigheterna inom kvarteret Frigga ligger i Borlänges mest centrala delar som avgränsas av Tunagatan, Siljansvägen, Ovanbroparkeringen och Stationsgatan. Bebyggelsen är utformad för att utgöra stadens centrum med handelsbyggnader, hotell, kontor och bostäder. Inom området förekommer byggnader från hela 1900-talet men framförallt karaktäristiska handelsbyggnader från 60-70 talet. Kvarteret Frigga är liksom kvarteret Balder bebyggda med en handelsgalleria i 2-3 plan med en högdal placerad centralt i kvarteret. Det möjliggör en till handeln kompletterande, högre kontorsbyggnad utan att påverka den lägre skalan som upplevs från gatan.

Aktuell detaljplan bekräftar befintlig byggnadsvolym.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom fastigheten finns en handels- och kontorsbyggnad från 1970-talet. Byggnaden är uppförd som en mindre handelsgalleria med en större och flera mindre butikslokaler i markplanet samt kontorslokaler i de övre våningsplanen. I markplan upptar byggnaden hela fastigheten, plan 2 avser kontorslokaler placerade i fastighetens ytterkanter som omger den underbyggda gården. Plan 3-5 utgörs av en högre kontorsdel som sticker upp centralt i kvarteret. I fastighetens nordvästra del finns en separat kontorsbyggnad i 3 plan som är sammanbyggd med handels- och kontorsgallerian men som har sin egen entré och internkommunikation.

Den större handelslokalen har tidigare nyttjats som matbutik. Eftersom byggnaden är djup och upptar hela fastigheten finns en intern passage mellan Sveagatan och Ovanbroparkeringen. Passagen har varit öppen för allmänheten och ger åtkomst till de lokaler som inte har egen entré från gatan. Även ett trapphus till kontorslokaler på plan 2-5 har sin åtkomst från passagen. Den separata kontorsbyggnaden, tidigare Försäkringskassan, används numera av Folketandvården för mottagning och kontor samt som kontorslokaler för delar av Borlänge kommun.

Byggnaden är uppförd med fasad i brunt tegel, bottenvåningen är delvis glasad med skyltfönster eller med avvikande material jämfört med resten av byggnaden. Ljusa plåtdetaljer sammanfaller med fönstersättningen och byggnadens tak. Mot Sveagatan är byggnaden utformad med en utkragande byggnadsdel, vilket ger en väderskyddad gångbana närmast fasaden. Byggnadens utformning med handel i bottenplan, kontor i övre våningsplan, placering av högdal och utkragande byggnadsdel över gångbanan på Sveagatan samspelar med byggnaden på grannfastigheten Frigga 7.

Byggnaden har entréer mot både Sveagatan och Ovanbroparkeringen och saknar tydlig fram- och baksida. Under kvarteret finns ett underjordiskt garage som omfattar flera fastigheter. Åtkomst till garaget sker via ramp inom Ovanbroparkeringen. Ramp och garage är dimensionerade för större fordon då tidigare matbutik och nuvarande handelslokaler har sin leverans via garaget. I källaren finns förutom garage, lokaler för gym samt förråd och lager.

Marknaden för uthyrning av större butikslokaler har påverkats av etableringen av handelsområdet vid Norra Backa. Den tidigare matbutiken har byggts om till lokaler för gymnasieskola som idag finns i byggnaden på tidsbegränsat bygglov. Gymnasieskolan nyttjar stor del av markplanet samt lokaler i plan två.

Aktuell detaljplan bekräftar befintlig byggnadsvolym.

Friytor

Byggnaden saknar friytor. Den underbyggda gården som nås från plan 2 nyttjas delvis som friyta.

Kulturmiljö

Centrala Borlänge är till stor del präglad av den dispositionsplan som stadsplanechef John Linnaeus utformade under 1960-talet. Trafikdifferentieringen från Linnaeus dispositionsplan återspeglas tydligt i Handels- och kontorshuset Friggas genomfartskorridor placering i förhållande till Ovanbroparkeringen och gågatan Sveavägen. Det funktionsmässiga sambandet mellan parkering - genomfartskorridor - gågata är extra viktiga för förståelsen av det historiska skeendet. Sambandet är representativt för såväl Sveriges som Borlänges stadsplanering under 1960- och 1970-talen. Ovanbroparkeringens funktion som parkering, genomfartskorridorens funktion som genomfart och Sveavägens funktion som gågata tillskrivs på grund av detta kulturhistoriska värden.

Aktuell detaljplan bekräftar befintlig byggnadsvolym. Passagen genom byggnaden är inte reglerad i gällande detaljplan varför inte heller skäl finns att reglera den i aktuell detaljplan.

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.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Aktuell planändring innebär att barn (gymnasieungdomar) i högre grad kommer att vistas i fastigheten. Platsen har bedömts som lämplig då Sveagatan anses vara en trafiksäker gata och att fastigheten ligger i närhet till kollektiva färdmedel. Gymnasieskola innebär att fastigheten befolkas under dagtid.

Jämlikhet

Skolverksamheten bidrar till en åldersspridning inom fastigheten som tidigare mest nyttjats som arbetsplatser och besöksmål genom användningarna kontor och handel.

Trygghet

Ett centrum med tomma lokaler är inte trygghetsskapande. Mer människor som rör sig och har sin målpunkt i centrum innebär ett mer befolkat gaturum och trygghet genom fler ögon på gatan.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Genom att användningen gymnasieskola möjliggörs inom fastigheten bedöms andelen cyklande och gående trafikanter att öka. Kommunens parkeringstal innebär krav på fler

parkeringsplatser för cykel i samband med ändrad användning till gymnasieskola. Det är fastighetsägarens ansvar att förse verksamheten med parkeringsplatser i enlighet med parkeringstalen.

Parkering

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras från handel till centrum, gymnasieskola och vuxenutbildning. Parkeringstalen för centrum är likställda med handel, för den ändringen innebär inget förändrat parkeringskrav. När gymnasieskola läggs till som användning innebär det, enligt Borlänge kommuns parkeringstal, ett lägre antal parkeringsplatser för bil och ett högre antal parkeringsplatser för cykel, jämfört med användningen handel. Detaljplanen innebär ingen begränsning i hur stor andel av fastigheten som maximalt kan nyttjas som gymnasieskola respektive centrum. Det innebär att hela byggrätten kan användas för gymnasieskolans verksamhet, nyttjas för centrum eller att användningarna kombineras. Högst antal bilplatser gäller om hela byggnaden används för handel och högst antal cykelplatser gäller om hela byggnaden används för gymnasieskola. Dock kommer dessa maxtal inte samverka, teoretiskt kan därför platser som inte används för bil kunna nyttjas för cykelparkering och tvärt om.

Utifrån förutsättningarna att fastigheten redan är bebyggd och saknar gårdsyta samt är centralt placerad i närhet till goda kollektiva färdmedel har kommunen beslutat att istället för p-talen låta fastighetsägaren ta fram en parkeringsutredning för den aktuella verksamhetens behov. Det har visat sig svårt att uppfylla de krav som ställs gällande cykelparkeringen i kommunens p-tal på ett lämpligt sätt utifrån fastighetens förutsättningar. Fastighetsägaren beskriver behov och förslag till hantering i särskild parkeringsutredning daterad 2025-04-09.

Parkeringsutredningen utgår ifrån det antal cykelplatser som tillkommer för den del gymnasieskola som planeras i samband med ombyggnationen i linje med detaljplanen. Som underlag till parkeringsutredningen räknas viss del av byggnaden fortsätta användas som kontor och handel samt viss del av byggnaden konverteras till gymnasieskola. Gällande användning kontor och handel har också inneburit krav på cykelparkeringsplatser om än dock inte lika många. Utifrån resonemanget i parkeringsutredningen bedöms 48 platser som lämpligt för den planerade tillkommande ytan för skolverksamhet om 1665 kvm. Det är beräknat utifrån antal elever och hur elever och lärare tar sig till och från skolan idag.

Istället för att anlägga 48 nya cykelparkeringsplatser ska, Vi Förenade genom avtal med fastighetsägaren till Verdandi 10, bekosta en upprustning och standardhöjning av 48 befintliga cykelparkeringsplatser som finns inom fastigheten Verdandi 10. Cykelparkeringsplatserna är allmänt tillgängliga genom bestämmelsen x i gällande detaljplan. De iordningställda cykelparkeringarna kommer inte reserveras enbart för skolans ändamål utan kan nyttjas av allmänheten. Det innebär en förbättring av den allmänna cykelinfrastrukturen inom centrum.

Antal bilplatser bedöms inte påverkas av att del av verksamheten konverteras från handel och kontor till skola. Inom fastigheten finns ett underjordiskt garage med plats för 60 bilplatser. Dessa kommer att finnas kvar för fastighetsägarens förfogande.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Fastigheten Frigga 8 är privatägd. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att innebära några mark- eller utrymmesförvärv.

Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Fastighetsregleringarna kan prövas enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Kvalitet på fastighetsgränser

Framtagen grundkarta redovisar gränser av dålig kvalitet. Inför nästa planskede, granskning, ska gränsbestämning genomföras.

Rättigheter

Fastighetsförteckningen redovisar vilka ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet. Allmänna befintliga ledningar inom planområdet som inte redan har ledningsrätt kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt. Inrättande av ledningsrätt söks av ledningsägaren.

Befintlig gångbana, del av Sveagatan, ligger inom kvartersmark och säkerställs genom planbestämmelse x₁. Planbestämmelse x₁ anger allmänhetens åtkomst för gångtrafik för mark inom kvartersmarken.

För det markreservat som är utlagt som x₁-område i detaljplanen behöver rätten till området säkras. Servitut gällande rätten till området behöver bildas till förmån för fastigheten Borlänge 43:1 och kommer då att belasta Frigga 8. Markreservatet avgränsas i höjddled. Kommunen ansvarar för att avtal upprättas samt bekostar detta. Då området syftar att tillgodose ett allmänt behov ska kommunen ansvara för drift och underhåll.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Kapaciteten i det befintliga vatten-, spillvatten-, el-, fiber, och fjärrvärmenätet anses tillräcklig för ett genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Detaljplanens framtagande bekostas av fastighetsägaren.

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga nya allmänna platser.

Kostnader för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken bekostas av fastighetsägaren.

Kommunen bekostar ansökan om servitut gällande markreservatet för allmän gångtrafik (x_1). Då området syftar att tillgodose ett allmänt behov ska kommunen ansvara för drift och underhåll.

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 exploatörens ansvar för detaljplanekostnader i relation till kommunen. Planavtal med anledning av Byggherrens begäran om att upprätta detaljplan för fastigheten Frigga 8, 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 byggherren bekosta samtliga utredningar som är nödvändiga för planens framtagande. Byggherren bekostar dessutom grundkarta enligt gällande taxa som fastställts av kommunfullmäktige, fastighetsförteckning samt erforderliga gränsbestämningar för berörda fastigheter.

Planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren har undertecknats den 15 november 2022.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen avser ett område som sedan tidigare ingår i en gemensamhetsanläggning för körbana och parkering till förmån för fastigheterna Borlänge 43:1, Rolf 1 och Rolf 2. Aktuell detaljplan möjliggör fortsatt för gemensamhetsanläggningen.

Drift vatten och avlopp

Borlänge kommun är huvudman för det allmänna vatten-, spillvatten och dagvattenledningsnätet.

Organisatoriska frågor

Ansvaret att bekosta upprustning av de cykelparkeringsplatser som krävs för användningen skola regleras i avtal mellan fastighetsägaren till Frigga 8 och fastighetsägaren till Verdandi 10. Avtalet innebär att fastighetsägaren till Frigga 8 iordningställer och bekostar de cykelparkeringsplatser som enligt särskild parkeringsutredning 2025-04-09 krävs för användningen gymnasieskola och vuxenutbildning

Tidplan

Ett genomförande av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen fått laga kraft. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft. Genomförandet avser ingen allmän plats. I samband med att fastighetsägaren beviljas permanent bygglov för gymnasieskola ska iordningställandet av cykelparkeringsplatserna på Verdandi 10 påbörjas och vara på plats innan slutbesked.

Upplysningar

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos bygglovsenheten, Borlänge kommun.