



BORLÄNGE

Detaljplan för Utsättaren 1 och Lantmätaren 1 m.fl. inom Bäckelund i Borlänge kommun, Dalarnas län

Samrådsredogörelse

Ett förslag till detaljplan för industri m.m. har tagits fram av plan- och byggkontoret i oktober 2023. Detaljplaneområdet är beläget i industri- och verksamhetsområdet Bäckelund. Det avgränsas av riksväg 50, Gjutargatan, Ritargatan och angränsande verksamheter.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändningen industri, verksamheter och tekniska anläggningar, en expansion av Lantmätaren 1, ökad byggrätt inom Utsättaren 1, Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2, nya lägen för in- och utfarter samt att säkerställa Lusäckens grönstråk.

Samråd har skett om planförslaget samt om att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Samrådet pågick under tiden **25 oktober – 29 november 2023**. Samrådshandlingarna, daterade oktober 2023, sändes ut till sakägare enligt fastighetsförteckning samt till berörda remissinstanser enligt särskild sändlista. Planhandlingarna fanns under samrådetstiden tillgängliga på biblioteket vid Sveatorget, på Palladium Sveagatan 21 samt på kommunens hemsida.

Vid frågor om detaljplanen, kontakta kommunens servicecenter 0243-740 00 eller planmark@borlange.se.

Vid samrådstillfället har följande skrivelser inkommit

		Med erinran	Utan erinran	Ej tillgodosedda
1.	Länsstyrelsen (förlängd svarstid 2023-12-08)	X		
2.	Lantmäteriet (2023-11-23)	X		
3.	Sakägare enligt fastighetsförteckning			
3.1	Maserfrakt (2023-11-27)	X		
4.	Myndigheter, sammanslutningar, kommunala nämnder, förvaltningar, bolag och övriga			
4.1	Dala Airport AB (2023-10-24)		X	
4.2	Postnord (2023-10-25)		X	
4.3	Räddningstjänsten Dala Mitt (2023-10-26)	X		
4.4	Skanova (2023-10-31)		X	
4.5	Trafikverket Region Mitt (2023-11-06)	X		
4.6	Ellevio (2023-11-06)		X	
4.7	Social- och arbetsmarknadsnämnden (2023-11-07)		X	
4.8	Region Dalarna (2023-11-20)		X	
4.9	Borlänge Energi (2023-11-23)		X	
4.10	Polisen (2023-11-23)	X		
4.11	Omsorgsnämnden (2023-11-29)		X	

Inkomna synpunkter och föreslagna justeringar med anledning av dessa framgår av sammanställningen på nästa sida. Planhandlingarna och inkomna skrivelser vid samrådstillfället finns tillgängliga i sin helhet hos Samhällsbyggnadssektorn, plan- och byggkontoret.

Sammanfattning av yttrandena

Inkomna synpunkter vid samrådet

Plan- och byggkontorets kommentar

1. **LÄNSSTYRELSEN** (förlängd svarstid 2023-12-08)
Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen är förenlig med den Fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort och Översiktsplan Falun-Borlänge.
- Överprövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**
Hälsa och säkerhet
Bäckelunds kraftvärmeverk är en Sevesoanläggning. Planbeskrivningen nämner att detaljplanen inte bedöms påverka anläggningen. Länsstyrelsen bedömer att det även behöver belysas hur detaljplanen påverkas av Sevesoanläggningen. Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver beskriva de Sevesoverksamheter och de identifierade risker som kan påverka planområdet.
- Detaljplanen innehåller inga bullerutredningar. Länsstyrelsen bedömer att en bullerkartläggning behöver tas fram, alternativt att kommunen motiverar anledningen till att bullerkartläggning inte anses behövas.
- Så som detaljplanen beskriver ligger delar av planområdet, närmast Lusbäckens grönstråk enligt SGU inom aktsamhetsområde för ras och skred. Detaljplanen behöver klarlägga om det finns geotekniska säkerhetsrisker som man behöver förhålla sig till i planläggningen.

Planbeskrivningen kompletteras med information om Sevesoanläggningar.

Detaljplanen omfattar inga bostadsbyggnader, därmed omfattas inte detaljplanen av 4 kap. 33 a § PBL. Planbeskrivningen kompletteras med ovan information samt information om befintlig och bedömd framtida bullersituation för aktuella verksamheter.

Ytterligare en geoteknisk utredning har tagits fram för fastigheten Utsättaren 1. Planhandlingarna kompletteras med information från utredningen samt en planbestämmelse som reglerar högsta markhöjd inom den norra delen av fastigheten. Exploateringsavtalet kommer att säkerställa att "Exploatören ansvarar för att byggnation och eventuell fyllnad av fastigheten sker på så vis att det inte innebär någon negativ påverkan på angränsande fastigheter".

Inkomna synpunkter vid samrådet

Plan- och byggkontorets kommentar

Planområdet är beläget i direkt anslutning till vattenförekomsten Lusbäcken, som mottar dagvatten från stora arealer hårdgjorda ytor - bland annat industri- och handelsområden i Bäckelund, Norra Backa och längre nedströms Södra Backa. Lusbäcken uppnår idag inte god status bland annat med avseende på näringsämnen. Den aktuella detaljplanen får inte påverka Lusbäckens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna negativt. Det är positivt att en dagvatten- och skyfallsutredning tas fram. Planhandlingarna behöver utifrån planerad markanvändning och den dagvattenhantering som planeras beskriva påverkan på miljö kvalitetsnormerna. Det behöver också beskrivas hur ytligt avrinnande vatten vid skyfall ska hanteras på ett säkert sätt.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förorenade områden

Upplysningsvis saknas uppgifter i underlaget om eventuell föroreningsförekomst i sediment i Lusbäcken. Föroreningar såsom näringsämnen och olika typer av miljögifter kan ansamlas i sediment. Föroreningar bundna till sedimentpartiklar kan spridas till omgivande vattenmiljö i samband med höga vattenflöden på grund av skyfall etc. En översiktlig undersökning (provtagning) med en förenklad riskbedömning bör genomföras i samråd med tillsynsmyndigheten. Det är därför positivt att en dagvattenutredning håller på att tas fram. Det är då viktigt att beakta effekterna av ett förändrat klimat och behov av eventuella anpassningsåtgärder samt påverkan på recipienten. Lusbäcken som är recipient för aktuellt planområde är en vattenförekomst som ansluter till Dalälven. Målsättningen bör vara att inte tillföra större dagvattenflöden till recipienten än idag och att både koncentrationer och föroreningsmängder till recipienten bör om möjligt vara lägre än efter detaljplaneförändringen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Planbeskrivningen kompletteras med information om att krav på rening kommer att ställas i marklovs/bygglövs tekniska samråd. Detta säkerställer att Lusbäckens MKN inte påverkas negativt

Planbeskrivningen kompletteras även med dagvattenutredningarnas förslag på dagvattenhantering samt hur ytligt avrinnande vatten vid skyfall bör hanteras för att minimera skador på omgivningen.

Exploateringsavtalen säkerställer att fastigheternas dag- och skyfallsvatten avleds till Lusbäcken.

Planbeskrivningen kompletteras med information om Lusbäckens status. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära en försämring av Lusbäckens status. Kommunen har för avsikt att göra en översyn av hela Lusbäckens avrinningsområde för att kartlägga Lusbäckens kapacitet samt stabilitet. Eventuella fördröjnings- och reningsåtgärder kommer att föreslås där det är mest givande. Utredningen kommer att bedrivas som en separat utredning som inte är avhängig aktuell detaljplan.

2. LANTMÄTERIET (2023-11-23)

Rättighet för vändning

I planbeskrivningen anges att befintligt avtals-servitut för vändning inom Lantmätaren 2 behöver upphävas vid genomförande av planen. I stället ska ett nytt avtals-servitut upprättas inom Teknikern 4. Det framgår inte hur möjligheten att vända säkerställs om parterna inte kommer överens om att teckna ett avtals-servitut.

Övrig information

Vid informationen om befintliga ledningsrätter anges det att det är fyra ledningsrätter. Enligt fastighetsregistret är det fem ledningsrätter.

Parterna har ingått en skriftlig överenskom-melse om att avtals-servitut kommer tecknas när detaljplanen vunnit laga kraft. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Planbeskrivningen justeras gällande informationen om antalet ledningsrätter.

**3. SAKÄGARE ENLIGT
FASTIGHETSFÖRTECKNINGEN,**

3.1 Maserfrakt (2023-11-27)

MaserFrakt anger att de bedriver tjänster så som transporter och terminaltjänster. Terminalen som finns lokaliserad på Gjutargatan trafikeras dagligen med hundratalet fordon och är en viktig del i livsmedelsförsörjningen till regionen.

De inkomna synpunkterna berör inte aktuell detaljplan. De har därför hanterats som ett separat ärende av stadsmiljö.

Maserfrakt har en infart från Gjutargatan och en från Norra Backagatan. Infarten från Norra Backagatan är snäv och sikten är begränsad, den används i första hand av personbilstrafik och endast av tung trafik i nödsituationer. De tunga transporterarna kör via Ritargatan till Maserfrakts infart från Gjutargatan. Maserfrakt anger att denna infart behöver justeras för att öka den personliga säkerheten på terminalområdet. Maserfrakt föreslår att gång- och cykeltrafikanter hänvisas till cykelvägar i området som inte delas direkt med tung trafik. Helst skulle de vilja undvika cykel- och gångtrafikanter mellan MaserFrakts område och banvallen, d.v.s. längs östra delen av Gjutargatan fram till Ritargatan.

MaserFrakt har tankstationer som är publika för tung trafik och etablerade i korsningen Gjutargatan och Ritargatan (Mätaren 1). MaserFrakt har också investerat i laddinfrastruktur för tung trafik i samma korsning (Kartografen 1).

Gatorna Ritargatan, Gjutargatan och Planerargatan behöver ha svängradier och bärighet anpassade för 74 ton respektive 34,5 meters fordonslängd för att klara av transporterarna till och från Maserfrakt.

Inkomna synpunkter vid samrådet

Plan- och byggkontorets kommentar

4. MYNDIGHETER, SAMMANSLUTNINGAR, KOMMUNALA NÄMNDER, FÖRVALTNINGAR, BOLAG OCH ÖVRIGA

4.1 Dala Airport AB (2023-10-24)

Dala Airport AB har ingen erinran.

4.2 Postnord (2023-10-25)

Postnord anger att i samband med nybyggnation ska kontakt tas med dem angående godkännande av postmottagning.

Informationen vidarebefordras till fastighetsägaren.

4.3 Räddningstjänsten Dala Mitt (2023-10-26)

Räddningstjänsten vill påpeka att utökad byggrätt kan komma att påverka verksamheten inom fastigheten Lantmätaren 4 som möjliggör för hotell. Om farliga verksamheter etableras inom Utsättaren 1 och Lantmätaren 1 kan dessa inskränka säkerheten för de sovande personerna på Lantmätaren 4. Detta kan medföra ett behov av riskhantering i byggskedet.

Beträffande Lantmätaren 2 (som angränsar till Lantmätaren 4) så tillåter gällande detaljplan en byggrätt hela vägen fram till fastighetsgräns. Aktuell detaljplan begränsar denna byggrätt på så vis att det inte är tillåtet att uppföra byggnadsverk närmare än 4,5 m från fastighetsgräns. Detta innebär att närmaste byggrätt inom Lantmätaren 2 är förlagd ca 40 m från befintlig byggnad. Beträffande Utsättaren 1 så möjliggör aktuell detaljplan en utökad byggrätt, byggnadsverk tillåts uppföras ca 108 m från befintligt hotell.

Eventuell påverkan på närliggande verksamheter behandlas i aktuell verksamhets anmälan/tillståndsprocess.

4.4 Skanova (2023-10-31)

Skanova har ingen erinran, de anger att deras teleanläggningar/rättigheter inte berörs/påverkas av rubricerat planförslag.

4.5 Trafikverket Region Mitt (2023-11-06)

Farligt gods

Trafikverket anger att Väg 50 är rekommenderad färdväg för farligt gods. Att hänsyn till farligt gods bör beaktas enligt de rekommendationer som Länsstyrelsen anger. Och att eventuella skydds- eller riskreducerande åtgärder inte ska placeras inom vägområdet eller säkerhetszonen. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Väg 50 sträcker sig 31 m väster om planområdet, byggrätten är placerad 41 m från väggkant. Enligt Länsstyrelsen i Dalarnas läns vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods så kan bland annat markanvändningen bilservice och industri planeras 30 m från väggkant utan särskild riskhantering. Byggrätten i aktuell detaljplan kvarstår på 41 m från väggkant.

Inkomna synpunkter vid samrådet

Plan- och byggkontorets kommentar

Reklamskyltar

Trafikverket informerar om att reklamskyltar vid väg enbart ska vända sig till trafikanter i färdriktningen, annars har de en negativ påverkan på trafiksäkerheten eftersom föraren gärna vrider ratten åt det håll som blicken går.

Synpunkten noteras och vidarebefordras till bygglovsprocessen och exploitören.

Dagvatten

Väg 50 är del av funktionellt prioriterat vägnät och av riksintresse för kommunikation och får inte påverkas negativt av hårdgjorda ytor, byggnader och tak.

Då marken inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 ligger lägre än väg 50 och marken lutar bort från väg 50 så berörs inte väg 50 av dag- och skyfallsvatten från fastigheterna. Exploateringsavtalet säkerställer att fastigheternas dag- och skyfallsvatten avleds till Lusbäcken.

Trafikverket anser att det är positivt att en dagvattenutredning tas fram. Utredningen behöver klargöra påverkan på statlig infrastruktur, d.v.s. att kommunen låter undersöka dagvatten både för det område som idag är planlagt och den ytan som inte sedan tidigare är planlagd, för att säkerställa att väg 50 inte ska påverkas negativt av mer vatten till väg, trummor och diken. Ingen ökning av utflödet till vägdiket får ske efter exploateringen.

De allmänna och enskilda intressena ska ej skadas av en exploatering. Trafikverket vill att det beskrivs vilka åtgärder som ska vidtas för att undvika detta. Det är intressant att se om en skada kan uppkomma och hur stort maxflödet blir efter exploateringen, d.v.s. förändringen av flöde och vattennivå.

4.6 Ellevio (2023-11-06)

Ellevio har ingen erinran.

4.7 Social- och arbetsmarknadsnämnden (2023-11-07)

Social- och arbetsmarknadsnämnden har ingen erinran.

4.8 Region Dalarna (2023-11-20)

Region Dalarna avser inte att besvara samrådet gällande Detaljplan för Utsättaren 1 och Lantmätaren 1 m.fl.

4.9 Borlänge Energi (2023-11-23)

Borlänge Energi har ingen erinran.

Inkomna synpunkter vid samrådet

Plan- och byggkontorets kommentar

4.10 Polisen (2023-11-23)

Polismyndigheten har i grunden ingen erinran, men vill påtala några delar som har bäring på det brottsförebyggande perspektivet inför den fortsatta handläggningen.

Frågan om trygghet är beskriven på fyra rader på sidan 22 i planbeskrivningen och det som är beskrivet är givetvis klokt. Brottsförebyggande arbete ska som alltid bygga på känd kunskap i vetenskap och beprövad erfarenhet. Grundläggande kunskap finns i Rutinaktivitetsteorin, där bland annat de tre förutsättningar för ett brott beskrivs.

- Motiverad gärningsperson.
- Lämpligt objekt.
- Avsaknad av kapabel väktare.

Frågan som måste besvaras är hur det i planbeskrivningen kan anges på vilket sätt kommande brott kan förebyggas utifrån den kunskapen. Sedan 1 juli 2023 är kommunen enligt Lag (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete skyldig att beakta det brottsförebyggande perspektivet.

I 3 § anges att Bestämmelserna i denna lag syftar till att säkerställa att kommuner utifrån ett kunskapsbaserat underlag tar ställning till behovet av brottsförebyggande åtgärder och tar visst ansvar för samordningen av det brottsförebyggande arbetet inom kommunen.

Polismyndigheten deltar om så önskas i en dialog kring detta.

4.11 Omsorgsnämnden (2023-11-29)

Omsorgsnämnden har ingen erinran.

Gällande de tre förutsättningarna för att ett brott ska begås kan aktuell detaljplan framförallt påverka "lämpligt objekt".

Att fastigheten Lantmätaren 1 kan expandera så att fastigheten omfattar delar av Teknikergatan gör att verksamheten blir ett mindre lämpligt objekt för inbrott och skadegörelse. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Yttrandet vidarebefordras till bygglovsprocessen och exploatören som i större utsträckning, än vad som är möjligt under planprocessen, kan påverka de tre förutsättningarna.

Ändringar

Följande ändringar görs i planhandlingarna inför granskning:

- Planbeskrivningen och plankartan justeras genom att planbestämmelsen "Marken får inte förSES med byggnadsverk. Parkering tillåts." (ö₁) ersätts med planbestämmelsen "Marken får inte förSES med byggnad, silo, skorsten, torn eller cistern ovan mark." (ö₁).
- Planbeskrivningen och plankartan justeras genom att planbestämmelsen "Marken får inte förSES med byggnadsverk eller skyltanordning." (ö₂) ersätts med planbestämmelsen "Marken får inte förSES med byggnad, silo, skorsten, torn, cistern ovan mark eller skyltanordning." (ö₂).
- Planbeskrivningen och plankartan kompletteras med planbestämmelsen "Marken får inte användas för parkering." (n₁).
- Planbeskrivningen och plankartan kompletteras med planbestämmelsen "Markens höjd får inte vara högre än 130,5 m över nollplanet." (n₂).
- Planbeskrivningen kompletteras med information från den geotekniska utredningen "PM Geoteknik, LV- verkstad Utsättaren 1, Borlänge" daterad 2024-02-05.
- Planbeskrivningen och plankartan kompletteras med att en ny transformatorstation möjliggörs väster om Utsättaren 1.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om Sevesoanläggningar.
- Planbeskrivningen kompletteras med information angående bullerutredning samt förväntad bullersituation.
- Planbeskrivningen kompletteras med ytterligare information gällande de geotekniska förutsättningarna samt att exploateringsavtalet säkerställer att byggnation och ev. fyllnad av fastigheten sker på så vis att det inte innebär påverkan på angränsande fastigheter.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att krav på rening kommer att ställas i marklovets/bygglovets tekniska samråd.
- Planbeskrivningen kompletteras med dagvattenutredningarnas förslag på dagvattenhantering, hur ytligt avrinnande vatten vid skyfall bör hanteras för att minimera skador på omgivningen samt informationen att exploateringsavtalen säkerställer att fastigheternas dag- och skyfallsvatten avleds till Lusbäcken.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om Lusbäckens status.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om skriftlig överenskommelse gällande servitut inom Teknikern 4.
- Planbeskrivningen justeras gällande informationen om antalet ledningsrätter.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att ett genomförande av detaljplanen innebär att verksamheten inom Lantmätaren 1 och Lantmätaren 2 blir ett mindre lämpligt objekt för inbrott och skadegörelse.
- Planbeskrivningen kompletteras med information från framtagna trafikutredning.
- Planbeskrivningen kompletteras med information från framtagna dagvattenutredningar.
- Justeringar av administrativ karaktär görs i planhandlingarna.

Sammanfattningsvis bedömer plan- och byggkontoret att detaljplanen, efter föreslagna ändringar, kan ställas ut för granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTORN
Plan- och byggkontoret, februari 2024

Henrik Modigh
Plan- och byggchef

Sanna Byström
Planarkitekt