

Godkänd	2000-05-24
Antagen	2000-06-21
Laga kraft	2000-07-18

ERSÄTTNING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV KV ASLÖG, SKULD OCH HEIMER M FL INOM CENTRUM I BORLÄNGE KOMMUN DALARNAS LÄN

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen avses kunna antagas av kommunfullmäktige tidigast i juni 2000.
Genomförandetid	Genomförandetiden slutar fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
Ansvarsfördelning Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Däri belägna vatten- och avloppsledningar är Borlänge Energi huvudman för. Anläggningar för elenergi och fjärrvärme ska ägas av distributören fram till anslutningspunkt.
Avtal	Vad gäller detaljplanens förslag till rivningsförbud och eventuella skadeanspråk som därvid kan ställas avses detta klarläggas genom avtal och tillämpning av PBL 5:28a. Byggnadsnämnden har således i ett föreläggande givit markägare tillfälle att inom två månader och senast 2000-02-18 göra framställan om anspråk på ersättning eller inlösen. Den som inte anmäler anspråk inom den utsatta tiden kan förlora sin rätt till ersättning eller inlösen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget förutsätter att del av fastigheterna Aslög 5 och 6, Skuld 2 samt Heimer 9 tillförs viss gatumark. Erforderliga åtgärder för fastighetsbildning initieras hos fastighetsbildningsmyndigheten av fastighetsägaren.

Planförslaget förutsätter att mark i privat ägo överförs till allmän-
platsmark för vilken kommunen är huvudman. Inlösen kan ske enligt
PBL 6:17. Berörda fastigheter är fastigheterna Aslög 4, Heimer 9 och
Röken 1 .

Tomtindelning

Tomtindelningar för hela kvarteren Aslög och Heimer samt Skuld,
fastställda 1912-05-13 respektive 1911-03-07, ska upphävas då de
står i strid med planförslaget.

Gemensamhetsanläggningar

Gatan Dalen har i sin östra del en begränsad funktion och avses ersättas
av en gemensamhetsanläggning för fastigheterna Heimer 9, Skuld 2, 4,
5 samt Skuld 1 eller de fastigheter som kan uppstå vid delning av
denna. På plankartan med **g1** betecknat område behöver således kunna
nyttjas för körtrafik av samtliga fastigheter enligt ovan. Området
betecknat med **g2** behöver nyttjas för körtrafik av fastigheterna Skuld 1,
2, 4 och 5. Område betecknat med **g3** behöver nyttjas för körtrafik av
Skuld 1, 2 och 4 och för parkering till Skuld 2 och 4. Område
betecknat med **g4** behöver nyttjas av de fastigheter som kan uppstå vid
uppdelning av Skuld 1.

Servitut, ledningsrätt

Del av gatan Dalen ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Befintlig station för reglerutrustning av trafikljus samt befintliga ledningar
i Dalen, som kommer vara belägna på kvartersmark, avses kunna
säkerställas med servitut/ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk utredning

Det ankommer på respektive fastighetsägare att utföra erforderlig
geoteknisk undersökning.

Ekonomiska frågor

Gatubyggnadskostnader kommer ej att tas ut enligt nuvarande regler i
plan- och bygglagen.

STADSBYGGNADSKONTORET I BORLÄNGE
Februari 2000

Arne Ludvigsson
stadsarkitekt

Anders Jonsson
arkitekt

Godkänd	2000-05-24
Antagen	2000-06-21
Laga kraft	2000-07-18

ERSÄTTNING AV DETALJPLAN FÖR DEL
AV KV ASLÖG, SKULD
OCH HEIMER M FL
INOM CENTRUM
I BORLÄNGE KOMMUN
DALARNAS LÄN

Planbeskrivning med miljökonsekvenser

HANDLINGAR

Planhandlingar består av plankarta i originalskala 1:1000 med planbestämmelser, planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

Övriga handlingar utgörs av samrådsredogörelse, illustrationskarta, grundkarta och fastighetsförteckning. Utlåtande tillkommer efter utställning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att lösa parkeringsförhållandena i kvarteren Aslög och Skuld, vilket ger förutsättningar för att uppföra nybebyggelse inom fastigheterna Skuld 1 och 4. Planen syftar även till att göra förbättringar för gång- och cykeltrafiken längs Siljansvägens västra sida och för busstrafikens anslutning till Siljansvägen. Planen syftar också till att beakta kulturmiljövärdena inom planområdets båda delområden.

AVVÄGNING ENLIGT NRL

Planförslaget är förenligt med miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är uppdelat i två delområden I och II. Delområdena är belägna inom centrum. Delområde I är beläget nordväst om korsningen Siljansvägen – Tunagatan och omfattar kvarteren Heimer, Skuld samt del av Aslög och Röken. Delområde II är beläget väster om korsningen Stationsgatan – Tunagatan och omfattar fastigheten Frithiof 9.

Areal

Planen omfattar ca 3,43 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Borlänge 43:1, Aslög 6 och 7, Skuld 1, 2 och 4, Heimer 8 samt Föreningen 6. Övrig kvartersmark är i privat ägo. Stora Tunabyggen äger fastigheten Heimer 9 och Aslög 4.

TIDIGARE

STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

De två aktuella områdena redovisas i översiktsplanen som kommuncentrum.

Planprogram

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i ett i maj 1999 upprättat planprogram.

Detaljplaner

Planförslaget berör detaljplan fastställda 1909-05-27, 1942-11-20, 1960-03-11, 1970-03-10, 1974-03-12, 1991-07-11, 1991-07-19 och 1991-07-25 Planförslaget gränsar till detaljplaner fastställda 1947-05-07, 1956-12-12, 1969-12-15 och 1988-06-14.

FÖRUTSÄTTNINGAR

OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och friytor

Planområdet har större delen av grönstrukturen förlagd till enskild tomtmark. En mindre grönyta, i södra delen av fastigheten Frithiof 9, har en offentlig karaktär mot Stationsgatan men är belägen på tomtmark. Grönstrukturen, inom den södra, lägre belägna delen av fastigheten Heimer 8, som ägs av kommunen, är angelägen att bibehålla. Bäst görs detta genom att området planlägges som allmän plats, park. Områdets tillgänglighet säkerställs därvid och vid behov kan en viss lekfunktion tillskapas.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens geotekniska översikt för tätorten består marken av silt. Det ankommer på exploatören att utföra erforderlig geoteknisk undersökning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret.

Bebyggelseområde

- Bostäder

Planområdet inrymmer idag bostäder inom fastigheterna Heimer 9 och Skuld 3 och i mindre omfattning inom Heimer 5, förhållanden som också fastläggs i planförslaget. Nyttillkommande bostäder föreslås kunna uppföras på fastigheten Skuld 1 och föreslås kunna utformas som stadsradhus med högst tre våningar anpassade till innerstadsboende. Fastigheten kan inrymma fem eller sex radhus. Bebyggelsen föreslås placeras i gatuliv och inom fastigheterna ger radhustomterna utrymme primärt för att tillgodose behoven av uteplats, ytterförråd och mindre planteringsytor. Entré ut mot gatan kan utgöra en kvalitet. Även inom fastigheten Heimer 8 föreslås bostäder kunna medges.

- Arbetsplatser

Fastigheter där verksamheten i huvudsak kan inordnas inom ramen för föreslagen markanvändningen handel och kontor utgörs av Aslög 5, Skuld 2 och 5, Heimer 5 samt Frithiof 9. Inom Heimer 9 är dessa verksamheter begränsade till bottenvåningen medan Heimer 8 används för föreningsverksamhet. Fastigheten Skuld 4, som idag används för parkering, föreslås ge utrymme för en ny mindre kontorsbyggnad i två våningar.

Kulturmiljö

Enligt Dalarnas museums kulturhistoriska inventering 1984 och planprogrammet maj 1999 finns ett flertal byggnader av kulturmiljövärde, som behöver beaktas vid planläggningen. Byggnaderna är belägna på fastigheterna Aslög 5, Skuld 2 och 5, Heimer 5 och 8 samt Frithiof 9. Byggnaderna har samtliga bibehållit sin karaktär och är byggda under 20- och 30-talet, förutom byggnaden på Skuld 5, som är äldre. Byggnaderna kännetecknas av en tidstypisk utformning och har putsade fasader, takbeklädnad av falsad slätplåt eller rött tegel och väl bibehållen fönsterutformning. Dessa egenskaper föreslås läggas fast i planbestämmelserna. Planbestämmelserna hänvisar också till plan- och bygglagen 3:12, som säger att byggnaden inte får förvanskas. Därtill är det angeläget att husen inte får rivas, vilket också föreslås läggas fast i planbestämmelserna.

Utseendet på nyttillkommande bebyggelse behöver ta hänsyn till befintliga byggnaders särdrag. Detta föreslås ske genom att byggnadernas tak- och fasadklädnad samt den småskaliga fönsterindelingen, som kännetecknar den befintliga bebyggelsen enligt ovan, även ska beaktas vid nybyggnad och därför läggas fast i planbestämmelserna.

Tillgänglighet

Handikapparkering föreslås i möjligaste mån förläggas nära entréer.

Skyddsrum

Planområdet ingår i ett område där det vid detaljplanens antagande ej föreligger skyldighet att anordna skyddsrum. Mot bakgrund av att förändringar kan ske under den tid planen gäller rekommenderas den som avser att uppföra en byggnad, göra tillbyggnad, beröra konstruktion av de bärande delarna eller som avsevärt påverkar dess planlösning att hos byggnadsnämnden kontrollera förhållandet.

Gator och trafik

- Biltrafik

Planförslaget innebär att nuvarande biltrafiknät bibehålles med Siljansvägen och Tunagatan ingående i huvudnätet för biltrafiken och övriga gator inom planområdet ingående i lokalnätet. Gatan Dalens östra del fyller en begränsad funktion och föreslås i detaljplanen ersättas av en gemensam väg, som nyttjas för trafik till parkeringsområdet och fastigheterna Skuld 1, 2, 4 och 5, vilket närmare framgår av genomförandebeskrivningen.

I planen ingående del av Siljansvägen behöver planändras, då en remsa med industrimark har blivit kvar, som följd av tidigare felaktig fastställelseordning.

- Busstrafik

Siljansvägen och Tunagatan trafikeras av buss. För att ge möjlighet att förbättra framkomligheten för direktbussen Falun – Borlänge föreslås att Tunagatan breddas så att en södergående körfil ut mot Siljansvägen kan anordnas. Detta innebär att en smalare markremsa på fastigheten Röken 1 och Föreningen 6 behöver tas i anspråk.

- Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen längs Siljansvägens västra sida föreslås göras sammanhängande genom att delen längs kvarteret Aslög byggs ut. Dalens anslutning mot Siljansvägen bibehålls för allmän gång- och cykeltrafik.

Det pågående arbetet med den sk Nollvisionen – Lugna Gatan kan innebära åtgärder för oskyddade trafikanter, såsom hastighetsdämpande åtgärder, hastighetssäkrade övergångsställen och separerade cykelbanor. Sådana åtgärder kan komma att behöva vidtas på Tunagatan. Alternativt kan övervägas att den öst-västrliga gång- och cykeltrafiken i denna länk av det övergripande gång- och cykelnätet, istället för att trafikera Tunagatan, hänvisas till Wallingatan – Dalen och Hummelgatan på sträckan Stationsgatan – Siljansvägen. Därvid behöver säkerheten vid övergångsstället över Tunagatan vid Maximteatern beaktas. Dalagatan föreslås få en utformning som medför låg hastighet, som medger gångtrafik, då gatan kommer att sakna särskild gångbana.

Parkering

För parkeringen till fastigheten Heimer 9, som ägs av Stora Tuna-byggen, nyttjas idag fastigheterna Aslög 6, 7 och Skuld 1. Enligt en särskild parkeringsutredning utgör parkeringsbehovet för fastigheten 58 parkeringsplatser varav alla, med undantag av tre platser, inryms inom föreslaget parkeringsområde bestående av fastigheterna Aslög 6 och 7 samt viss tillförd gatumark, såsom framgår av illustrationsplanen. Tolv parkeringsplatser föreslås samnyttjas med fastigheten Skuld 4, medan resterande parkeringsplatser reserveras för boende. Sådant samnyttjande sker dagtid, då kontors- och handelsverksamheten har stort parkeringsbehov medan bostadsparkeringen är mindre nyttjad. Även mellan fastigheterna Skuld 2 och 4 förutsätts visst samnyttjande av parkeringsplatserna, för vilka en särskild gemensamhetsanläggning föreslås anordnas på gården.

Bostadsparkeringen för den nytilkommande radhusen på Skuld 1 sker inom den egna fastigheten.

Såväl parkeringsområdet som fastigheterna Skuld 1, 2, 4 och 5 behöver nyttja en gemensam tillfart, såsom framgår av genomförandebeskrivningen.

Gaturummet

Såsom en del av centrums offentliga rum är det angeläget att gaturummet ges en trevlig och prydlig utformning, vilket också bör gälla för parkeringsområdet inom kvarteret Aslög. I planförslaget föreslås Dalagatan upprustas genom att gatans östra sida får ge utrymme för trädplantering med mellanliggande parkeringsplatser, såsom framgår av illustrationsplan.

Gång- och cykelvägen ut mot Siljansvägen och den där belägna platsen föreslås förseas med träd samt en småskalig gatubelysning. Denna del, sydöstra hörnpunkten av centrum, föreslås utgöra parkmark och föranleda en prydlig utformning. Trädplantering och småskalig belysning är också viktiga element för att parkeringsområdet ska inordnas i miljön, vilket också delvis behandlas i planbestämmelserna. Nivåskillnaderna inom parkeringsområdet behöver tas upp med stödmur mot Siljansvägen och med slänt och eventuell stödmur mellan den norra och södra delen av parkeringen. I planbestämmelserna föreslås också att parkeringsområdet avgränsas med staket mot Siljansvägen. Staketet föreslås även avgränsa fastigheterna Aslög 4 och 5. Vid användning för bostäder behöver höjden vara minst 1,5 meter.

En dubbel lind och eventuellt en lönn är angelägna att bibehålla i grönremsan mellan kvarteret Aslög och Siljansvägen. Här bör också nyplantering ske.

Grönstrukturen, inom den södra lägre belägna delen av fastigheten Heimer 8, som ägs av kommunen, är angelägen att bibehålla, varför denna del föreslås utgöra park.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Mesta möjliga dagvatten ska omhändertas lokalt. Detta kan exempelvis ske genom att leda ut dagvattnet över grönytor eller/och nyttja så kallad öppen asfalt. Viss del av tomten behöver utgöras av grönytor, som kan användas för infiltrationsytor. Det åligger exploatören att närmare utreda lämplig form för omhändertagande av dagvattnet. Byggnader bör anslutas till fjärrvärmenätet, som finns i intilliggande gata. Befintlig station för reglerutrustning av trafikljus på fastigheten Aslög 7 avses bibehållas och säkerställas med servitut enligt genomförandebeskrivningen.

Avfall

Kommunen tillämpar källsortering. Samtliga ny- och ombyggda fastigheter ska förberedas för källsortering. Särskild hänsyn ska tas till framkomligheten för transportfordon för avfallshämtning.

MILJÖKONSEKVENSER **Stadsbild**

Den föreslagna nybyggnaden av hömtomten Skuld 1 samt fastigheten Skuld 4 kommer fylla upp de luckor som idag finns i kvarteret och återge detta såsom det tidigare varit. Den i dag något oordnade parkeringen på fastigheterna Aslög 6 och 7 avses iordningsställas och gatumiljön längs Dalagatan samt vid Siljansvägen rustas upp.

Kulturmiljö

Ett flertal av byggnaderna inom planområdet avses få ett bibehållet tidstypiskt utseende genom de i detaljplanen föreslagna bestämmelserna. Tillkommande byggnader anpassas till de äldre byggnadernas särdrag.

Buller

Eventuella bostäder i kvarteret Aslög föreslås bulleravskärmas mot Siljansvägen med ett 1,5 meter högt plank. Vid användning för bostäder ska bullerdämpning av fasad anordnas så att bullernivåerna ej överskrider 30 dB(A) inomhus. Uteplats ska avskärmas så att bullernivån ej överskrider 55 dB(A).

Kommunen har tidigare bidragit med förbättring av bullerdämpning i fastigheten Skuld 3.

Luftföroreningar

Luftföroreningarna på Tunagatan vid korsningen till Siljansvägen kan reduceras genom att ytterligare en körfil minskar köbildningen längs Tunagatan.

Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås ske inom området. Det ankommer på exploatören att redovisa lämplig lösning.

**ADMINISTRATIVA
FRÅGOR**

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tomtindelningar för hela kvarteren Aslög och Heimer samt Skuld fastställda 1912-05-13 respektive 1911-03-07 ska upphävas, då de står i strid med planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET I BORLÄNGE

Februari 2000

Arne Ludvigsson
stadsarkitekt

Anders Jonsson
arkitekt