

Dnr:
2022/701

Plannr:
652

Planuppdrag
Antagande
Laga kraft

2022-11-30
2025-08-28
2025-09-18

SBN
MSBN



Detaljplan för
Fabian 1 m.fl.
inom Skräddarbacken
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i april 2025, reviderad i augusti 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.

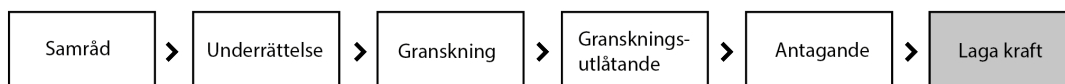
I denna detaljplan ingår handlingarna plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och grundkarta. Övriga handlingar utgörs av fastighetsförteckning och utredningar.

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 Fabian 1 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).

Begreppsförklaring

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 byggherren avser att bygga. Planområdet är den geografiska yta som aktuell detaljplan omfattar.

Ärendeinformation

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun genom planarkitekt på samhällsbyggnadsförvaltningen. Medverkande tjänstepersoner är planarkitekter, stadsarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, biolog, trafikplanerare, vattenstrateg, kartingenjör och mätingenjör.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION	2
Vad är en detaljplan?	2
Detaljplaneprocessen.....	2
Digital funktionalitet	2
Begreppsförklaring	3
Ärendeinformation	3
DETALJPLANENS SYFTE	6
Syfte	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
Hela detaljplanen	6
Genomförandetid	7
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	8
Befintligt.....	8
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	9
Motiv till reglering	9
PLANERINGSUNDERLAG	10
Kommunala	10
Utredningar	11
Regionala	12
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
Kommunala	13
Regionala	16
Riksintressen.....	16
Hushållningsbestämmelser	16
Miljökvalitetsnormer	17
Miljö	17
Hälsa och säkerhet	19
Geotekniska förhållanden	22
Hydrologiska förhållanden.....	22
Kulturmiljö	22
Fysisk miljö.....	22
Sociala förutsättningar	23
Teknik.....	24
Service	25
Trafik	25
KONSEKVENSER	26
Fastigheter och rättigheter	26
Riksintresse.....	27
Hushållningsbestämmelser	27
Miljökvalitetsnormer	27

Miljöbedömning	28
Natur.....	28
Miljö	28
Hälsa och säkerhet	29
Kulturmiljö	30
Fysisk miljö.....	30
Sociala konsekvenser	35
Trafik	36
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	39
Mark- och utrymmesförvärv	39
Fastighetsrättsliga frågor.....	39
Tekniska frågor	39
Ekonomiska frågor	40
Organisatoriska frågor.....	41
Prövning enligt annan lagstiftning	41
Upplysningar	41

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för att möjliggöra en ny idrottshall, det görs genom regleringen med markanvändningen skola och idrottshall inom fastigheten. Idrottshallen kommer dels att användas inom skolundervisningen för Skräddarbacksskolan, som är belägen inom den angränsande fastigheten Herbert 2, och dels för kommunens föreningsliv utanför skoltid. Syftet är också att bevara skogsområdet inom fastigheten Fabian 1 för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering samt för att värna Skräddarbackens skogliga karaktär. Befintlig lokalgata samt gång- och cykelväg säkerställs. Befintligt skogsområde i planområdets västra del säkerställs.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Detaljplanen möjliggör markanvändningen skola och idrottshall inom fastigheten Fabian 1. Befintlig nätstation säkerställs genom markanvändningen teknisk anläggning i sydöstra hörnet av fastigheten Fabian 1. Befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs genom markreservat. Byggrätten regleras med en bruttoarea på 2400 m² för att möjliggöra en idrottshall med tillhörande funktioner i fastighetens södra del. För att idrottshallen ska bli ändamålsenlig krävs en nockhöjd på ca 13 meter men för att bevara småskaligheten i Skräddarbacken regleras del av byggrätten också till en längre höjd. Byggnadsarean som krävs för idrottshallen tillåts bli ca 13 meter medan övriga funktioner i byggnaden tillåts till en lägre nockhöjd om ca 7 meter. Detta innebär att byggnaden får en uppbruten volym som harmonierar med kringliggande byggnader och möter upp variationerna i terrängen. Skräddarbackens skogliga karaktär bevaras genom att inte tillåta parkering och begränsa byggnationer i norra delen. Genom att reglera markens genomsläpplighet i fastighetens norra del ges goda förutsättningar för en hållbar dagvatten- och skyfallshantering.

I planområdets västra del, inom del av fastigheten Matsknutsgårdarna 5:6, säkerställs befintligt skogsområde genom markanvändningen natur. Området används som rekreationsskog och underhålls enligt skötselplan för Skräddarbacken.

I östra delen av planområdet ligger Pilt Jans väg som säkerställs genom markanvändningen gata. Inom planområdet finns även befintliga gång- och cykelvägar som är en del av huvudcykelstråket mot Borlänge centrum, dessa säkerställs genom markanvändningen gång- och cykelväg.

I aktuellt projekt för fastigheten Fabian 1 avser Borlänge kommun att uppföra en ny idrottshall samt parkering som en del i att utveckla Skräddarbacksskolan. Avsikten är att idrottshallen ska nyttjas av skolverksamheten under dagtid och att föreningsverksamhet kan nyttja den under kvällar och helger. Detta möjliggör ett samnyttjande av parkeringsplatser för bil och cykel mellan verksamheterna och således mellan fastigheterna Fabian 1 och Herbert 2 för att effektivisera markanvändningen.

Plandata

Planområdet är ca 1,5 hektar och beläget i östra delen av Skräddarbacken, nordost om Skräddarbacksskolan. Närmast planområdet finns angränsande gång- och cykelväg i norr och söder samt ett skogsområde i väster. Pilt Jans väg går genom planområdets östra del i

nordsydlig riktning. Området gränsar även till Skräddarbacksskolan i sydväst, en lagerbyggnad i söder och bostäder i norr.



Figur 1 Ortofoto som visar ungefärligt planområde.

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

Gata

Pilt Jans väg går genom planområdets östra del och säkerställs med planbestämmelsen gata. På båda sidor om vägen finns trottoar och i norr längs med fastighetsgränsen för Fabian 1 finns en busshållplats.

Gång – och cykelväg

Befintlig gång- och cykelväg inom planområdet säkerställs genom markanvändningen gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen är en del av kommunens huvudcykelstråk som leder förbi Skräddarbacksskolan samt in mot Borlänge centrum. En funktionell och säker

passage mellan fastigheten Herbert 2 (Skräddarbacksskolan) och fastigheten Fabian 1 ska säkerställas i genomförandet av detaljplanen.

Natur

Befintligt skogsområde inom planområdets västra del säkerställs genom markanvändningen natur. Området är del av Skräddarbackens centrala skogsområde och används som rekreationsskog. Där finns bland annat motionsspår som nyttjas både under sommar- och vintertid.

Huvudmannaskap

För allmän plats är det kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Skola och idrottshall

Markanvändningen *S – skola* och *R₁ – idrottshall* möjliggörs inom fastigheten Fabian 1. Byggrätten är placerad i fastighetens södra del och avser att möjliggöra byggnation med en bruttoarea på 2400 m² samt en reglering om högsta tillåtna nockhöjd som är uppdelad i två olika höjder för att bryta upp volymen. Även byggnadsarea för kompletterande byggnader och dess högsta tillåtna nockhöjd regleras inom användningsområdet. I fastighetens norra del medges inte byggnader eller parkering. Längs Pilt Jans väg sträcker sig ledningar och dess åtkomst säkerställs i detaljplan genom markreservat för underjordiska ledningar. Ett utfartsförbud reglerar var in- och utfarter får placeras mot Pilt Jans väg.

Teknisk anläggning

Markanvändningen *E – Teknisk anläggning* möjliggörs inom fastigheten Fabian 1 för att säkerställa befintlig nätstation som förser delar av Skräddarbacken med el och fiber. Inom området finns utrymme för driftfordon att parkera. Angöring kan ske från Pilt Jans väg eller från befintlig gång- och cykelväg.

Befintligt

Byggnaden på fastigheten Fabian 1 används idag till förskoleklass och är ca 650 m² i ett plan. Där finns en vändplan för att hämta och lämna barnen. En stor del av fastigheten består av skogsmark som används av barnen för att leka i. Skogen är en del av Skräddarbackens karaktär och identitet. Trädbeståndet i norra delen av fastigheten har ett stort lekvärde och bör bevaras. I sydöstra hörnet av fastigheten finns en nätstation som förser delar av Skräddarbacken med el och fiber.

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 avser att säkerställa befintlig lokalgata längs Pilt Jans-väg.

- GCVÄG

Motiv: Användningsbestämmelsen GCVÄG avser att säkerställa befintlig gång- och cykelväg inom planområdet.

- NATUR

Motiv: Användningsbestämmelsen NATUR avser att säkerställa befintligt skogsområde inom planområdet.

- E - Teknisk anläggning

Motiv: Användningsbestämmelsen möjliggör för befintlig nätstation som förser närområdet med el- och fibernät.

- R₁ - Idrottshall

Motiv: Användningsbestämmelsen idrottshall möjliggör byggnation av en idrottshall som kan nyttjas av skolan och föreningslivet.

- S - Skola

Motiv: Användningsbestämmelsen skola möjliggör för detaljplanens syfte som är att utöka skolverksamheten vid Skräddarbacksskolan till fastigheten Fabian 1.

- Prickmark - marken får inte förses med byggnad

Motiv: Begränsa byggnaders placering inom planområdet för att främja en hållbar dagvatten- och skyfallshantering genom att bevara vegetation i planområdets norra del samt förhindra byggnader ovanpå befintligt ledningsstråk.

- Korsmark - Marken får endast förses med väderskydd för cykelparkering.

Motiv: Möjliggöra placering av takade cykelställ i närheten av entrén. Bygglovbefriade åtgärder som exempelvis gradäng, trappor och murar får uppföras.

- h₁ - Maximalt 1400 kvadratmeter av byggnadsarean får uppföras till en högsta nockhöjd av 184 meter över angivet nollplan. Resterande byggnadsarea får uppföras till en högsta nockhöjd av 178 meter över angivet nollplan.

Motiv: Begränsa olika delar av byggnaden till separata nockhöjder för att skapa en uppbruten volym som harmonierar med områdets småskaliga bebyggelse. Detta motsvarar en faktiskt nockhöjd om ca 13 meter och ca 7 meter.

- h₂ - Högsta nockhöjd för uthus, väderskydd för cykelparkering och avfallshus är 4 meter.

Motiv: Begränsa nockhöjd för kompletterade byggnader till 4 meter.

- n₁ - Marken får inte användas för parkering.

Motiv: Bevara skogsområdet i norra delen av fastigheten för skolgård, rekreation samt för dagvatten- och skyfallshantering från norrgående avrinningsområden.

- n_2 - Marken är inte avsedd för lek.

Motiv: Marken i det sydöstra hörnet påverkas av industribuller från angränsande verksamhet. Utrymme för lek och utevistelse ska därför placeras på andra ytor.

- u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Säkerställa åtkomst till befintliga underjordiska ledningar.

- Utfartsförbud

Motiv: Av trafiksäkerhetsmässiga skäl regleras var utfart får finnas mot allmän plats.

- b_1 - Marken ska vara genomsläpplig.

Motiv: Säkerställa att marken består av genomsläppliga material i norra delen av fastigheten för att vara mottaglig för dagvatten- och skyfallshantering.

- e_1 - Största bruttoarea är 2400 m². Därutöver medges uthus, väderskydd för cykelparkering och avfallshus.

Motiv: Byggrätten avser samtliga ytor för skola och idrottshall. Byggrätten kan fördelas på olika byggnader. Byggrätten anges i bruttoarea för att byggnadens volym som idrottshall ska kunna inrymmas men utan att innebära att en större skolbyggnad i flera våningsplan uppförs. Utöver den angivna bruttoarean får ytor för uthus, väderskydd för cykelparkering och avfallshus anläggas enligt bestämmelsen e_2 .

- e_2 - Största sammanlagda byggnadsarea för uthus, väderskydd för cykelparkering och avfallshus är 200 kvadratmeter.

Motiv: Byggrätten avser samtliga ytor för uthus, väderskydd för cykelparkering och avfallshus. Byggrätten kan fördelas på olika byggnader. Byggrätten anges i byggnadsarea.

- Ändrad lovplikt - Marklov krävs även för hårdgörande av mark.

Motiv: Bestämmelsen gäller för all kvartersmark och innebär att all hårdgörande av mark, exempelvis vid anläggande av parkering, kräver marklov. Bestämmelsen syftar till att följa upp bestämmelsen b_1 som anger att marken i norr ska vara genomsläpplig.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Planbesked

Planbesked för Fabian 1 och Edvard 2 m.fl. Beslutad 2022-11-30, § 168, digitalt arkiv, dnr 2022/701.

Detaljplan

Detaljplan för Skräddarbacken del 3, plannr. 228. Laga kraft 1978-07-20, fysiskt arkiv, Borlänge kommun.

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

Grundkarta

Grundkarta, daterad 2025-03-19 digitalt arkiv, dnr 2022/701.

Översiktsplan

Översiktsplan FalunBorlänge, antagen 2014-06-17, digital åtkomst,
<https://www.falun.se/kampanjwebbar/oversiktsplan-falunborlange.html>

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, antagen 2021-09-14, 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, daterad augusti 2024, digitalt arkiv. Dnr 2022/701.

Utredningar

Dagvatten- och skyfallsutredning

Dagvattenutredning för Skräddarbacken (Mavacon), daterad 2023-06-16, digitalt arkiv. Dnr 2022/701.

Dagvattenutredning för fastigheten Fabian 1 (Sitowise), daterad 2025-03-24, digitalt arkiv. Dnr 2022/701.

Bullerutredning

Utredning av buller från Brödcentraler inför detaljplan Fabian 1 och Edvard 2 (Efterklang), daterad 2023-06-29, reviderad 2024-03-04, digitalt arkiv. Dnr 2022/701.

Parkeringsutredning

Utredning trafik, parkering, cykelparkering och angöring för ny idrottshall inom Fabian 1, Borlänge kommun (MN Landskapsarkitekt AB), daterad 2024-10-16, digitalt arkiv. Dnr 2022/701.

Sol- och skuggstudie

Sol- och skuggstudie för kv. Fabian, ny idrottshall (Mondo Arkitekter), daterad 2024-09-13, digitalt arkiv: dnr 2022/701.

Arkitekturprinciper

Beskrivning av arkitekturprinciper för Fabian 1 (Mondo Arkitekter), daterad 2024-10-16, digitalt arkiv. Dnr 2022/701.

Regionala

Regional utvecklingsstrategi

Dalastrategin 2030, fastställd juni 2021, digital åtkomst

<https://www.regiondalarna.se/globalassets/regional-utveckling/dalastrategin-2030-tillsammans-for-ett-hallbart-dalarna-dec.pdf>

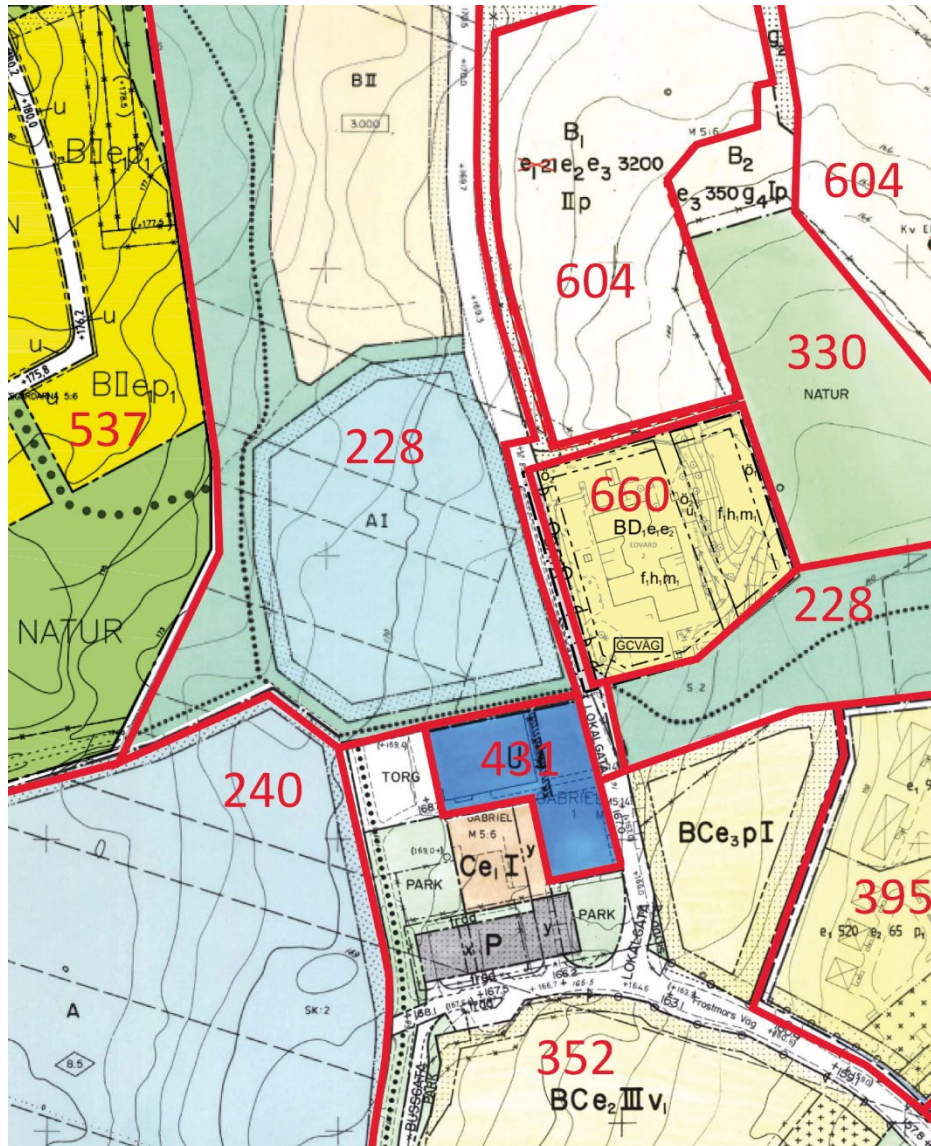
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan för Fabian 1, Förslag till stadsplan för Skräddarbacken del 3 plannummer 228, laga kraft den 20 juli 1978, anger att aktuellt planområde består av en tomt som regleras med planbestämmelsen A – allmänt ändamål. Den är reserverad för barnstuga och fritidsgård/hem och fastigheten är ca 10 000 m². Byggnadshöjden för huvudbyggnad regleras till 1 våning. Detaljplanen reglerar även skogsområdet i väster till markanvändningen allmän plats parkmark.

Gällande detaljplan för Pilt Jans väg, detaljplan för kv Edvard m.fl. inom Skräddarbacken plannummer 330, reglerar utfartsförbud i fastighetsgräns längs med Pilt Jans väg för fastigheten Fabian 1. Pilt Jans väg är reglerad till Lokalgata (bussgata).



Figur 2 Planmosaik över angränsande detaljplaner.

Planbesked

Planbesked för framtagande av detaljplan för att möjliggöra utökad byggrätt för skolverksamhet på fastigheten Fabian 1 samt möjliggöra bostäder på fastigheten Edvard 2 gavs av Samhällsbyggnadsnämnden den 30 november 2022, § 168.

Översiktsplan

I Översiktsplan FalunBorlänge står det att skolan ska ha bra lokaler och utemiljö. Skolornas betydelse för samhällets utveckling, ändringar i elevantal samt behovet av pedagogiska förändringar innebär att nya lokaler behöver byggas för att nå en hög kvalitet på utbildningen. Detta ställer krav på genomtänkta lokaliseringsprocesser, där bland annat tillgången till utemiljöer och naturområden, säkra och gena gång- och cykelvägar samt ett integrationsperspektiv är viktiga faktorer.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

Fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort pekar ut Skräddarbacksskolan som föreslagen plats för ny skolbyggnad. En ny skola behöver mycket plats, för både byggnader och skolgård. Skolor och förskolor är viktiga mötesplatser. De ska ligga där det finns tillgång till bra utemiljöer och naturområden. Det ska vara enkelt och tryggt att gå och cykla dit, och nära till busshållplatser.

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.

Arkitekturprogram

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

Den gestaltade miljön ska enligt principerna:

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

- Utformas med tanke på platsens förutsättningar - Tillkommande och förändrad byggnation ska bidra till och samspela med den omgivande bebyggelsen. Detta ska ske tillsammans med närområdet, men också med kommunen och länet i stort.
- Förhålla sig till den historiska kontexten - Kulturhistoriska spår finns överallt och har många olika värden. Som utgångspunkt för den gestaltade miljön har platsen stor betydelse. Spåren finns som en resurs att nyttja och bör användas för att förstärka stadens identitet och förvalta den gemensamma berättelsen. Ny arkitektur ska därför möta befintlig bebyggelse med ett medvetet förhållningssätt.
- Byggas med långsiktigt hållbara metoder och material - Byggnad och fastighetsförvaltning står för en stor del av utsläppen av växthusgaser. Borlänge ska byggas hållbart. Arkitekturen ska vara miljömässigt hållbar och bidra till att kommunens resurser nyttjas på ett effektivt sätt. Material med långt livscykelperspektiv ska beaktas. Tekniska lösningar bör integreras i gestaltningen, inte som tillägg till en färdig byggnad.
- Göra kommunens rum inkluderande och tillgängliga - Arkitektur är ett verktyg för samhällsbyggnad och miljöerna ska gestaltas för att vara inkluderande tillgängliga. Tillgängligheten ska tillgodoses ur ett fysiskt, socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Den gestaltade bebyggelsen ska ha en lyhördhet inför funktion, men också ta hänsyn till hur bebyggelsen upplevs. En medveten gestaltning ger förutsättningarna för det genom orienterbarhet, dynamik, stimulans och liv.
- Integrera grönska och biologisk mångfald - Grönska är ett av de viktigaste elementen i samhällsbyggnad. Gröna miljöer i alla storlekar ska därför utformas med hög kvalitet och långsiktig hållbarhet. I skapandet av en stad ingår att tillgodose gröna och blåa värden. Grönblå infrastruktur bör integreras i gestaltningen. I takt med att vi bygger staden tätare behöver vi använda stadens mark- och vattenresurser än mer effektivt. Det är därför viktigt att planera stadens ytor medvetet och skapa mångfunktionella miljöer med både sociala och ekologiska värden.

Parkeringsstrategi och Parkeringstal

Parkeringsstrategi för Borlänge kommun, beslutad den 4 oktober 2016, 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.

Parkeringstal för Borlänge kommun, beslutad den 14 februari 2017, anger hur många parkeringsplatser som krävs per användning beräknad på byggnadens bruttoarea.

Gällande parkeringstal för zon 3 är:

Cykel	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 3
Förskola	21 st (7 personal, 14 elever)
Grundskola	33 st (4 personal, 29 elever)

Bil	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 3
Förskola	10 st + angöring*
Grundskola	6 st + angöring*
	*Särskild utredning krävs

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. Av de cykelplatser som anläggs för skolverksamhet bör minst 50 % 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

Trafik kommunikation

Planområdet berörs av påverkansområde för riksintresse avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Trafikverket som riksintresse för 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. Recipienten uppnår ej god kemisk status, liksom samtliga vattenförekomster i Sverige. Nuvarande halter får dock inte öka och reningsåtgärder sker inom fastigheten Fabian 1 för att inte öka nuvarande föroreningshalter.

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.

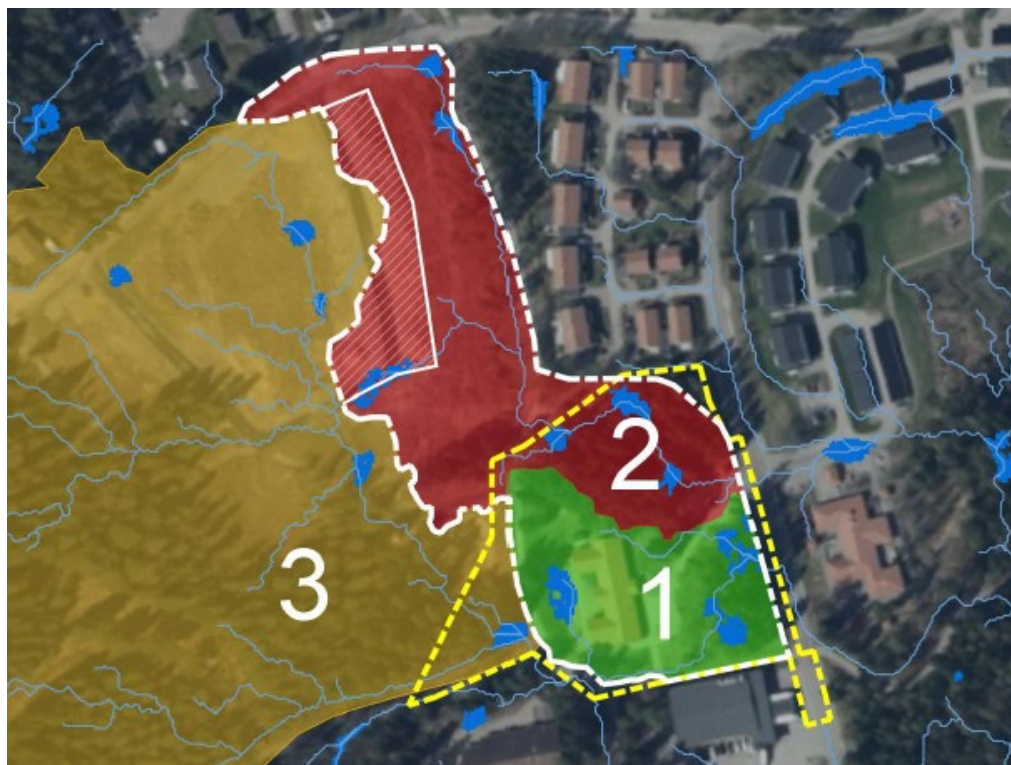
Dagvatten ska hanteras utifrån Borlänge kommuns dagvattenstrategi. Strategin innehåller bland annat följande riktlinjer för planläggning:

- 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.

Figuren nedan visar befintliga avrinningsområden till planområdet. Avrinningsområde 1 avgränsas av befintlig gång- och cykeltväg i väster, inget flöde tillkommer från områden utanför planområdet till detta område. Avrinningsområde 2 påverkar norra delen av planområdet, dock bedöms den skafferade ytan inom avrinningsområdet avledas till

avrinningsområde 3 på grund av förändrade lutningar i marken efter markarbeten för nya bostadsområdet nordväst om planområdet.



Figur 3 Figuren visar befintliga avrinningsområden för planområdet och i dess närhet. Källa: Citowise.

Dricksvattenförekomst

Planområdet klassas inte som skyddat område med avseende på dricksvattenförekomst grundvatten enligt vattenförvaltningsförordningen.

Naturvårdsarter

En naturvärdesinventering utfördes i oktober 2022 av kommunbiolog på fastigheten Fabian 1. På fastigheten finns jordarten sandig morän. Marken har sedan innan 1960-talet utgjorts av vuxen skog.

Trädbeståndet öster om befintlig byggnad ut mot Pilt Jans väg består av mestadels björk och tall. Det finns även ett fåtal aspar, sälgar och granar vid vägkanten. Ett tiotal tallar och de stående döda träden i söder utgör naturvärden.

Trädbeståndet norr om befintlig byggnad utgörs av cirka 40 äldre granar med inslag av yngre tall och björk. Även enstaka sälg och rönn finns också. Vid besöket noterades en ekorre i området samt vanliga småfåglar och hackspår av spillkråka. Området används tydligt för lek och rekreation, då uppemot tiotalet anordningar syntes inne bland träden. Nära byggnaden i nordväst finns en solbelyst sandig kulle.

Bedömning

Trädbeståndet utgör idag lekskogar för barn. Att bevara träd och möjlighet till lek i området är prioriterat. Med anledning av att bostäder planeras på intilliggande fastighet Edvard 2 finns det visuella skäl att bevara åtminstone en trädrad närmast vägen. Om sandig mark blottas vid nybyggnation kan solbelysta markytor tillskapas på fastigheten för att gynna insekter.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

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

Buller

Sydöst 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.

Tabell 1 Tabell från Boverkets vägledning gällande industribuller visar de högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet för bostäder. Tabellen kan även tillämpas för skola och förskola.

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

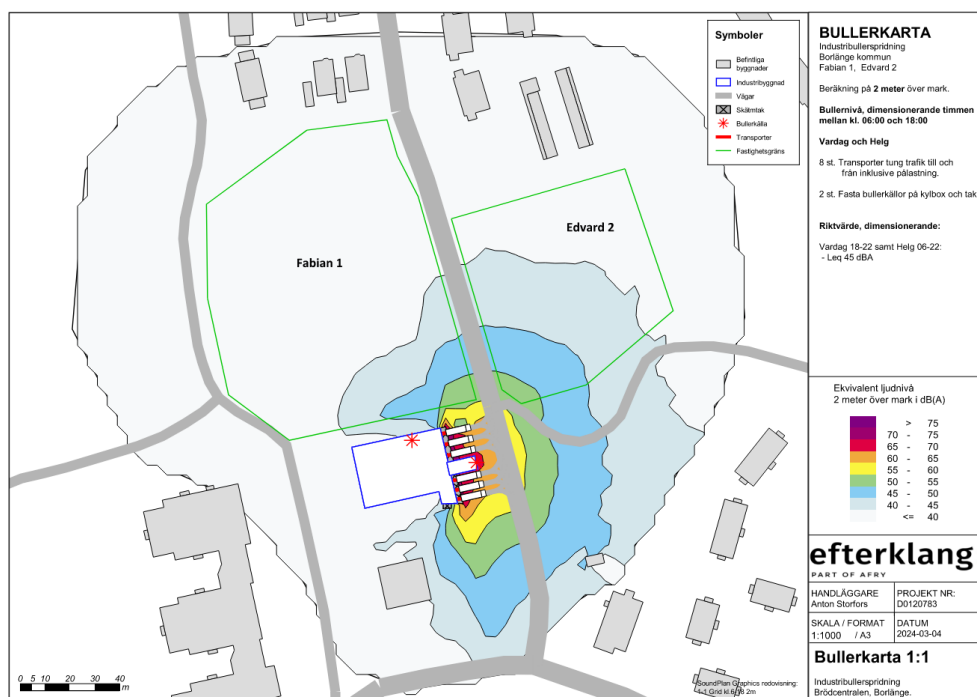
*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

Specifika riktvärden för omgivningsbuller för skola saknas, dock anges i vägledningen att på skol- och förskolegårdar bör det strävas efter en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalent ljudnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet under de tidpunkter då lokalerna används.

Tabell 2 Tabellen visar de riktvärden som olägenhetsbedömningen ska utgå ifrån för skola och förskola.

Ljudnivå från industri/verksamhet, frifältsvärde			
	Dag	Kväll	Natt
	Kl. 06-18	Kl. 18-22 samt lör-sön och helgdag kl. 06-18	Kl. 22-06
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid skolor, förskolor och vårdlokaler	50	45	40

Bullerutredningen visar att bullernivåerna inom området till större del ligger under de rekommenderade högsta bullernivåerna för skola. Riktvärdet överskrids enbart i det sydöstra hörnet av Fabian 1 mellan kl. 06-18 och är som störst under den mest intensiva timmen kl. 06-07.

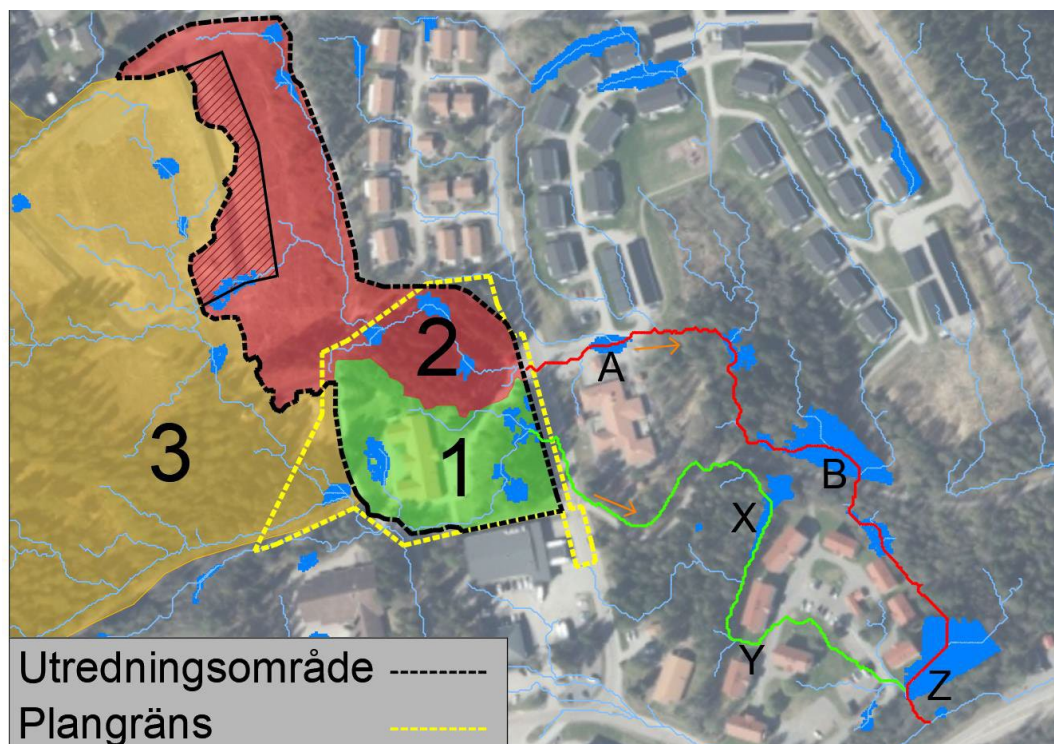


Figur 4 Kartan visar de ytor (grön) där riktvärden för buller överskrids. Källa: Efterklang.

Skyfall

Figuren nedan visar att två större avrinningsområden berör planområdet norrifrån. Enbart ytliga flöden från avrinningsområde 2 berör fastigheten Fabian 1, vid en lågpunkt på befintlig gång- och cykelväg i planområdets nordvästra hörn. Flöden inom avrinningsområde 3 bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Nedströms sker ytlig avrinning från avrinningsområde 1 och 2 genom två olika stråk som sammanstrålar inom fastigheten David 2 vid Skräddarbacksvägen, se punkt Z i figuren.



Figur 5 Karta från dagvattenutredning som visar de tre avrinningsområden som påverkar planområdet samt rinnsträckor (blå linjer) och lågpunkter (blå områden). Källa: Citowise.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Mätning av radon har inte utförts inom planområdet. Mätningar på närliggande fastigheterna Edvard 2 och Agne 1 visar att den 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. 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 100 m från skolbyggnaderna.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i Skräddarbacksskolan.

Geotekniska förhållanden

En äldre geoteknisk undersökning för planområdet visar att marken vid undersökningstillfället bestod främst av sandig morän, förutom i sydöstra hörnet av fastigheten där torv underlagrades av sand och silt på morän.



Figur 6 Kartan visar de geotekniska förhållandena för planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Den äldre geotekniska undersökningen visar att i planområdets sydöstra del, där marken består av torv, låg grundvattenytan i marknivå och i övrigt nära bergytan.

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 slutet av 1970-talet i samband med att flera statliga verk flyttades till Borlänge. Området är byggt på Tjärnabergets södersluttning. Bebyggelsen i området är planerad med hänsyn till den sluttande terrängen, vilket bidragit till en hög andel suterränghus och slingrande gator som följer topografin. Skräddarbacken är uppdelat i några mindre områden med stora skogsområden mellan dem. Närhet till naturen och rekreationsstråk är en värdebärare i Skräddarbacken och genomsyrar stadsplaneringen i området. I skogarna finns många fornlämningar från kolning, stenbrytning och järnframställning. Trafikplaneringen i Skräddarbacken är baserad på Scaft-principen och präglar området genom trafikseparering där biltrafiken separerades från gång- och cykeltrafik. Denna princip var

populär under 1970-talet när området byggdes ut och innebär att gång- och cykelvägarna leds som gena stråk, centralt i grönytorna medan motortrafiken matas utifrån och ges längre körsträcka.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom fastigheten Fabian 1 finns en skolbyggnad i ett plan. Byggnadens fasad är faluröd träpanel och ett tak med rött tegel. Byggnaden uppfördes under 1980-talet.

Bostäderna på nordvästra sidan av planområdet byggdes år 1991, inom bostadsrättsföreningen finns parhus i två plan, kedjehus i två plan och småhus i ett plan. Samtliga bostäder har träfasader och tak med rött tegel.

På nordöstra sidan finns parhus i två plan som byggdes år 2019. Byggnaderna har vita träfasader och svart plåttak. Skräddarbacksskolan byggdes år 1981 och är tidstypisk med sitt volymösa sadeltak samt fasader i rött tegel och gula snedställda träpaneler med orangea fönsterlister. På baksidan av byggnaden har varje hemvist en egen entré.



Figur 7 Bilden visar Skräddarbacksskolan.

Friytor

Skogsområdet inom Fabian 1 utgör en lekskog med höga lekvärden för barn och det finns flertalet lekanordningar i området. Det finns även lekutrustning på båda sidor om befintlig byggnad, då fastigheten idag används till förskoleklass.

Sociala förutsättningar

Barnperspektiv

Befintlig byggnad inom planområdet används till förskoleklass som en del av Skräddarbacksskolans verksamhet. Skräddarbacksskolan är en grundskola som är byggd för att inrymma två parallella klasser från åk F-6 men har idag ett elevantal för tre parallella klasser. Detta gör att lokalerna är trångbodda. Den nuvarande idrottshallen rymmer en klass åt gången för idrottslektioner.

Jämlikhet

Tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Parkeringsplats för personer med

funktionsnedsättning 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 bör finnas vid entréer, parkerings- och gårdsytor så att oskyddade trafikanter dels har god synlighet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv och dels att dessa platser 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.

Brandpost

För en skolbyggnad krävs en brandpost med kapacitet på minst 1200 liter per minut inom 100 m från byggnad. En äldre brandpost finns söder om fastigheten Fabian 1, dess kapacitet och skick bör utredas.

Dagvattenledningsnät

Anslutningar till dagvattenledningsnätet finns öster och söder om fastigheten Fabian 1. Den östra anslutningen har låg kapacitet. Dagvattenutredningen visar att södra servisen är lämplig för anslutning, dock har viss del av ledningssträckan inte tillräcklig kapacitet och klarar inte att avleda 10-års regn utan marköverdämning.

El

Inom fastigheten Fabian 1 sydöstra del finns en nätstation (T222). Anslutning för byggnader inom Fabian 1 finns i nätstationen.

Fiber

Stamnät för fiber finns längs med fastighetsgränsen för Fabian 1, servis för fiber finns från nätstationen i fastighetens sydöstra del.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns söder och öster om fastigheten Fabian 1, med anslutningspunkt i södra delen.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter för avfallshantering antagna 2024-04-23 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

Skola

Inom fastigheten Fabian 1 finns Skräddarbacksskolans förskoleklass och skolan, som är en F-6-skola, ligger i direkt anslutning till planområdet, intill skolan finns ett fritidshem. I Skräddarbacken finns två förskolor, båda dessa ligger inom en kilometer från planområdet, öster och väster om planområdet.

Omsorg

I korsningen av Frostmors väg och Pilt Jans väg finns ett korttidsboende, kommunen avser att flytta verksamheten till fastigheten Edvard 2 på östra sidan av Pilt Jans väg.

Trafik

Gatunät

Lokalgatan Pilt Jans väg passerar i planområdets östra del. Trafiken leds från huvudleden Skräddarbacksvägen vidare in på Frostmors väg och slutligen in på Pilt Jans väg för att ansluta till planområdet. Enligt trafikmätning gjord i september 2022 på södra delen av Pilt Jans väg visar en årsdygnstrafik på 444 fordon, varav 31 % är tungtrafik med en medelhastighet på 26 km/h.



Figur 8 Kartan visar gatunätet i området.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Det finns gång- och cykelvägar i norr, väst och söder om planområdet. Huvudcykelstråket för cyklister till och från Skräddarbacken passerar i södra delen av planområdet och förgrenas sedan åt norr och söder samt förlängs i östlig riktning för att ansluta resten av Skräddarbacken.



Figur 9 Kartan visar närliggande cykelvägar (orange streckad linje).

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. Det är Frostmors väg, Bo Eriks väg samt Pilt Jans väg, fram till utfarten vid Fabian 1 som idag används till förskoleklass, som har den mest intensiva 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

Varumottagning till skolans verksamhet vid Fabian 1 sker idag vid Skräddarbacksskolan.

Utfarter

I gällande detaljplan är det utfartsförbud längs med fastighetsgränsen på Fabian 1 mot Pilt Jans väg.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

I samband med planläggningen möjliggörs parkering inom fastigheten Fabian 1 till förmån för fastigheten Herbert 2. Det gäller parkeringsplatser för hämta/lämna och personal. Det innebär att antalet parkeringsplatser överstiger kommunens gällande parkeringstal. Nyttjandet av parkeringsplatserna för fastigheten Herbert 2 regleras genom avtal.

Detaljplanen reglerar befintligt ledningsstråk med markreservat för underjordiska ledningar. Ledningsägaren ansvarar för en eventuell ansökan om ledningsrätt.

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 Försvarmakten 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 Försvarmakten 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 buller och vatten som behöver utredas. Aktuell detaljplan möjliggör skola, idrottshall, teknisk anläggning samt gata, gång- och cykelväg och natur. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

Luft

Dalarnas luftvårdsförbund har i sin senaste rapport från 2021 bedömt att samtliga miljökvalitetsnormer med avseende på luftmiljön klaras i Borlänge kommun. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka luftkvalitetsnormerna.

Vatten

Inom Fabian 1 är det lämpligt att genomföra åtgärder för dagvattenhantering från parkeringsytorna för att inte påverka möjligheten att följa MKN vatten. Totalt krävs att fördröjningsmagasin på 30 m³ anläggs för att inte öka flödena ut från planområdet vid ett 10-års regn efter exploatering. Beräknad storlek på reningsanläggningen (makadammagasin) som krävs för att uppnå optimal rening är totalt 145 m² för asfaltsytor. Om alla asfaltsytor leds till dessa eller likvärdiga reningsmagasin kan halter av föroreningarna renas ned till ungefär samma nivå eller lägre än idag.

Detaljplanen bedöms sakna betydelse för förutsättningarna för att kunna följa grundvattenförekomstens miljökvalitetsnorm.

Med föreslagna åtgärder bedöms förslaget sakna betydelse för förutsättningarna att kunna följa ytvattenförekomstens miljökvalitetsnormer.

Buller

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

Miljöbedömning

En undersökning har tagits fram som resulterat i bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte anses innebära någon betydande miljöpåverkan. Gällande detaljplan möjliggör allmänt ändamål som är reserverad för barnstuga i ett våningsplan, utan någon begränsning i byggnadsarea. Planförslaget syftar till att möjliggöra skola och idrottshall med högre byggnadshöjd än i gällande detaljplan, dock planeras byggrätten att begränsas till lämplig volym. Marken inom södra delen av fastigheten Fabian 1 är till stor del redan ianspråktagen varför ett nyttjande av den delen av fastigheten anses som god hushållning av mark. Befintligt skogsområde i planområdets västra del säkerställs genom planbestämmelsen natur. Kommunens bedömning 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 än gällande detaljplan påverkar. Den samlade bedömningen blir att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt medför något behov av en strategisk miljöbedömning.

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

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

Undersökningen gjordes till föremål för samråd med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen. Länsstyrelsen har meddelat att de delar kommunens bedömning. Kommunen fattade den 2025-04-03 ett särskilt beslut om att detaljplanen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Natur

Grönområde

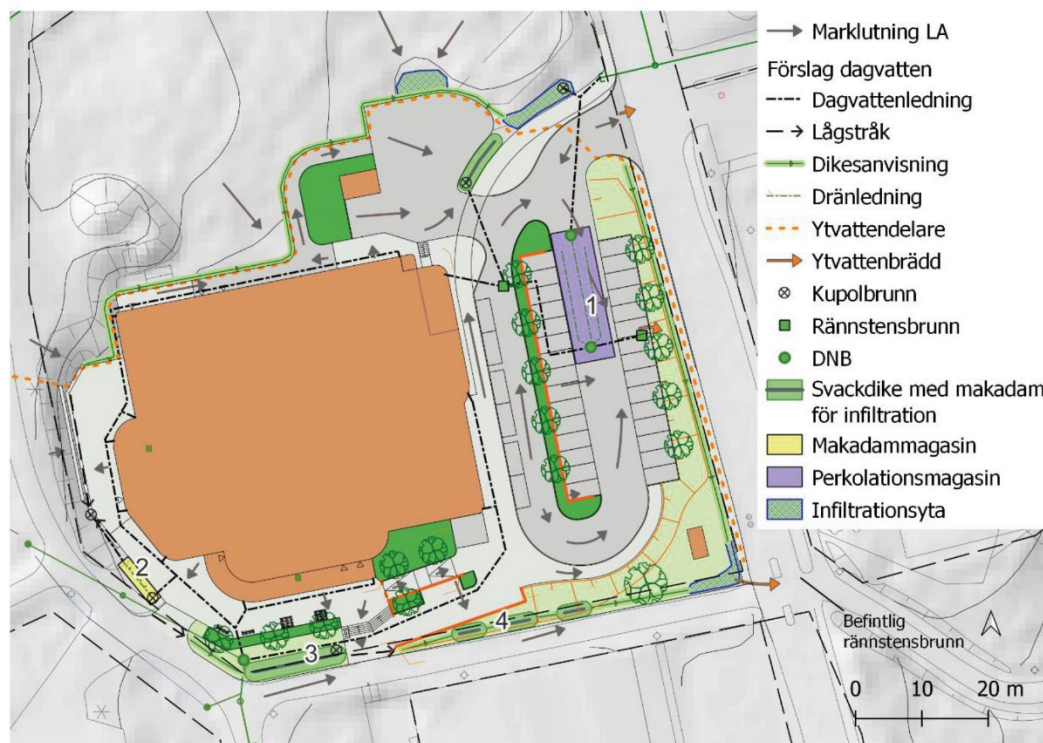
Detaljplanen säkerställer befintligt skogsområde i planområdets västra del. Inom fastigheten Fabian 1 finns ett mindre skogsområde i fastighetens norra del. Trädbeståndet norr om befintlig byggnad utgörs av cirka 40 äldre granar med inslag av yngre tall och björk. Området används som lekskog. Detaljplanen avser bevara träden genom att begränsa byggrätten till södra delen av fastigheten. Detta för att säkerställa goda sol- och skuggförhållanden till bostäderna norr om planområdet men även säkerställa dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet samt att bevara områdets skogliga karaktär.

Miljö

Dagvatten

Ytor har avsatts för rening och fördröjning av dagvatten från asfaltsytor och tak inom planområdet beräknat på ett flöde från ett 10-års regn. För att rena och fördröja dagvattnet från parkeringsplatser bör vattnet ledas till ett perkolationsmagasin och övriga

asfaltsytor bör ledas till makadammagasin samt att svackdiken hanterar dagvatten från skog- och gräsytor. Med föreslagna renings- och fördröjningslösningar bedöms genomförandet av detaljplanen inte bidra till någon försämring av miljö kvalitetsnormerna för ytvattenrecipienten Lusbacken och påverkan på ledningsnätet blir försumbar. Figuren nedan visar förslag på systemlösning.



Figur 10 Bilden visar ett förslag på dagvattenhantering inom fastigheten Fabian 1. Källa: Citowise.

Hälsa och säkerhet

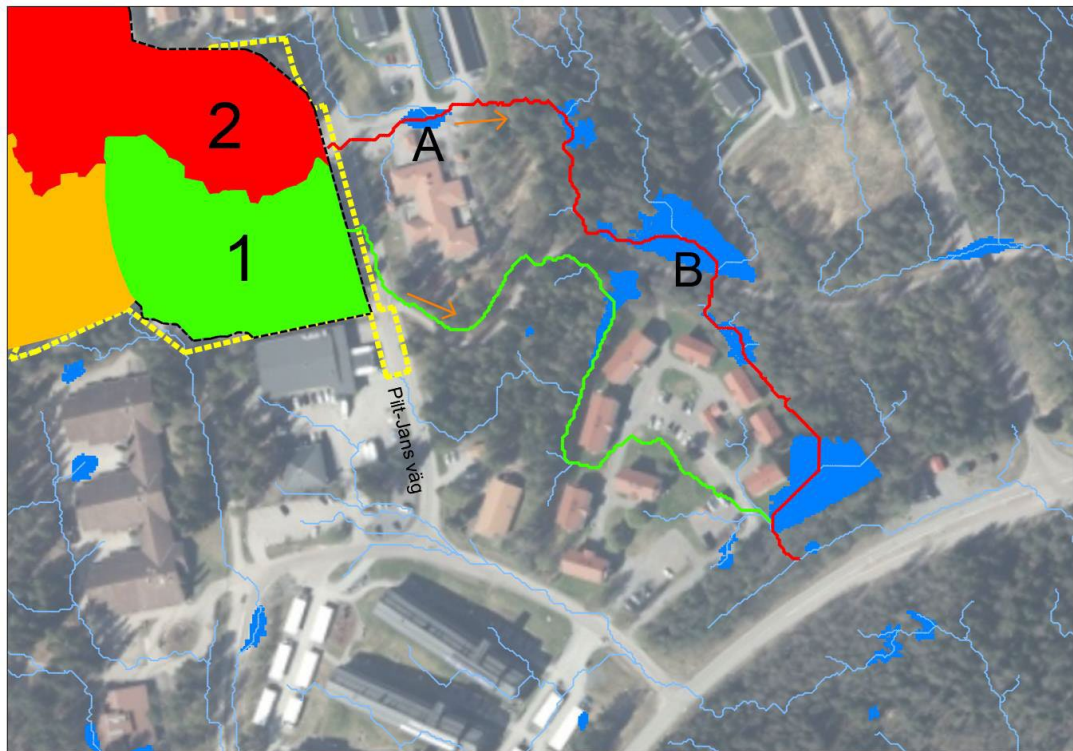
Buller

Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen ökad bulleralstring på omgivningen. Bullerutredningen visar att bullernivåerna till större del inom fastigheten ligger under relevanta riktvärden för skola och skolgård. Riktvärdet överskrids för en mindre del i det sydöstra hörnet under dag- och kvällstid samt nattetid. Fastighetens olika funktioner har anpassats till bullersituationen så att teknisk anläggning förläggs i det bullerutsatta läget i sydöst. Enligt situationsplanen, se figur 12, placeras skolgård och barnens utemiljö på ytor som inte påverkas av buller. På grund av bullersituationen har plankartan utformats med bestämmelsen n_2 som reglerar att den bullerpåverkade ytan i sydöst inte är avsedd för lek.

Skyfall

Efter exploatering kommer flödet ut från planområdet att öka vid ett 100-års regn. Föreslagna fördröjningsåtgärder kan fördröja dessa flöden genom höjdsättning för att till skapa lågpunkter. Vid detaljprojektering av marknivåer bör det eftersträvas att så mycket yttlig avrinning som möjligt avleds österut till det röda skyfallsstråket som bedöms som det säkraste alternativet vid skyfall nedströms. Kommunen behöver utreda om lågpunkt A kan tas bort för att undvika stående vatten på fastighet Edvard 2. Framtida åtgärder bedöms som möjliga vid punkt B för att skapa mer fördröjning av skyfall vid

behov, möjliga åtgärder kan vara att höja befintlig GC-väg eller lägga en trumma med mindre dimension under GC-vägen och styra bräddningen dit den kan avledas på ett säkert sätt.



Figur 11 Kartan visar lågpunkter (blå områden) och skyfallsstråk (röda och gröna linjer) nedströms planområdet. Källa: Citowise.

Radon

Ett genomförande av detaljplanen bedöms att inte påverka radonnivåer.

Kulturmiljö

Fornlämningar

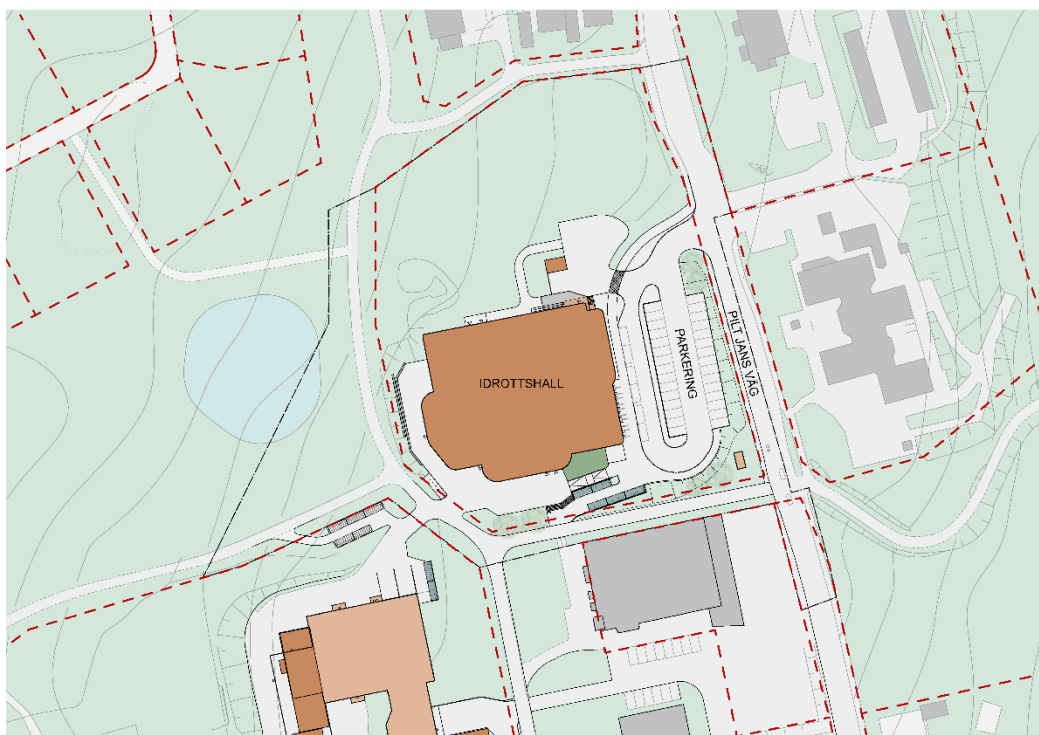
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret.

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

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

Aktuell detaljplan möjliggör en större byggnadsvolym än gällande detaljplan. Volymen som möjliggörs är främmande i stads- och landskapsbilden då Skräddarbacken främst består av småskalig bebyggelse i ett och två plan. För att anpassa bebyggelsen till den befintliga skalan i området regleras högsta tillåtna nockhöjd till två olika höjder som innebär att volymen delas upp för att upplevas mindre. En högre nockhöjd tillåts på den del av byggnaden som avses vara idrottshall medan övriga funktioner i byggnaden tillåts ha en lägre nockhöjd.



Figur 12 Situationsplan över föreslagen exploatering inom planområdet 1. Källa: MN Landskapsarkitekt AB.



Figur 13 Situationsplan över föreslagen exploatering inom fastigheten Fabian 1. Källa: MN Landskapsarkitekt AB.



Figur 14 Bilden visar en möjlig exploatering inom planområdet där byggnadsvolymen är uppdelad med olika nockhöjder. Vy från parkeringen. Källa: Mondo Arkitekter.



Figur 15 Bilden visar en möjlig exploatering av idrottshallen. Vy från Pilt Jans väg. Källa: Mondo Arkitekter.

Gestaltning

Förslaget har analyserats utifrån modellen i Borlänge kommuns arkitekturprogram.

- PRINCIP 1: Arkitektonisk idé. Att stärka och hylla Skräddarbackens förhållande till naturen genom byggnadens övergripande gestaltning, byggnadsvolymernas komposition och huvudsakliga materialval.
- PRINCIP 2: Platsens förutsättningar. Hantera övergången mellan stadsrum och natur samt stärka och tydliggöra rörelsestråk runt byggnaden. Byggnaden bör delas in i mindre volymer för att anpassas till den mänskliga skalan och omgivande bebyggelse.
- PRINCIP 3: Historisk kontext. Byggnaden förhåller sig till området som en egen årsring med ett eget och samtida uttryck, samtidigt som den samspelar med och berikar den befintliga byggnadsmiljön.

- PRINCIP 4: Hållbara metoder och material. Gestaltningen ska främja och möjliggöra klimatsmarta byggnadsmetoder och materialval samt möjliggöra användandet av återbrukat byggnadsmaterial.
- PRINCIP 5: Inkludering och tillgänglighet. Byggnaden ska vara en trygg plats för alla. Aktivering och befolkning av byggnadens alla sidor bidrar till detta. Tre av byggnadens sidor blir framsidor med olika funktion, gavelmotiv mot parkeringen, en aktiv entré och torgbildning mot centrumstråket samt en mötesplats och spontanlek åt väst. Utemiljön är kuperad men delarna närmast byggnaden ska vara tillgängliga för alla.
- PRINCIP 6: Grönstruktur. I gestaltningen eftersträvas en minimal åverkan på befintliga naturvärden, de naturvärden som tas bort bör kompenseras. Olika typer av ekosystemtjänster inkluderas i gestaltningen och kan med fördel synliggöras.

Friytor

Boverket har rekommendationer om friyta för skola och förskola om 30 respektive 40 kvadratmeter per barn. Eftersom den planerade idrottshallen vid Skräddarbacksskolan är tänkt som ett komplement till den befintliga skolan på den angränsande fastigheten Herbert 2 har skolan förutsättningar att uppnå tillräcklig friyta sett till hela skolområdet. Dock har byggrätten för fastigheten Fabian 1 inte begränsats för att garantera att Boverkets rekommenderade friyta kan uppnås inom den egna fastigheten. Planens intention är att planering av skolområdet som helhet ska göras med hänsyn till att en tillräcklig och ändamålsenlig friyta ska kunna uppnås.

Sol- och skuggor

Aktuell detaljplan möjliggör en större byggnad än det som tillåts i gällande detaljplan. För att se hur byggrätten påverkar omkringliggande byggnader har en sol- och skuggstudie tagits fram. Placeringen av byggnaden inom fastighetens södra del hindrar byggnadsvolymen från att skugga omkringliggande byggnader. Nedan visar bilderna sol- och skuggförhållandena för befintlig byggnad och den byggrätt som aktuell detaljplan möjliggör. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka sol- och skuggförhållanden för omkringliggande byggnader.







Figur 16 Bilderna visar utdrag från sol- och skuggstudien. Källa: Mondo Arkitekter.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Befintlig skolbyggnad inom fastigheten tas bort och verksamheten för förskoleklass planeras att flyttas till övrig skolverksamhet inom Skräddarbacksskolan. Barnen får mer ändamålsenliga lokaler och ett genomförande av detaljplanen innebär att barnen får förbättrade förutsättningar för fysisk aktivitet, både under skoltid och fritid.

Jämlighet

Utemiljön är kuperad men delarna närmast byggnaden ska vara tillgängliga för alla. Entrén möts upp av en torgyta som möter upp nivåskillnader i terrängen. Entrén nås från öst, väst och söder med både ramper och trappor. En parkeringsplats för funktionsnedsatta finns inom 25 m från entrén.

Trygghet

För aktuellt projekt är ambitionen i gestaltningen att aktivera byggnadens alla sidor för att skapa en levande plats som därmed ökar både den upplevda och faktiska tryggheten.

Trafik

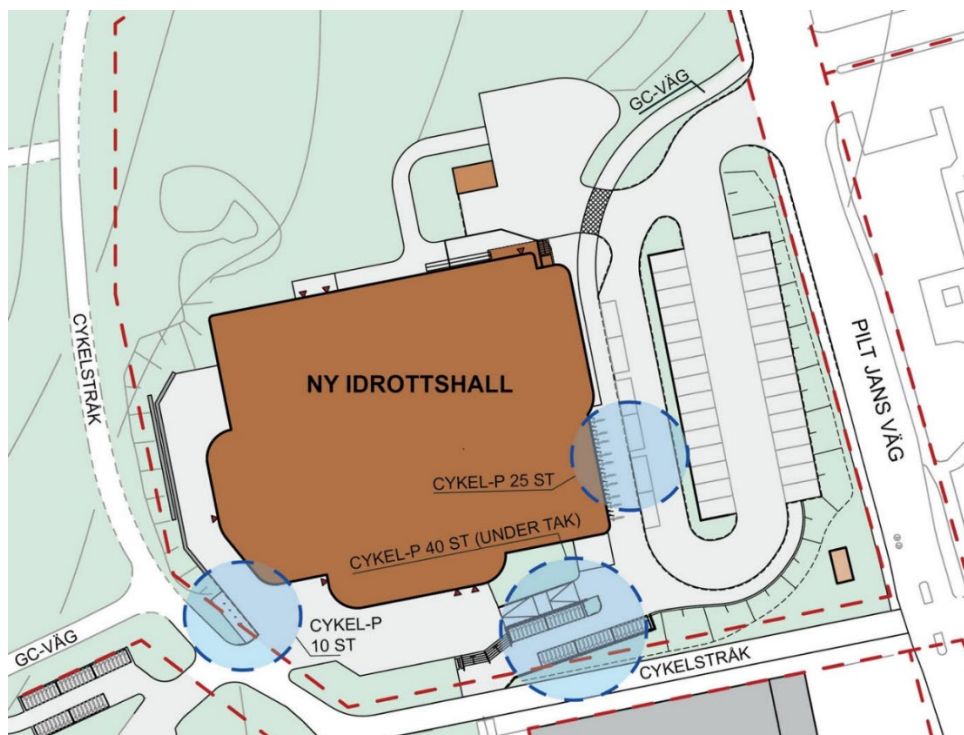
Genomförandet av detaljplanen innebär en högre exploateringsgrad än vad gällande detaljplan medger. Det tillkommer funktioner som cykel- och bilparkering, varuleveranser och sophantering. Aktuellt projekt innebär att den planerade idrottshallen blir en del av skolverksamheten inom fastigheten Herbert 2 vilket betyder att det finns synergier mellan fastigheterna Fabian 1 och Herbert 2 för hur skolverksamhetens parkeringsbehov kan lösas. En utredning för trafik, parkering, cykelparkering och angöring har tagits fram för att få en helhetsbild av situationen samt för att beskriva hur parkeringsbehovet för aktuellt projekt kan hanteras. Som utgångspunkt för beräkningen av antalet platser ligger kommunens parkeringstal för skola i zon 3 samt dialoger med berörda tjänstepersoner inom kommunen. Utredningen redogör hur tillräckligt antal parkeringsplatser kan ordnas inom fastigheten Fabian 1 utifrån gällande parkeringstal. Slutgiltig bedömning av behov av antal parkeringsplatser för bil och cykel görs i samband med bygglov.

Cykelparkering

För cykelparkering gäller följande:

Cykel	Parkering utifrån byggrättens BTA
Användning	Zon 3
Fabian 1	75 st (9 personal, 66 elever)

Med gällande förslag finns förutsättningar att inom fastigheten Fabian 1 tillgodose behovet av cykelparkering. Aktuellt projekt visar att 77 platser för cykelparkering kan ordnas inom Fabian 1 vilket överstiger kravet med två platser. Av dessa platser föreslås 40 bli försedda med tak utifrån rekommendationen i gällande parkeringsnorm om att minst 50% av cykelparkeringarna bör vara takade.



Figur 17 Bilden visar en möjlig lösning för cykelparkering inom fastigheten Fabian 1. Källa: MN Landskapsarkitekt AB

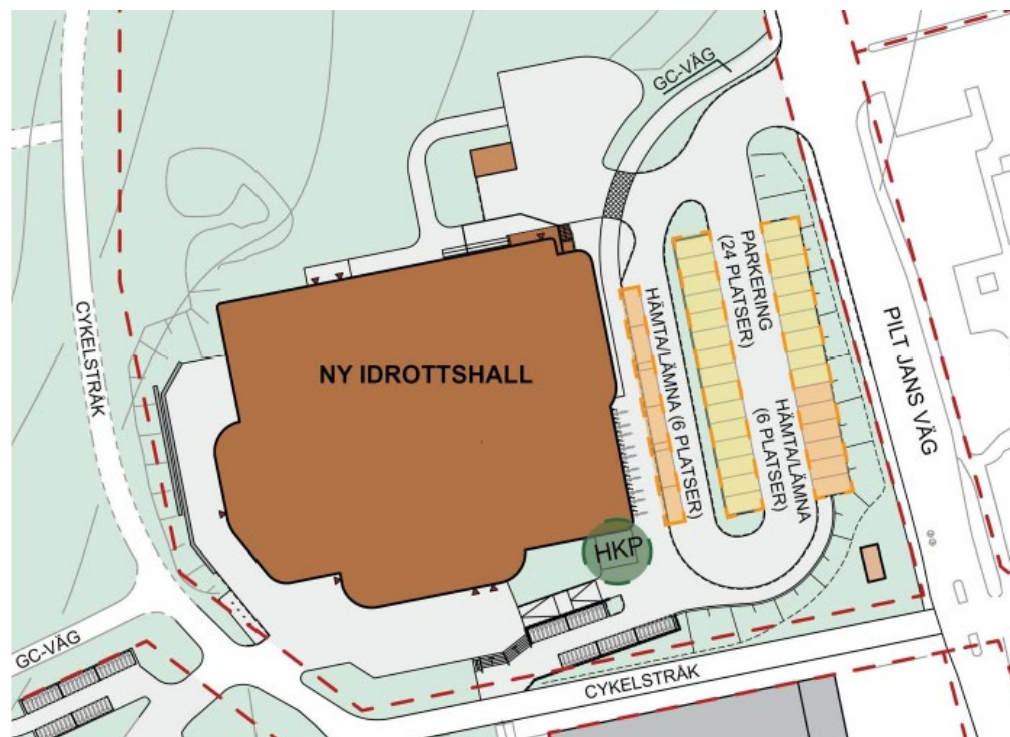
Bilparkering

I parkeringsstrategin finns föreskrifter om att det ska kunna tillhandahållas parkeringsmöjligheter för kommunens personal inom 600 meter från respektive verksamhet. I Skräddarbacken som helhet finns idag få kommunala verksamheter som kan erbjuda parkeringsmöjligheter för skolans och idrottshallens personal. Detta medför att dessa parkeringsmöjligheter måste tillskapas inom respektive fastighet eller genom samnyttjande inom dessa två fastigheter (Fabian 1 och Herbert 2) sammanräknat. I aktuellt projekt föreslås parkeringsytorna att samnyttjas för att lösa parkeringsfrågan som helhet. Då olika typ av verksamhet pågår inom båda fastigheterna under dag- och kvällstid kan parkeringarna nyttjas på olika tider av respektive verksamhet.

Parkeringstalen utifrån BTA för fastigheterna redovisas i tabellen nedan.

Bil	Parkering utifrån BTA inom Fabian 1
Användning	Zon 3
Fabian 1	26 st (14 personal, 12 hämta/lämna)

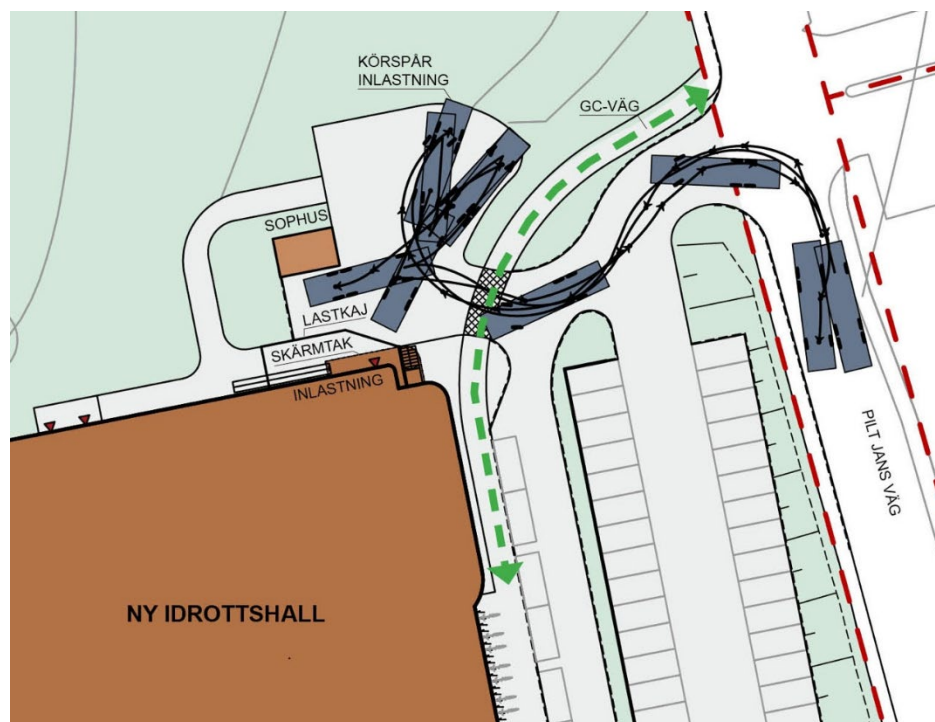
I det aktuella projektet föreslås att 36 parkeringsplatser, varav 24 st för personal och 12 st hämta/lämna kan ordnas inom fastigheten Fabian 1. Det överskott av parkeringsplatser som möjliggörs inom Fabian 1 syftar till att avlasta fastigheten Herbert 2 med parkeringsplatser för Skräddarbacksskolan vid en eventuell utbyggnad av skolan.



Figur 18 Bilden visar en möjlig lösning för parkeringsplatser inom Fabian 1. Källa: MN Landskapsarkitekt AB

Varumottagning

En avgränsad yta för sophantering och inlastning skapas på idrottshallens norra långsida. På grund av höjdskillnad mellan föreslagen ny golvhöjd för idrottshallen och föreslagen höjd på de nya parkeringsytorna så löses inlastning via en lastkaj. Höjderna för infarten från Pilt Jans väg och på inlastningsytorna norr om idrottshallen avses bevaras lika befintligt i största möjliga utsträckning, detta för att kunna minimera intrånget i skogsområdet på den norra delen av fastigheten Fabian 1.



Figur 19 Bilden visar förslag på möjlig inlastning till idrottshallen. Källa: MN Landskapsarkitekt AB

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 fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. För genomförandet av denna detaljplan vore det att föredra att ledningsägare söker ledningsrätt för befintliga ledningar inom u-område och E-område om de inte är tryggade med avtalsrättighet i dagsläget. Ansökan om ledningsrätt inlämnas till Lantmäteriet som prövar sökt åtgärd enligt ledningsrättslagen. Det finns inget uppenbart behov utav andra fastighetsbildningsåtgärder som till exempel fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning såvida avtalsservitut för gång- och cykelväg samt avtalsservitut för parkeringsyta upprättas enligt nedan.

Ett avtalsservitut till förmån för Fabian 1 som belastar Herbert 2 att anlägga gång- och cykelväg med tillhörande anläggning för säker passage ska upprättas.

Ett avtalsservitut till förmån för Herbert 2 som belastar Fabian 1 att anlägga gång- och cykelväg med tillhörande anläggning för säker passage ska upprättas.

Ett avtalsservitut till förmån för Herbert 2 som belastar Fabian 1 att använda, underhålla och förnya yta för parkering ska upprättas.

För att möjliggöra ett samnyttjande av parkeringsplatser mellan fastigheterna Fabian 1 och Herbert 2 inom fastigheten Fabian 1 krävs ansökan om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet.

Kvalitet på fastighetsgränser

Inför framtagandet av grundkarta mättes fastighetsgränserna 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.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Kapaciteten i de befintliga vatten-, spillvatten-, el-, fiber-, och fjärrvärmenätet anses tillräcklig för ett genomförande av detaljplanen. Kapaciteten i dagvattenledningsnätet bedöms tillräcklig i sydvästra förbindelsepunkten medan östra servisen har

kapacitetsbrist. Förslaget har utformats så att större del av vattnet avleds mot den förbindelsepunkt som har god kapacitet.

Utbyggnad allmän plats

Ny utformning av passage över gång- och cykelväg mellan fastigheterna Fabian 1 och Herbert 2 bekostas av exploatören samt utformas och utförs i samråd med den kommunala verksamhet som ansvarar för allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

För att ombesörja behovet av brandpost ska utbyggnad av detta beställas hos VA-huvudmannen av Borlänge kommun. Exploatören står för kostnaden för utbyggnad av brandpost.

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 inget tillskapande av allmän plats och därmed ingen nybyggnation av allmän plats.

Anslutning till ledningsnät bekostas av exploatören.

Samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmarken 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 detaljplanekostnader i relation till kommunen. Plan- och geodataenheten har tecknat planavtal med Kommunfastigheter efter det planuppdrag som gavs fastigheterna Fabian 1 m.fl. den 30 november 2022. I det fall det sker en ändring av planförfarandet ändras även kostnaden utifrån gällande avgift.

Utöver ersättning till Plan- och geodataenheten 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.

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 att inga nya gator behöver anläggas. Nya in- och utfarter mot allmän plats och anslutningar till allmän plats bekostas av exploatören. Anslutningar till allmän plats ska uppfylla kommunens utformningskrav formulerade i överenskommelse med gatudriften på Borlänge energi. Det är exploatörens ansvar att kontakta Borlänge energi innan byggnation så att utformningen av in/utfart till allmän plats blir korrekt anlagd. Merkostnader till följd av att ingen kontakt har tagits med Borlänge energi ska bekostas av exploatören.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planens genomförande beräknas inledas under hösten 2025, under förutsättning att detaljplanen får laga kraft. Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft.

Prövning enligt annan lagstiftning

Förorenade massor

Om markförorening påträffas kan följande åtgärder krävas. Vid markundersökningar, schaktsanering eller annan avhjälpandeåtgärd inom planområdet kan en anmälan om avhjälpandeåtgärd till Miljöenheten krävas i de fall då risken för spridning eller exponering ökar och bedöms som mer än ringa.

Upplysningar

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

Detaljplanen innebär utökad lovplikt, marklov krävs även för hårdgörande av mark.

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

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN