

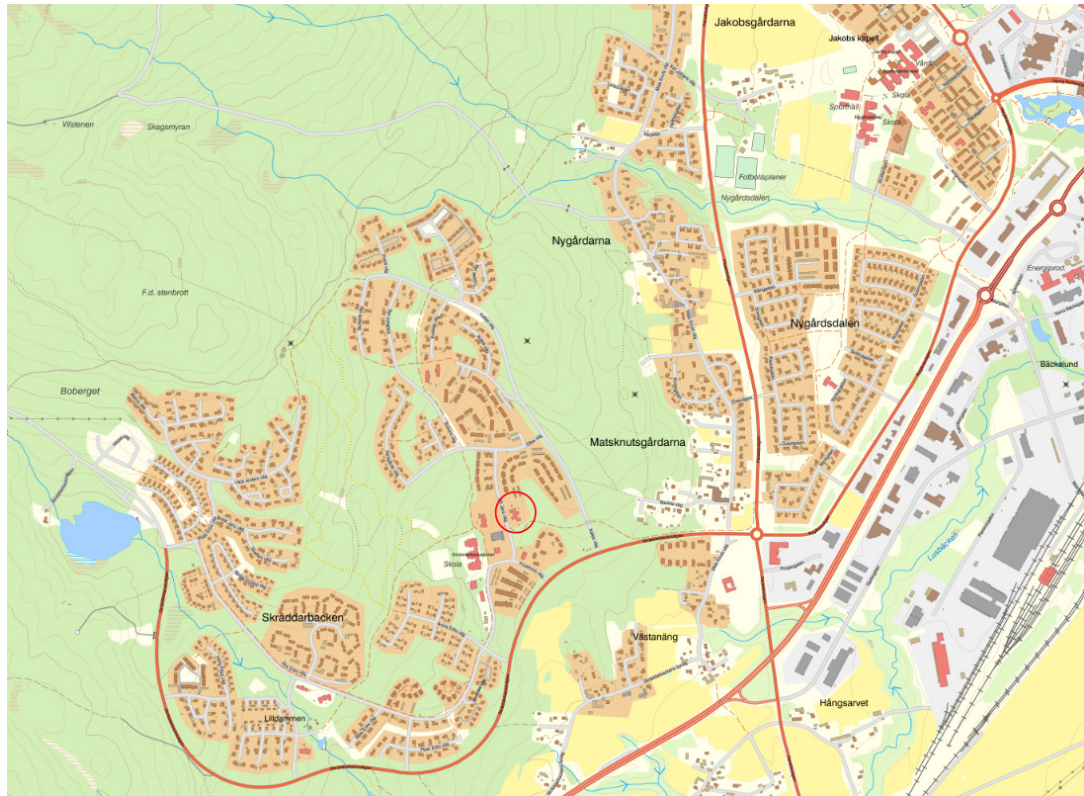
Dnr:
2023/1987

Plannr:
660

Planuppdrag
Antagande
Laga kraft

2022-11-30
2024-05-30
2024-06-20

SBN
MSBN



Detaljplan för
Edvard 2 m.fl.
inom Skräddarbacken
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i mars 2024, rev. maj 2024

Planbeskrivning

INTRODUKTION

Vad är en detaljplan?

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

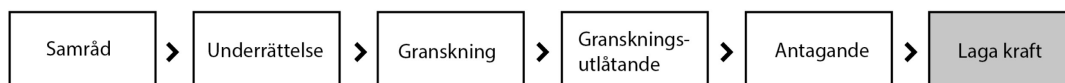
I denna detaljplan ingår handlingarna plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och grundkarta. Övriga handlingar utgörs av fastighetsförteckning, bullerutredning samt dagvatten- och skyfallsutredning.

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 Edvard 2 m.fl. 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.

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).

Begrepp

I planbeskrivningen så kommer begreppen gällande detaljplan, aktuell detaljplan, detaljplan, aktuellt projekt och planområdet att användas. Med gällande detaljplan menas de detaljplaner 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. Med aktuellt projekt menas det projekt som ligger till grund för planarbetet och som byggaktör avser att bygga. Planområdet är den geografiska yta som aktuell detaljplan omfattar.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun genom planarkitekt på plan- och byggkontoret. Medverkande tjänstepersoner är plan- och byggchef, planarkitekt, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjör och trafikplanerare.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION	2
Vad är en detaljplan?	2
Detaljplaneprocessen.....	2
Digital funktionalitet	2
Begrepp	3
Medverkande tjänstepersoner	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	10
Kommunala	10
Utredningar	11
Regionala	11
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
Kommunala	11
Regionala	13
Riksintressen.....	13
Hushållningsbestämmelser	14
Miljökvalitetsnormer	14
Miljö	14
Hälsa och säkerhet	15
Geotekniska förhållanden	18
Kulturmiljö	18
Fysisk miljö.....	19
Sociala förutsättningar	19
Teknik.....	20
Service	21
Trafik	21
KONSEKVENSER.....	22
Fastigheter och rättigheter	22
Riksintresse.....	22
Hushållningsbestämmelser	22
Miljökvalitetsnormer	23
Miljöbedömning	23

Natur.....	24
Miljö	24
Hälsa och säkerhet	24
Fysisk miljö.....	25
Sociala konsekvenser	25
Trafik	25
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
Mark- och utrymmesförvärv	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Tekniska frågor	27
Ekonomiska frågor	27
Organisatoriska frågor.....	28
Upplysningar	29

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för markanvändningarna bostäder, vård- och omsorgsboende samt daglig verksamhet inom fastigheten Edvard 2. Detaljplanen säkerställer även befintlig lokalgata samt att gång- och cykelväg säkerställs.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Detaljplanen möjliggör markanvändningen bostäder, vård- och omsorgsboende samt daglig verksamhet inom fastigheten Edvard 2. Befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs genom markreservat. Byggrätten regleras med högsta nockhöjd samt en byggnadsarea och bruttoarea för att möjliggöra byggnation i ett eller två plan. Byggrätten begränsas så att tillräcklig friyta uppnås. I fastighetens sydvästra hörn överskrids riktvärden för buller från industri och annan verksamhet därför reglerar ett skydd mot störningar inom planområdet att minst hälften av rummen i varje bostad ska orienteras mot en ljuddämpad sida samt att en uteplats med en ljuddämpad sida ska finnas, detta gäller för både bostäder och vård- och omsorgsboende samt daglig verksamhet. In- och utfarter tillåts vid två ställen längs med Pilt Jans väg.

Inom del av Matsknutsgårdarna 5:6 säkerställs befintlig lokalgata, Pilt Jans väg, genom markanvändningen gata. I planområdets sydvästra hörn säkerställs befintlig gång- och cykelväg genom markanvändningen gång- och cykelväg.

Aktuellt projekt innebär att befintliga byggnader bevaras och renoveras för att kunna uppfylla kommunens behov av korttidsboende och daglig verksamhet för personer med särskilda behov. Boendet innebär ett lättare vårdinslag då vård- och omsorgspersonal finns tillgängliga dygnet runt för de boende. Då fastigheten primärt ska användas till korttidsboende är utemiljön en viktig funktion.

Plandata

Planområdet är beläget i östra delen av Skräddarbacken, i närheten av Skräddarbacksskolan. Planområdet avgränsas av Pilt Jans väg i väster, skogsområde i söder och öster samt ett bostadskvarter i norr. Planområdet är ca 5800 kvm (5873 kvm).



Ortofoto som visar ungefärligt planområde (röd linje).

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag detaljplanen fått 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

Pilt Jans väg sträcker sig längs med planområdets västra gräns och del av gatan säkerställs med planbestämmelsen *Gata*. På båda sidor om vägen finns trottoar och längs med vägens östra sida finns belysning. Längs med fastighetsgränsen mot Pilt Jans väg regleras placering av in- och utfarter mot gatan med ett utfartsförbud.

Vid planområdets sydvästra del finns en mindre triangulär yta som är en del av befintlig gång- och cykelväg. Den ytan säkerställs med planbestämmelsen *Gång- och cykelväg*.

Huvudmannaskap

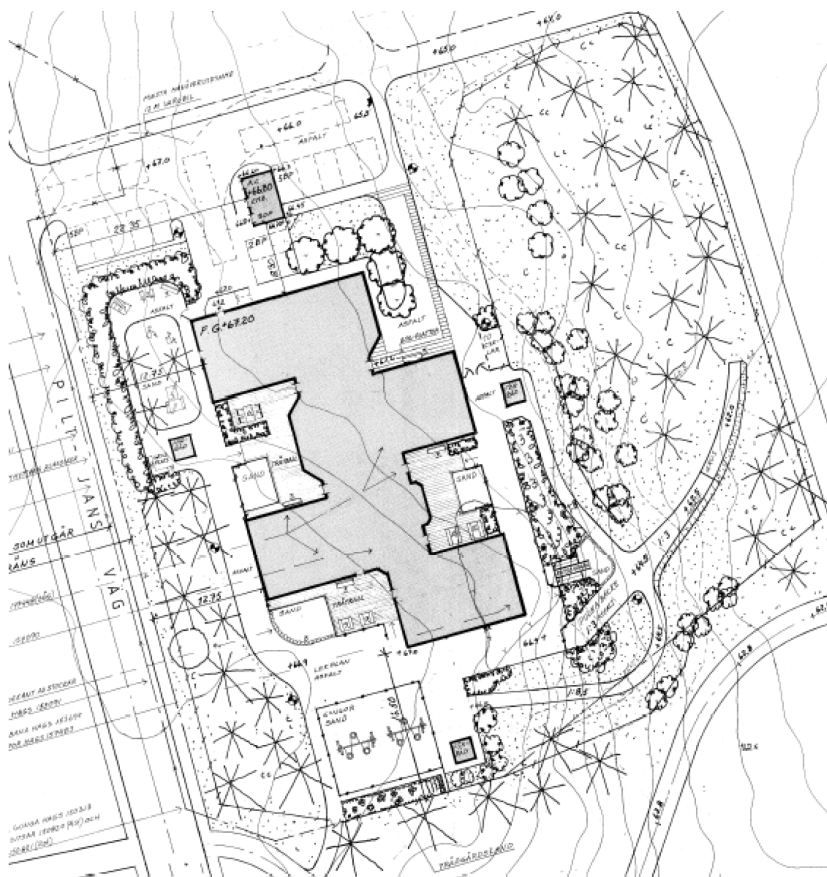
För allmän plats är det kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Inom kvartersmarken möjliggörs markanvändningarna *B – bostäder* och *D₁ – Vård- och omsorgsboende samt daglig verksamhet*. Detaljplanen möjliggör en bruttoarea på 1800 m² och en byggnadsarea på 1000 m² samt högsta nockhöjd regleras till 176 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar ca 8 meter över gatans höjd. Höjden möjliggör byggnation i två plan, dock kan inte hela byggnadsarean nyttjas om byggnation sker i två plan. Öster om befintlig byggnad finns ett ledningsstråk med allmännyttiga ledningar som säkerställs i detaljplanen genom markreservat för underjordiska ledningar.

Befintligt

Inom fastigheten finns en byggnad som tidigare använts som särskola men har stått tom under en period. Utemiljön består av lektyor med tillgänglighetsanpassade lekredskap. Öster om byggnaden finns en slänt med en gångväg som leder ner till ett mindre skogsområde inom fastigheten. Det finns flertalet större träd och buskage. Parkeringsyta finns i norra delen med utrymme för ca 10 bilar. In- och utfart är placerad inom/i norra delen av fastigheten och ansluter till Pilt Jans väg. Tre mindre förråd samt en teknikbyggnad finns utspridda inom fastigheten.



Bilden visar en illustration över den befintliga utemiljön.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

- GATA

Motiv: Användningsbestämmelsen GATA säkerställer befintlig lokalgata längs Pilt Jans-väg.

- GCVÄG

Motiv: Användningsbestämmelsen GCVÄG säkerställer befintlig gång- och cykelväg i sydvästra delen av planområdet.

- B - Bostäder

Motiv: Användningsbestämmelsen bostäder möjliggör detaljplanens syfte.

- D₁ - Vård- och omsorgsboende samt daglig verksamhet.

Motiv: Användningsbestämmelsen vård- och omsorgsboende samt daglig verksamhet möjliggör detaljplanens syfte.

- ö₁ - Marken får inte förses med byggnadsverk.

Motiv: Marken ska vara fri från byggnadsverk 4,5 meter från planområdesgräns.

- ö₂ - Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Marken ska vara fri från byggnader 4,5 meter från planområdesgräns. Parkering är tillåtet. I planområdets sydvästra hörn tas hänsyn till buller från närliggande industriverksamhet.

- h₁ - Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 176 meter över angivet nollplan.

Motiv: Byggnaderna begränsas av högsta tillåtna nockhöjd för att bevara områdets småskalighet. Angiven nockhöjd motsvarar två våningar.

- u₁ – markreservat för underjordiska ledningar

Motiv: Bestämmelsen säkerställer utrymme för befintliga underjordiska ledningar samt åtkomst till dessa.

- Utfartsförbud

Motiv: Av trafiksäkerhetsmässiga skäl regleras var in- och utfarter får finnas mot allmän plats.

- f₁ – fasaderna får inte ha synliga elementskarvar.

Motiv: För att skapa en omsorgsfullt gestaltad livsmiljö med god arkitektur.

- m₁ – Avseende industribuller: Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Minst en gemensam uteplats ska anordnas med en ljuddämpad sida.

Motiv: I planområdets sydvästra hörn förekommer buller från närliggande industriverksamhet. Bestämmelsen reglerar att byggnaden utformas med hänsyn till kraven för bostäder och vård gällande industribuller.

- e₁ – största byggnadsarea i kvm

Motiv: Byggrätten är satt utifrån användningsområdets storlek så att tillräcklig yta finns för parkering samt friyta.

- e₂ – största bruttoarea i kvm

Motiv: Byggrätten är satt utifrån användningsområdets storlek så att tillräcklig yta finns för parkering samt friyta.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Detaljplan för KV Edvard m.fl. inom Skräddarbacken, plannr. 330. Laga kraft 1989-06-17, fysiskt arkiv, Borlänge Kommuns centralarkiv.

Planbesked

Planbesked för Fabian 1 m.fl. Beslutad 2022-11-30, § 168, digitalt arkiv: dnr 2023/1987.

Grundkarta

Grundkarta, daterad 2024-03-14, digitalt arkiv: dnr 2023/1987.

Översiktsplan

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

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort, beslutad 2018-05-08, digital åtkomst: <https://www.borlange.se/fordjupad-oversiktsplan-borlange---antagande>

Miljöstrategi

Borlänge kommuns Miljöstrategi 2021-2030, beslutad 2021-09-14 KF, digitalt arkiv: dnr 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, digitalt arkiv: dnr 2016/1939.

Parkeringstal för Borlänge kommun, beslutad 2017-02-14, 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, beslutad 2024-01-18, digitalt arkiv: dnr 2023/1987.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan, 2024-03-14, digitalt arkiv: dnr 2023/1987

Utredningar

Dagvatten- och skyfallsutredning

Dagvattenutredning för Skräddarbacken (Mavacon), daterad 2023-06-16, digitalt arkiv: dnr 2023/1987.

Bullerutredning

Utredning av buller från Brödcentralen inför detaljplan Fabian 1 och Edvard 2 (Efterklang), daterad 2023-06-29, reviderad 2024-03-04, digitalt arkiv: dnr 2023/1987.

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

Gällande detaljplan för Edvard 2, *Detaljplan för kv Edvard m.fl. inom Skräddarbacken* plannummer 330, anger att användningen för fastigheten är S – Skola (Barnstuga) med en byggnadsyta på 1200 m². Detaljplanen reglerar även utfartsförbud i fastighetsgräns längs med Pilt Jans väg. Pilt Jans väg är reglerad till Lokalgata (bussgata). I detaljplanen finns en gemensam in- och utfart för Edvard 1 och Edvard 2 som är reglerad genom g₁ som innebär att marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Planbesked

Planbesked för framtagande av detaljplan för att möjliggöra bostäder på fastigheten Edvard 2 gavs av Samhällsbyggnadsnämnden den 30 november 2022, § 168.

Översiktsplan

I Översiktsplan FalunBorlänge, antagen i juni 2014, står det att ett varierat utbud av bostäder med blandade upplåtelseformer inom befintliga områden tillsammans med säkra miljöer för lek, idrott och rekreation skapar attraktiva boendemiljöer. Nya bostäder ska i första hand åstadkommas genom förtätning av tätorten i närhet till kollektivtrafikstråk som ger goda pendlingsmöjligheter. Det ska även finnas bra boenden för grupper med särskilda behov, till exempel för personer med funktionsnedsättning och äldre. Det behövs ett varierat bostadsutbud och en framsynt planering för olika former av särskilda boenden och äldreboenden. Mötesplatser i bostadens närhet främjar fysisk och social aktivitet för äldre och minskar isolering och stillasittande.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

I den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort, beslutad i maj 2018, anges att nya bostäder bör tillkomma på mark som redan är bebyggd idag, även att skapa fler bostäder

genom att bygga om befintliga byggnader förespråkas. Tillgång till natur och rekreationsområden inom rimliga avstånd bör finnas. Planeringsinriktningen för nya bostäder är att komplettera den befintliga bostadsbebyggelsen i centrum samt befintliga bostadsområden i östlig och västlig riktningar, som bland annat Skräddarbacken. Gruppbofästäder och servicebofästäder är bostäder med särskild service för de som behöver extra stöd. Bostäderna kan ligga i ett eget hus med lägenheter eller i en del av ett hyreshus. Lägen för nya gruppbofästäder och servicebofästäder visas inte särskilt i planen utan dessa ingår i nya bostadsområden.

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. Kommunen 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.

Tätorten i kommunen expanderar, det byggs nytt och planeras för att fler ska flytta hit. Naturen finns överallt runt omkring 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.

Livscykelperspektivet ska vara en utgångspunkt vid analys av miljöpåverkan för all ny- och ombyggnad, liksom vid förvaltning av befintlig bebyggelse. Kommunkoncernen ska implementera fyrstegsprincipen som verktyg för kommunalt befintligt fastighetsbestånd (i första hand tänk om, sedan optimera, sedan bygg om och till sist om det inte finns andra alternativ och om det är ekonomiskt och miljömässigt försvarbart – bygg nytt). Befintligt fastighetsbestånd ska användas mer yteffektivt.

Parkeringsstrategi och Parkeringstal

Parkeringsstrategi för Borlänge kommun (2016-10-04). Parkeringsstrategin anger vilket avstånd mellan bilparkering och bostad/besöksmål som accepteras. 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.

Parkeringstal för Borlänge kommun (2017-02-14)

Gällande parkeringstal för zon 3 är:

Cykel	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 3
Flerbostadshus	30 st (28 boende, 2 besök)

Bil	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 3
Flerbostadshus	13 st (12 boende, 1 besök)

Cykel och Bil	Parkering per bostad	
Användning	Zon 3	
Flerbostadshus	Boende	Besök
Cykel	1,8	0,2
Bil	0,8	0,1
	Boende	Besök
Bil (inom egen tomt)	1	1
Bil (på gemensam anläggning)	1,1	0,1

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

Av de cykelplatser som anläggs för bostäder bör minst 50 % vara inomhus.

Slutgiltig parkeringslösning provas 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

Trafikkommunikation

Planområdet berörs av påverkansområde för riksintresse avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse kommunikation enligt MB 3 kap 8§. Inom påverkansområdet för flygplatsen finns ett särskilt behov av hindersfrihet.

Totalförsvaret

Planområdet berörs av påverkansområde för riksintresse avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Försvarsmakten som riksintresse för totalförsvaret enligt 9§.

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

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 omfattar inga särskilda markanvändningsintressen enligt MB 3 kap 2§-7§.

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 ytvattenförekomsten Lusbäcken som omfattas av 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. Buller redovisas under Hälsa och Säkerhet – Buller.

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 (t.ex. större vägar, större parkeringar och områden med miljöfarlig verksamhet) ska omhändertas på ett sådant sätt att föroreningsinnehållet begränsas.

Ytvattenrecipienten för planområdet är Lusbäcken.

Lusbäcken klarar idag inte kvalitetskraven för god kemisk ytvattenstatus eller god ekologisk status. Orsaken till att kraven för kemisk status inte klaras är atmosfärisk deposition från utsläppskällor utanför Sverige, vilket är ett generellt problem för alla svenska sjöar och vattendrag. För ekologisk status består problemen främst i fysisk påverkan i och kring vattendraget samt en förhöjd halt näringsämnen.

Dricksvattenförekomst

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

Hälsa och säkerhet

Buller

Sydväst om planområdet finns en verksamhet i form av omlastningscentral och lager. En bullerutredning har tagits fram gemensamt för fastigheterna Edvard 2 och Fabian 1 för att beräkna om bullernivåerna från verksamheten överskrider riktvärden för bostäder, vårdlokaler och skola. Boverket har tagit fram en vägledning som anger allmänna råd för omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet eller annan verksamhet med likartad ljudkaraktär. Vägledningen anger riktvärden för bostadsbyggnader enligt tabellen nedan. Specifika riktvärden för omgivningsbuller för vårdlokaler saknas, i vägledningen anges att riktvärden för bostäder också kan användas för vårdlokaler, dock bör de tillämpas för de tidpunkter som lokalerna används. Bullerkällorna från angränsande verksamhet är transporter samt ventilation- och kylaggregat som är monterade på fasaden. Beräkningarna i utredningen har utförts för tre olika driftfall baserat på de olika intensiteter av transporter som uppstår vid verksamheten.

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

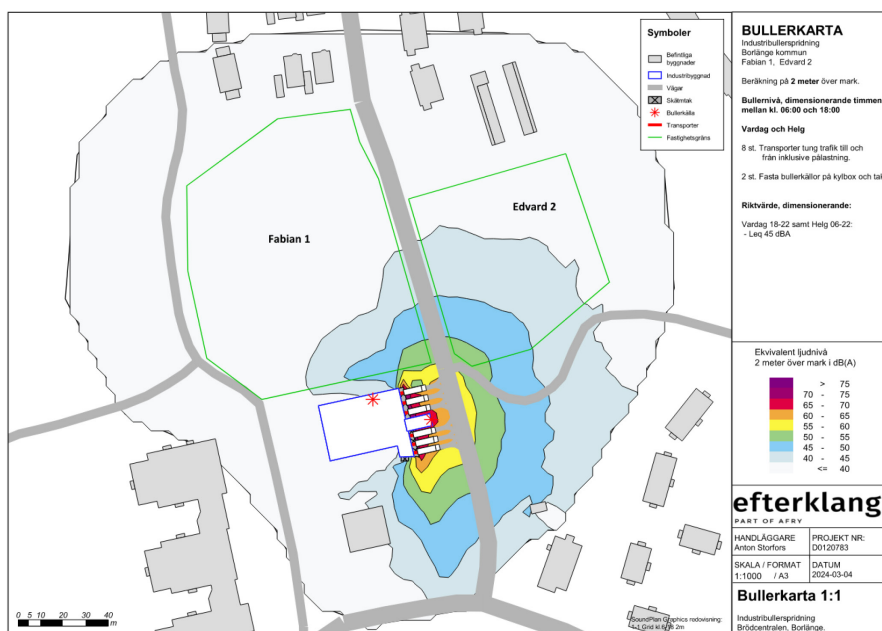
	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förut- satt att tillgång till ljud- dämpad sida finns och att byggnaderna bulleran- passas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Tabell från Boverkets vägledning gällande industribuller visar de högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet för bostäder. Tabellen kan även tillämpas för vård.

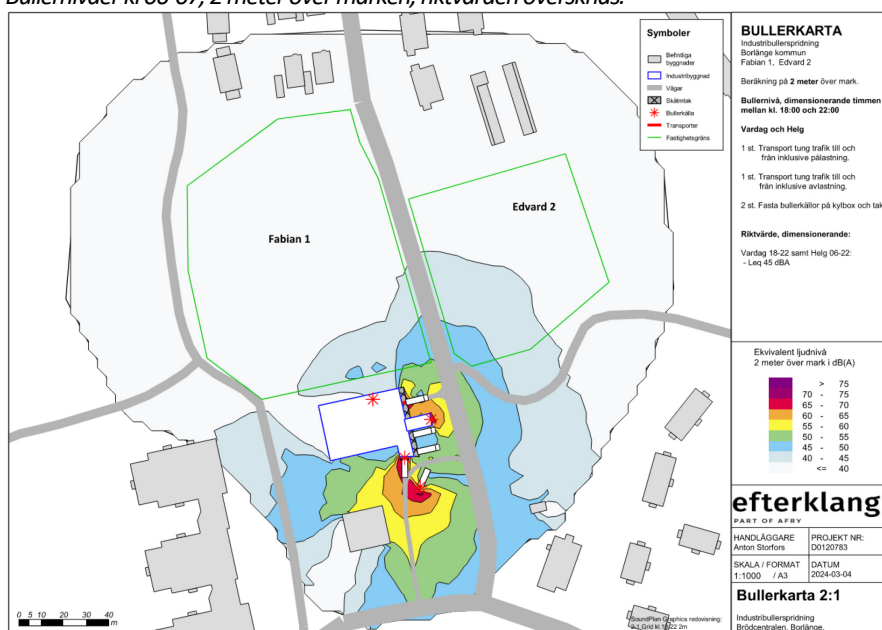
Det dimensionerande riktvärdet dagtid och kvällstid är 45 dBA ekvivalent ljudnivå eftersom verksamhet pågår dygnet runt under dag- och kvällstid även på helger och helgdagar.

Dag- och kvällstid inkl. helger överskrids riktvärdet 45 dBA i det sydvästra hörnet av Edvard 2 mellan kl. 06-20, utbredningen av överskridandet är som störst under den intensivaste timmen kl. 06 -07.

Nattetid överskrids riktvärdet 45 dBA i det sydvästra hörnet av fastigheten Edvard 2 men med en mindre utbredning än tidigare. Den maximala bullernivån nattetid kl. 22-06 ligger med god marginal under riktvärdet på 55 dBA. Bullerkällorna nattetid utgörs endast av de två fasta kyl- och ventilationsaggregaten från vilka den maximala ljudnivån uppgår till 2-3 dB över den beräknade ekvivalenta ljudnivån.



Bullernivåer kl 06-07, 2 meter över marken, riktvärden överskrids.



Bullernivåer kl 18-22, 2 meter över marken, riktvärden överskrids.

Utredningen anger åtgärdsalternativ för de delar av fastigheten där riktvärdet överskrids. Åtgärderna kan bestå av att inga bostäder anläggs inom det område där riktvärdet 45 dBA överskrids eller att bostäderna uppförs så att hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida.

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

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

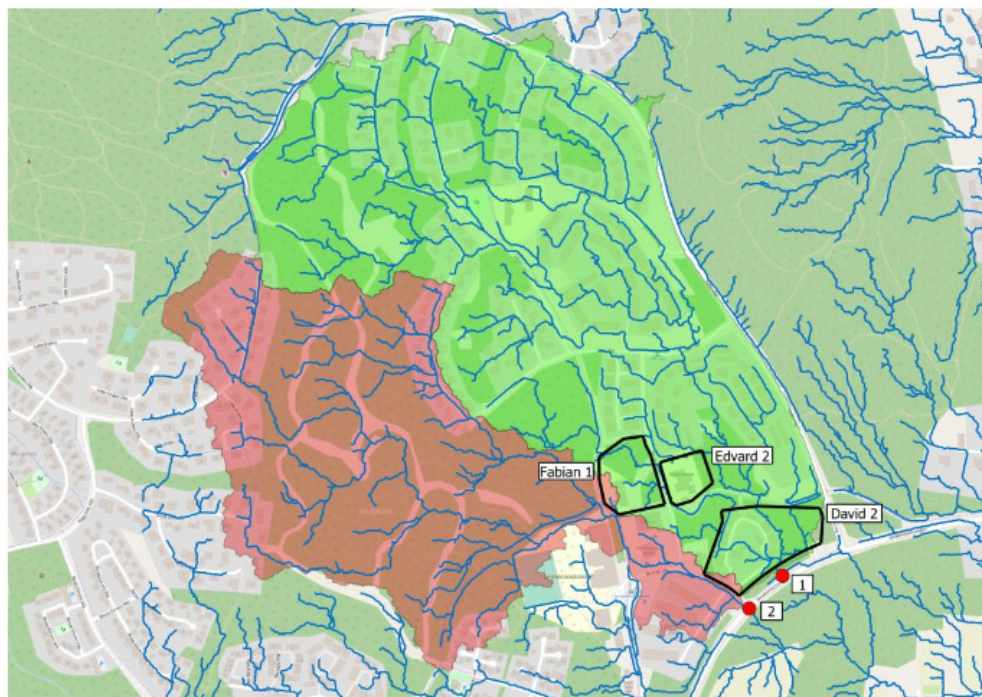
Tabellen visar högsta ljudnivå från industri och annan verksamhet på ljuddämpad sida.

Risk för olyckor

Närmaste rekommenderade väg för farligt gods är väg 50, ca 900 m från planområdet.

Skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för tre pågående detaljplaneområden för fastigheterna Edvard 2, Fabian 1 och David 2. Utredningen har identifierat att fastigheterna berörs av två större avrinningsområden. Dessa avrinner mot två punkter vid Skräddarbacksvägen.



Karta från dagvatten- och skyfallsutredning. Befintliga ytliga flödesvägar och avrinningsområden till punkt 1 och 2.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Mätning av radon har gjorts inom Edvard 2 och är klassad som normalradonmark. Borlänge klassas generellt som normalradonmark. Enligt Boverkets Byggregler ska radonhalten i det färdigställda huset vara under gränsvärdet 200 Bq/m³. Byggherren är ansvarig för att reglerna följs.

Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70, ca 7 km från planområdet. Insattiden 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). Detaljplanen möjliggör endast två våningar, utrymning kan därmed ske via steg.

Exakt hur byggnaderna ska utrymmas samt åtkomlighet och uppställningsplats för fordon säkerställs i bygglovsskedet.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i Skräddarbacksskolan.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av sandig morän. Ingen geoteknisk undersökning är genomförd. Innan byggnation ska erforderliga geotekniska utredningar genomföras.



Kartan visar de geotekniska förhållandena för planområdet.

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

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i stadsdelen Skräddarbacken, som tillkom under 1980-talet i samband med att de statliga verken flyttades till Borlänge. Området är byggt på Tjärnabergets södersluttning. Närhet till naturen och rekreationsstråk är en värdebärare i Skräddarbacken och genomsyrar stadsplaneringen i området. Skräddarbacken är uppdelat i några mindre områden med stora skogsområden mellan dem. Planområdet ligger inom Skräddarbackens centrum, där finns skolan och en tidigare butiksbyggnad som idag används till omlastningscentral och lager. Stadsdelens bebyggelse består i huvudsak av flerfamiljshus i två våningar samt friliggande villor.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom fastigheten finns en förskolebyggnad i ett plan med tre komplementbyggnader och ett teknikhus. Byggnaderna har ljusgröna träfasader och valmat tak med röda pannor.

Bostadsområdet som angränsar planområdet i norr byggdes 2019 och består av tvåvåningsbyggnader med två lägenheter per våning. Majoriteten av Skräddarbacken består av småskalig bebyggelse i en till två våningar med träfasad och sadeltak.

Friytor

Inom fastigheten finns en iordningställd friyta med lekplats med tillgänglighetsanpassade lekredskap. I östra delen av fastigheten finns en sluttande del med gångvägar, belysning samt vegetation. Byggrätten regleras så att tillräcklig friyta inom fastigheten säkerställs.

Sociala förutsättningar

Barnperspektiv

Tillräcklig friyta med möjlighet till anpassad lek inom fastigheten skapar en trivsamt miljö för barnen som vistas där. Närhet till skolan och en gång- och cykelväg skapar bra förutsättningar för barn att ta sig till skolan på ett självständigt och säkert vis. Det pågår en social konsekvensanalys parallellt med planarbetet i en annan process. En social konsekvensanalys beskriver och analyserar de sociala aspekterna av den fysiska miljön. Under processen för en social konsekvensanalys byggs kunskap upp om en plats och de sociala värdena synliggörs för att kunna vägas mot andra intressen i detaljplanarbetet samt att åtgärder sorteras in i samhällsbyggnadsprocessens olika skeden.

Jämlikhet

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. Utemiljön ska vara anpassad för de människor som avses vistas inom området.

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.

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

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Den befintliga kapaciteten i ledningsnätet bedöms som tillräcklig för såväl de hushåll som idag är anslutna som de hushåll som förväntas bli anslutna de närmaste 10–20 åren.

I östra delen av fastigheten Edvard 2 finns ledningsrätt för vatten och spillvattenledningar.

Brandpost

Detaljplanen möjliggör en byggnad i två våningar, vilket gör att kapacitet och vattentryck från vattenledningsnätet är tillräckligt.

Dagvattenledningsnät

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Ledningsnätet uppnår kapacitet för 2-års regn. Men flödesökningen är försumbar i och med genomförandet av detaljplanen då aktuell detaljplan möjliggör samma hårdgjorda yta som i gällande detaljplan.

El

Fastigheten ansluts via servis i fastighetsgräns mot Pilt Jans väg.

Fiber

Fastigheten är inte ansluten till fibernätet idag, möjlighet till anslutning finns vid fastighetsgräns mot Pilt Jans väg.

Värme

Fastigheten försörjs med fjärrvärmeledningar som är dragna till en teknikbyggnad inom fastigheten.

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.

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

Service

Skola

Skräddarbacksskolan finns i direkt anslutning till planområdet och är en F-6 skola, jämte skolan finns ett fritidshem. Ca 500 meter norr om planområdet finns en förskola och ca 1 km sydost finns ytterligare två förskolor.

Omsorg

I korsningen av Frostmors väg och Pilt Jans väg finns ett korttidsboende, avsikten är att flytta verksamheten till byggnaden inom Edvard 2.

Trafik

Gatunät

Lokalgatan Pilt Jans väg passerar i västra delen av planområdet. Trafiken leds från huvudleden Skräddarbacksvägen vidare in på Frostmors väg och slutligen in på Pilt Jans väg för att komma till planområdet. Trafikmätning gjord i september 2022 på södra delen av Pilt Jans väg visar en årsdygnstrafik på 444 fordon, varav 31 % är tyngre trafik, så som lastbilar och bussar, med en medelhastighet på 26 km/tim. Högsta tillåtna hastighet är 30 km/tim.



Kartan visar gatunätet angränsande till planområdet.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns en gång- och cykelväg söder om planområdet, den är klassad som huvudcykelstråket för cyklister till och från Skräddarbacken.

Biltrafik

Under vardagar, främst på morgonen och eftermiddagen är det en större mängd bilar som trafikerar planområdet samt närliggande vägar. Detta är främst på grund av Skräddarbacksskolan, då barnen lämnas och hämtas vid skolan. Den mest intensiva trafiken leds på Frostmors väg, Bo Eriks väg och Pilt Jans väg. Norr om infarten till fastigheten Fabian 1 minskar trafiken.

Kollektivtrafik

Det finns en busshållplats vid Skräddarbacksskolan och en vid Olles väg. Hållplatserna trafikeras av linje 2 (Skräddarbacken – Borlänge centrum – Borlänge sjukhus), linje 152 (Skräddarbacken – Borlänge centrum – Knutpunkten Falun - Hosjö) och helgnattbussen linje 72 (centrum – Skräddarbacken – centrum) samt landsbygdstrafik linje 223.

Turtätheten är hög.

Varumottagning

I aktuellt projekt finns behov av varutransporter med bland annat måltider till boende. Maten levereras med personbil en gång per dag.

Utfarter

I gällande detaljplan är det utfartsförbud längs med fastighetsgränsen för Edvard 2 mot Pilt Jans väg. Fastigheten har utfart mitt emot utfarten vid Fabian 1, som idag används som förskola. Fastigheterna Edvard 1 och 2 har sina utfarter placerade intill varandra. De är avskilda med ett staket i fastighetsgräns.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Genom planområdet korsar en ledningsrätt för vatten-, spillvatten- och dagvattenledningsnätet inom fastigheten.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse för kommunikation enligt MB 3 kap 8§.

Totalförsvaret

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset Borlänge flygplats som är utpekad av Försvarsmakten som riksintresse för kommunikation enligt MB 3 kap 9§. Planförslaget innebär inte någon byggnad högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse eller 20 meter utanför sammanhållande bebyggelse, och påverkar därmed inte den militära luftfarten.

Förslaget bedöms inte påverka riksintresset väderradarstation som är utpekad av Försvarsmakten som riksintresse för kommunikation enligt MB 3 kap 9§.

Riksintresset för totalförsvaret bedöms därmed inte påverkas av planförslaget.

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. För aktuellt planområde är det miljökvalitetsnormerna för luft och buller som behöver utredas.

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 för bostäder och vård- och omsorgsboende samt daglig verksamhet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Vatten

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

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

En undersökning har tagits fram som gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte anses innebära någon betydande miljöpåverkan. En god hushållning av mark och andra resurser uppnås genom att marken redan är ianspråktagen och avsikten med detaljplanen är att pröva lämpligheten med en annan markanvändning än vad gällande detaljplan tillåter. Kommunen arbetar med fyrstegsprincipen för det kommunala befintliga byggnadsbeståndet (i första hand tänk om, sedan optimera, sedan bygg om och till sist om det inte finns andra alternativ och om det är ekonomiskt och miljömässigt försvarbart – bygg nytt). Befintlig byggnad inom fastigheten avses att renoveras och nyttjas till ny verksamhet. För att optimera användningen av byggnaden ska två olika verksamheter nyttja byggnaden.

Kommunens antagande är att ett genomförande av planen inte kan antas innebära betydande påverkan för miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning.

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

Utifrån dessa sammanvägda aspekter anser Borlänge kommun att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte göras enligt 6 kap. MB och 4 kap. 34 § PBL.

Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Natur

Grönområde

Detaljplanen säkerställer ingen vegetation. Ett genomförande av detaljplanen innebär att vegetation kan tas ned. Inom planområdet finns flera större träd och buskage, främst i områdets östra del. I aktuellt projekt behöver en björk och en tall tas ned för att fri sikt vid den södra in- och utfarten ska klaras.

Miljö

Dagvatten

I framtagna dagvattenutredning (2023-06-16) har en beräkning av flöden från fastigheten Edvard 2 gjorts, dels med förutsättningar innan och dels med förutsättningar efter exploatering av aktuell detaljplan. Utredningen utgår ifrån att takytan kan öka till 1200 m² men aktuell detaljplan möjliggör endast en byggnadsarea på 1000 m². En viss buffert finns därmed i utredningens resultat. Ett antagande görs att byggnaden utökas kring den nuvarande och i sådana fall är det mest asfaltsytor som ersätts av takytor. Flödesökningen blir med det antagandet i princip försumbar, en liten ökning sker från 81 l/s till 83 l/s vid ett 10 minuters 10-årsregn. Följaktligen bibehålls andelen genomsläppliga ytor inom planområdet som möjliggör för infiltration inom fastigheten. Den planerade markanvändningen är även av ett slag som generellt inte ger upphov till ett särskilt förorenat dagvatten. Sammantaget bedöms planen sakna betydelse för förutsättningarna att följa miljö kvalitetsnormer för vatten. Någon åtgärd behöver därmed inte vidtas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen ökad bulleralstring på omgivningen.

Bullerutredningen visar att bullernivåerna inom området till större del ligger under de relevanta riktvärdena för bostäder och vård. Riktvärdet överskrids enbart i det sydvästra hörnet av Edvard 2 mellan kl. 06-20 och är som störst under den intensivaste timmen kl. 06-07. På grund av detta regleras planområdet med bestämmelsen m₁ - *Avseende industribuller: Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Minst en gemensam uteplats ska anordnas med en ljuddämpad sida.*

Skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för en samlad exploatering inom Skräddarbacken gällande fastigheterna Fabian 1, Edvard 2 samt David 2. Den visar att genomförandet av aktuell detaljplan för Edvard 2 inte kommer att öka flödena vid skyfall mer än vad byggnationen i gällande detaljplan orsakar då byggrätten i aktuell detaljplan har snarlik omfattning.

Radon

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka radonnivåer.

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

Den tillåtna bebyggelsen överensstämmer med den befintliga stads- och landskapsbilden. Ingen ytterligare byggrätt möjliggörs utan områdets befintliga småskaliga karaktär bibehålls.

Byggnadskultur och gestaltning

För att bibehålla områdets karaktär reglerar aktuell detaljplan volymen på den tillåtna byggrätten. Detta regleras genom byggnadsarea, bruttoarea och högsta tillåtna nockhöjd. Det ger fler möjligheter att anpassa byggnaden utifrån funktion. Den befintliga gestaltningen gällande byggnadernas utformning, färg och materialval i området varierar, därför reglerar detaljplanen inte valet av material eller färg på byggnaderna.

Friytor

Begränsningen av byggrätten säkerställer att tillräcklig friyta finns inom fastigheten.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Bostäder i närhet till skola möjliggör för barn och unga att utveckla sin självständighet genom att via säkra skolvägar ta sig till skolan själva. Att gå i skolan med kompisar som bor i närområdet ökar chanserna att barnen leker med sina klasskompisar på fritiden. Närheten till skogen och grönområden möjliggör för lek utomhus.

Jämlikhet

Avsikten med aktuellt projekt är att anhöriga ska få avlastning och utrymme för avkoppling, och att personen med funktionsnedsättning ska få rekreation och miljöombyte. Detta kan också vara ett sätt att bidra till en frigörelseprocess mellan barn och vårdnadshavare eller som en förberedelse för den som ska flytta hemifrån. För att skapa jämlika levnadsvillkor och underlätta för den enskilde att leva som andra bör inte särskilda bostäder eller sociala verksamheter samlokaliseras i ett bostadsområde då det kan prägla området. En blandad bebyggelse av olika funktioner skapar jämlika levnadsvillkor.

Trygghet

Aktuell detaljplan möjliggör bostäder och vård- och omsorgsboende samt daglig verksamhet vilket ökar fastighetens flexibilitet gällande dess användningsområde och möjligheterna att förändra funktionen utifrån behoven som finns. Genomförande av detaljplanen inom aktuellt projekt gör att befintlig byggnad nyttjas igen, då den står tom idag. Detta gör att området får fler informella vaktare då fler människor vistas i området under fler av dygnets timmar.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Säkerheten för fotgängare när de använder trottoaren längs med Pilt Jans väg påverkas negativt av ytterligare en möjlighet för in- och utfart. Korsande trafik över trottoarer ökar

risken för påkörningsolyckor. Dock kräver verksamheten i aktuellt projekt att handikapparkering förläggs inom 25 m från entrén. Fri sikt för korsande fordon vid in- och utfarten ska säkerställas.

Biltrafik

Aktuell detaljplan möjliggör ytterligare in- och utfart mot Pilt Jans väg som kan påverka flödet längs vägen. Fri sikt för fordon vid utfart ska säkerställas.

Parkering

För aktuellt projekt finns inget behov av boendeparkering då brukarna inte har körkort utan anländer till fastigheten med taxi eller färdtjänst. Personalen inom verksamheten har behov av 10 stycken parkeringsplatser. Tillräckligt utrymme finns inom fastigheten för att anordna parkering.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att innebära några mark- eller utrymmesförvärv. Samtliga fastigheter inom planområdet ägs av Borlänge Kommun.

Skyldighet inlösen, huvudman

Huvudmannen är skyldig att inom detaljplanens genomförandetid iordningsställa allmän platsmark i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen vunnit 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

Inför framtagandet av grundkarta har fastighetsgränserna mätts in och de är av god kvalitet.

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.

Det finns en ledningsrätt för allmännyttiga ledningar avseende vatten och avlopp inom fastigheten.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Kapaciteten i det befintliga vatten-, spillvatten-, el-, fiber-, och fjärrvärmenätet anses tillräckligt för ett genomförande av detaljplanen. Kapaciteten i dagvattenledningsnätet är begränsat till 2-års regn.

Utbyggnad allmän plats

Ny in- och utfart och anslutning mot Pilt Jans väg ska bekostas av exploatören och utföras samt utformas i samråd med huvudmannen för vägen, i detta fall Stadsmiljöenheten hos Borlänge kommun.

Utbyggnad vatten och avlopp

Om behov av ytterligare brandpost uppstår beställs detta av Borlänge kommun.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Detaljplanens framtagande bekostas av Kommunfastigheter, Borlänge kommun.

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga nya allmänna platser.

Samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken bekostas av exploatören.

Anslutning till ledningsnät bekostas av exploatören.

Ledningsägare står för kostnaderna gällande eventuell utbyggnad samt förstärkning av ledningsnätet.

Ledningsägare bekostar eventuell ansökan om ledningsrätt.

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 detaljplane-kostnader i relation till kommunen. Planavtal med anledning av Kommunfastigheters begäran om att upprätta detaljplan för fastigheterna Edvard 2 och del av Matsknutsgårdarna 5:6, Borlänge kommun, har tecknats. I det fall det sker en ändring av planförfarandet ändras även kostnaden utifrån gällande avgift.

Utöver ersättning till Plan- och bygghuset för framtagande av detaljplanen ska Kommunfastigheter bekosta samtliga utredningar som är nödvändiga för planens framtagande. Kommunfastigheter bekostar dessutom grundkarta enligt gällande taxa (miljö- och samhällsbyggnadsnämnden), fastighetsförteckning samt fastighetsbestämningar gällande berörda kommunägda fastigheter.

Inlösen

Användningen D_1 – *vård- och omsorgsboende samt daglig verksamhet*, betraktas som allmän kvartersmark och det bör beaktas att det till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Kommunen är markägare för fastigheten Edvard 2. Kommunens långsiktiga lokalbehov för vård- och omsorgsboende indikerar att risken för försäljning av fastigheten Edvard 2 är låg och ser därför inga negativa konsekvenser av detaljplanens regleringar. Fastighetsägaren har upplysts om detta.

Gemensamhetsanläggningar

I gällande detaljplan för kv. Edvard m.fl. inom Skräddarbacken (plan nr 330) finns ett område avsatt som möjliggör gemensamhetsanläggning i syfte att fastigheterna Edvard 1 och Edvard 2 ska ha gemensam in- och utfart. Ingen gemensamhetsanläggning finns i fastighetsförteckningen och fastigheterna har i dagsläget varsin in- och utfart som är placerade bredvid varandra, åtskilda av ett staket. Då det inte föreligger något behov av en gemensam in- och utfart tas möjligheten till gemensamhetsanläggning inom ny detaljplan bort.

Drift allmän plats

Borlänge kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar genom Borlänge energi för drift av den.

Drift vatten och avlopp

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

Gatukostnader

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga nya gator. Nya in- och utfarter bekostas av exploatören.

Organisatoriska frågor

Avtal och överenskommelser

En överenskommelse kommer att tecknas med exploatören innan detaljplanen antas.

Överenskommelsen omfattar att exploatören:

- Bekostar samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken.
- Bekostar nödvändiga anslutningar till ledningsnätet, inkl. brandpost.
- Kan tillskrivas viss kostnad för åtgärder utanför kvartersmarken när exploateringen är orsaken till åtgärderna.
- Ansvarar för att parkering ska anordnas enligt kommunens gällande parkeringstal.

Tidplan

Planens genomförande beräknas inledas under hösten 2024, under förutsättning att detaljplanen får laga kraft. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft. Ombyggnationen av befintlig byggnad inom fastigheten planeras ske i en etapp.

Upplysningar

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

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

Henrik Modigh

Plan- och byggchef

Mimmi Lasses

Planarkitekt