



**BORLÄNGE**

Dnr:  
2021/537

Plannr:  
409

Planuppdrag 2021-01-27  
Antagande 2023-06-01  
Laga kraft 2023-06-29

SBN  
MSBN



Ändring av detaljplan för  
**Del av Kv Boktryckaren mm**  
Inom Östermalm  
i Borlänge kommun, Dalarnas län  
avseende fastighetsindelningsbestämmelse för  
**Boktryckaren 9 och Boktryckaren 17**  
upprättad i mars 2021, rev. maj 2023

**Tillägg till planbeskrivning**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER.....	5
KONSEKVENSER.....	5
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	6

## INLEDNING

### Planhandlingar

Ändringen av detaljplanen omfattar enbart upphävande av fastighetsindelingsbestämmelse för fastigheterna Boktryckaren 9 och Boktryckaren 17 i övrigt gäller planbestämmelser enligt detaljplanen "Detaljplan för Del av Kv Boktryckaren mm", laga kraft den 16 juli 1998, (kommunens plan nummer 409).

Handlingar tillhörande ändringen av detaljplan utgörs av fastighetsförteckning och tillägg till planbeskrivning tillhörande plan nr. 409 (den här handlingen). Tomtindelingsbeslutet som upphävs har akt nr. 2081K-2753.

Fristående tomtindelingsbestämmelser reglerade fastighetsindelning innan de efter införande av PBL regleras i detaljplan. Äldre tomtindelningar räknas nu som detaljplanebestämmelser och för att upphäva dem krävs en ändring av detaljplan.

Då tomtindelingsbestämmelsen inte var en del av detaljplanen från början finns den inte heller på plankartan. Vid upphävandet av den genom ändring av detaljplanen krävs därför endast ett tillägg till planbeskrivningen.

### Planprocessen

Ändring av detaljplan för del av kv Boktryckaren mm handläggs med förenklat förfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2016. Det innebär att detaljplanen, utöver samråd med Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten, inte behöver samrådas med sakägare utanför det berörda området. Ändringen av detaljplanen kan antas direkt efter samråd om det inte inkommit synpunkter som föranlett en väsentlig ändring av förslaget. Planförslaget ska antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.



### Planändringens syfte

Syftet med ändring av detaljplanen är att upphäva bestämmelsen om fastighetsindelning för fastigheterna Boktryckaren 9 och Boktryckaren 17 för att möjliggöra fastighetsreglering inom fastigheterna Borlänge 43:19 och Boktryckaren 9, där Boktryckaren 9 erhåller mark från Borlänge 43:19.

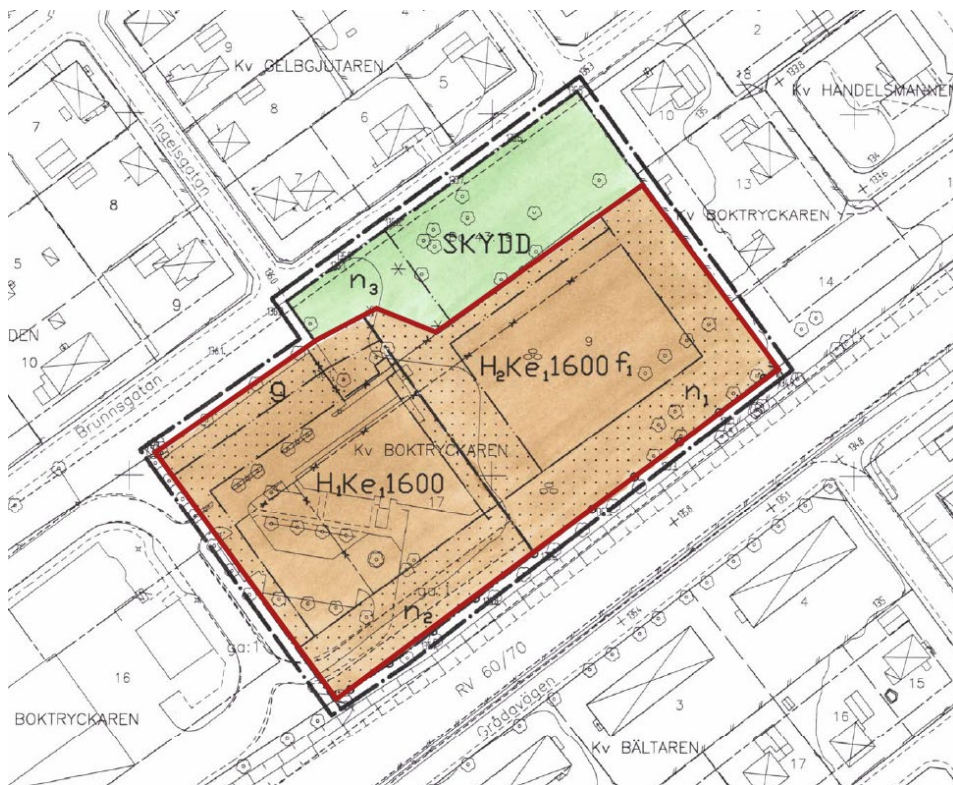
### Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Ändringen av detaljplanen bedöms vara förenlig med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vatten och bedöms inte påverka något riksintresse enligt 3 kap eller 4 kap i Miljöbalken, eller orsaka att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken överskrids.

### Plandata

Området för planändring ligger i stadsdelen Östermalm och avgränsas i enlighet med markering i plankartan. Området som berörs av planändring är totalt ca 11 000 m<sup>2</sup>.

Marken är i privat ägo. Inom området med användningen skydd, som detaljplanen också omfattar, är tomtindelningen sedan tidigare upphävd.



*Del av plankartan för Detaljplan för Del av Kv Boktryckaren mm. Tomtindelningen upphävs inom röd markering. Inom området med användningen SKYDD, på fastigheten Borlänge 43:19, är tomtindelningen (2081K-2753) sedan tidigare upphävd.*

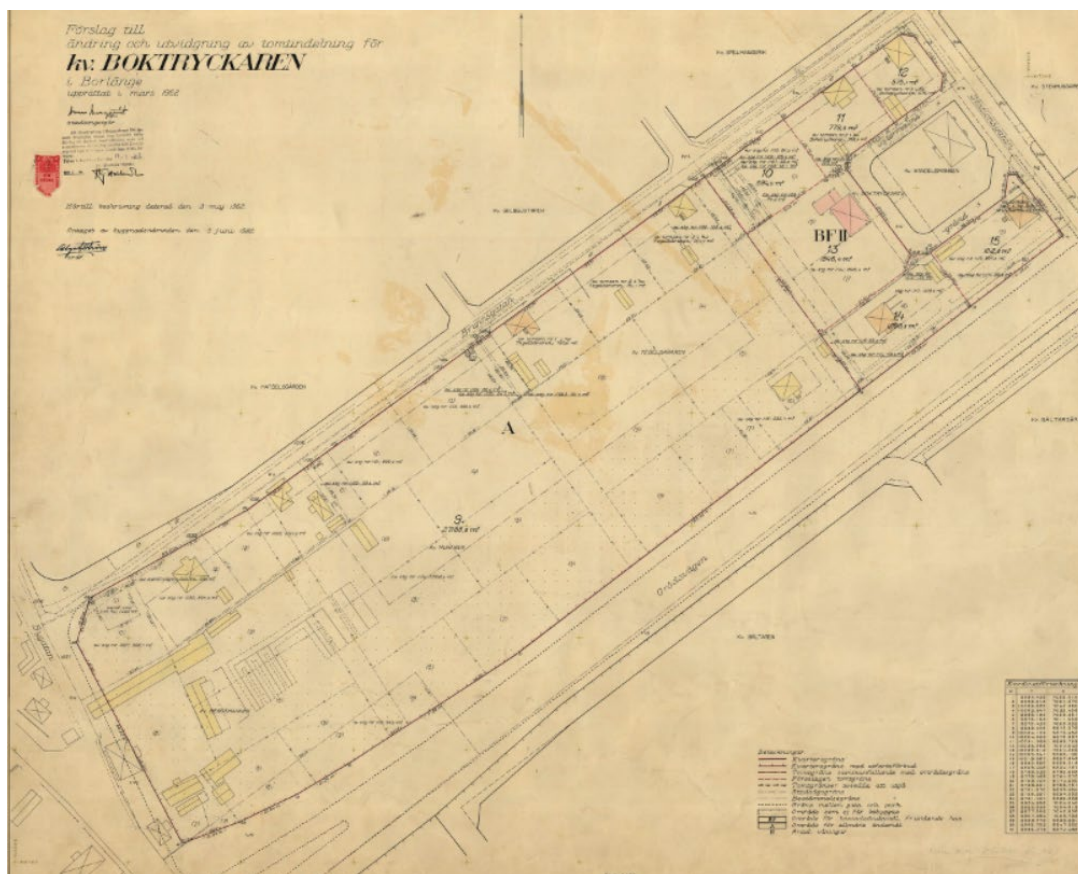
## Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (plan nr. 409), "Detaljplan för Del av Kv Boktryckaren mm", vann laga kraft den 16 juli 1998. Inom berört område säkerställer detaljplanen användningen handel, kontor och viss bilservice samt skydd (allmän plats).

Sedan maj 2011 gäller tomtindelningar och fastighetsplaner enligt äldre lagstiftning som bestämmelser om fastighetsindelning till underliggande detaljplan. Tomtindelningsbeslut akt nr. 2081K-2753 utgör därmed en del av gällande detaljplan (plan nr. 409).

## Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2021-01-27 att ge Plan- och markkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Boktryckaren 9 och Borlänge 43:19. För att möjliggöra fastighetsreglering krävs att del av tomtindelningsbeslutet (akt nr. 2081K-2753) för kv Boktryckaren upphävs. Upphävandet berör fastigheterna Boktryckaren 17 och Boktryckaren 9.



Urklipp ur akt nr. 2081K-2753, fastigheterna Boktryckaren 16, 17 och 9 samt del av Borlänge 43:19 ska enligt beslutet utgöra en fastighet.

## ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

### Administrativa bestämmelser

Bestämmelser om fastighetsindelning, ursprungligen fastställd som tomtindelning akt nr. 2081K-2753 upphävs inom planområdet, innefattande fastigheterna Boktryckaren 17 och Boktryckaren 9.

## KONSEKVENSER

### Undersökning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts. Ändringen av detaljplanen bedöms vara av begränsad karaktär och syftar inte till att ändra markanvändningen inom det aktuella området. Kommunen bedömer därför att ändringen av detaljplanen inte väntas innebära en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas.

Ett upphävande av tomtindelningsbestämmelse innebär att fastighetsreglering är möjlig inom Boktryckaren 17 och Boktryckaren 9. Tomtindelningsbestämmelserna har frångåtts under utbyggnaden av området och är inte längre aktuell. 750 m<sup>2</sup> byggrätt återstår inom Boktryckaren 17, upphävandet av tomtindelningsbestämmelsen bedöms inte påverka möjligheterna att utnyttja denna kvarvarande byggrätten, varför upphävandet av

fastighetsindelningen inte bedöms medföra någon betydande förändring av den byggda miljön. Undersökningen har samrått med Länsstyrelsen samtidigt som ändringen av detaljplanen, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Ingen genomförandetid gäller för upphävande av tomtindelningsbestämmelse.

### Ekonomi

Fördelning av kostnader för upprättande av detaljplan regleras i planavtal.

### Tidplan

Detaljplaneförslaget har varit på samråd under tiden april-maj 2021 och beräknas kunna antas i juni 2023.

### Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun. Medverkande tjänstemän var planarkitekt, planadministratör samt mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och byggkontoret

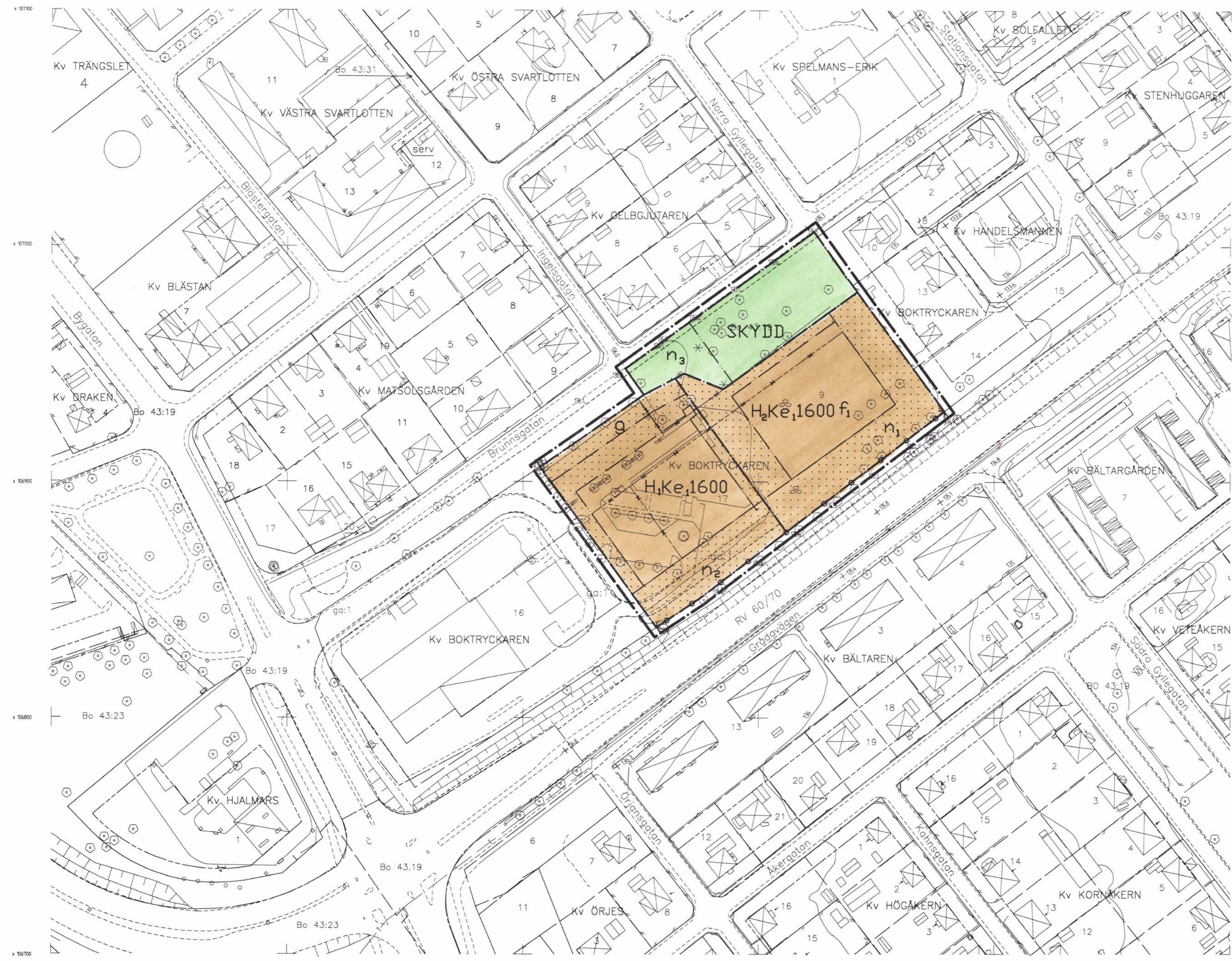
Mars 2021, reviderad maj 2023

Henrik Modigh

Plan- och byggchef

Sanna Byström

Planarkitekt



Ldnr 98/0149  
 Grundkarta för  
 Kv Boktryckaren mm  
 inom Östermalm  
 i Borlänge kommun  
 Dalarnas län

Mätclass II  
 Koordinatsystem, Borlänge triangelnät 1975  
 Höjdsystem: Borlänge 1981  
 Skala 1:1000  
 Bo = Borlänge  
 lr = Ledningsrätt  
 serv = Servitut  
 s = Samfölld mark  
 Stadsbyggnadskontoret 1998 04 17  
 Ingvar Bergkvist  
 Ingenjör

- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Traktgräns
  - Användningsgräns sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns
  - Användningsgräns ej sammanfallande med trakt- eller fastighetsgräns
  - Gräns mellan park och allmän plats mm
  - Fastighetsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Servitutsgräns
  - Byggnad i allmänhet ( industri, affär mm)
  - Bostadshus, garage eller uthus
  - Skärmtak
  - Staket
  - Häck
  - Stödmur
  - Stenmur
  - Slätt
  - Transformator
  - Trappa
  - Väg
  - Gata
  - Kantsten
  - Järnvägsspår
  - Vattendrag
  - Ägoslagsgräns
  - Lövskog
  - Barrskog
  - Nivåkurvor
  - Elledning
  - Teleledning
  - Avvägd höjd
  - Rutnätspunkt
  - Fastighetsbeteckning.

Markinventering är utförd på Kvarteret Boktryckaren samt närmast angränsande kvarter.  
 Godkänd från sekretessynpunkt för spridning.  
 Lantmäteriverket 1998 03 27



PLANBESTÄMMELSER  
 Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRANSBETECKNINGAR  
 Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns  
 Användningsgräns  
 Egenskapsgräns  
 Utgående gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS  
 SKYDD Skydd mot störning

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS  
 n3 Vall samt träd-och buskplantering

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK  
 H1 Handel  
 H2 Handel med viss bilsevice, ej bensinförsäljning  
 K Kontor

UTNYTTJANDEGRAD  
 e1 000 Största sammanlagda byggnadsarea i m<sup>2</sup>

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE  
 Marken får inte bebyggas  
 g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE  
 Utomhusupplag får ej anordnas (se även beskrivning)  
 n1 Parkeringsplats får inte finnas. Kompletterande trädplantering ska ske. En (1) stolpskylt medges.  
 n2 Halva området ska utgöras av gräsytor/plantering. Resterande del får användas för parkering  
 Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE  
 Byggnadshöjd är 7,2 meter  
 Skyltar på tak medges ej  
 f1 Takbeklädnad ska utgöras av falsad slätplåt eller takpannor av betong eller tegel

STÖRNINGSKYDD  
 Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER  
 Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

PLANHANDLINGAR BESTÅR AV:	BESLUTSDATUM
<input checked="" type="checkbox"/> Plankarta med bestämmelser	Godkännande 1998-06-16
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	Antagande 1998-06-17
<input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning	

ÖVRIGA PLANHANDLINGAR BESTÅR AV:	Laga kraft 1998-07-16
<input checked="" type="checkbox"/> Grundkarta	
<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	
<input checked="" type="checkbox"/> Särskilt utlåtande	

(ENKELT PLANFÖRFARANDE)  
 DETALJPLAN FÖR DEL AV  
 KV BOKTRYCKAREN MM  
 INOM ÖSTERMALK  
 I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I BORLÄNGE maj 1998

Arne Ludvigsson  
 stadsarkitekt  
 Anders Jonsson  
 planarkitekt

SKALA 1:1000  
 0 5 10 50 100

Godkännande av Näringslivs- och planutskottet 1998-06-16  
Antagen av Byggnadsnämnden 1998-06-17  
Laga kraft 1998-07-16

# DETALJPLAN FÖR DEL AV KV BOKTRYCKAREN MM INOM ÖSTERMALM BORLÄNGE KOMMUN DALARNAS LÄN

(ENKELT PLANFÖRFARANDE)

## Genomförandebeskrivning

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidsplan**

Detaljplanen avses kunna antagas av byggnadsnämnden tidigast i juni 1998.

**Genomförandetid**

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

**Ansvarsfördelning  
Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Anläggningar för elenergi och fjärrvärme ska ägas av distributören fram till anslutningspunkt.



**Avtal** Avtal behöver upprättas mellan ägarna till fastigheterna Boktryckaren 9 och 17 gällande bl.a. ombyggnad av befintlig parkering norr om NCC-huset.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

**Fastighetsbildning** Erforderliga åtgärder för fastighetsbildningen initieras hos fastighetsbildningsmyndigheten av fastighetsägaren.

**Gemensamhetsanläggning** Fastigheten Boktryckaren 9 är tillförsäkrad rätt till utfart till Bygatan via fastigheterna Boktryckaren 16 och 17 på därtill bildad gemensamhetsanläggning betecknad *Boktryckaren ga:1*. Enligt planförslaget avses dock anläggningens läge, längs den sydöstra tomtragränsen till Boktryckaren 17, ändras till en sträckning utefter den nordvästra tomtragränsen. Gemensamhetsanläggningen är på plankartan betecknad med **g**. Ändringen av anläggningen berör även i mindre omfattning fastigheten Boktryckaren 16 där gemensamhetsanläggningen behöver utökas i fastighetens nordöstra hörn men bibehålles i övrigt.

**Ledningsrätt** På fastigheten Boktryckaren 9 belägna elkablar behöver säkerställas med ledningsrätt.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

**Geoteknisk utredning** Det ankommer på respektive fastighetsägare att utföra erforderlig geoteknisk undersökning.

**Ekonomiska frågor** Gatubyggnadskostnad kommer ej att tas ut enligt nu gällande bestämmelser i plan- och bygglagen.

STADSBYGGNADSKONTORET I BORLÄNGE  
maj 1998

Arne Ludvigsson  
stadsarkitekt

Anders Jonsson  
planarkitekt

Godkännande av Näringslivs- och planutskottet 1998-06-16  
Antagen av Byggnadsnämnden 1998-06-17  
Laga kraft 1998-07-16

# DETALJPLAN FÖR DEL AV KV BOKTRYCKAREN MM INOM ÖSTERMALM BORLÄNGE KOMMUN DALARNAS LÄN

(ENKELT PLANFÖRFARANDE)

## Planbeskrivning med miljökonsekvenser

### **HANDLINGAR**

Planhandlingar består av plankarta i originalskala 1:1000 med bestämmelse, planbeskrivning samt genomförande beskrivning.

Övriga handlingar består av primärkarta, fastighetsförteckning.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen syftar till att på fastigheten Boktryckaren 9 kunna inrymma bilförsäljning med tillhörande serviceverkstad. Fastigheten föreslås få tillfarten i dess östra hörn i rak förlängning av OK:s tillfart, varvid del av intilliggande parkområde behöver tas i anspråk.

**AVVÄGNING ENLIGT NRL** Planförslaget är förenligt med naturresurslagen.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i stadsdelen Östermalm mellan Brunnsgatan och riksväg 60/70 och innefattar mittdelen av kvarteret Boktryckaren med fastigheterna 9 och 17 samt en del av parkområdet söder om Brunnsgatan.

### **Areal**

Planområdet omfattar ca 1,4 ha.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Boktryckaren 9 och den i norr angränsande parkmarken ägs av Borlänge kommun medan Boktryckaren 17 är i privat ägo.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Översiktliga planer**

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och där redovisad användning för arbetsplatser.

### **Detaljplaner**

Planförslaget berör detaljplan fastställd 1983.09.27 och angränsar till detaljplaner fastställda 1961.02.17 och 1974.04.02.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur och friytor**

Det mellan Brunnsgatan och kvarteret Boktryckaren belägna grönområdet har ett flertal uppvuxna träd. Grönområdet har funktion av skyddszon mellan bostäder och arbetsplatser. För att förstärka skyddsfunktionen föreslås viss komplettering med nyplanterade träd och, där så är lämpligt, viss markuppfyllnad med eventuella överskottsmassor, i syfte att förbättra bulleravskärmningen mot riksväg 60/70 och den nya infarten till Boktryckaren 9, i överensstämmelse med de önskemål som framförts av boende vid informationsmöte och samråd. Närmast riksvägen finns endast en smalare trädbevuxen skyddsremsa. Inom Boktryckaren 9 finns ett flertal uppvuxna träd. Närmast riksvägen bör, om möjligt, dessa bibehållas samt även en viss komplettering kunna ske. Vid byggnationen bör särskild hänsyn tas till befintliga träd och buskar enligt gatukontorets önskemål. I planbestämmelserna anges att området mellan

Brunnsgatan och den nya infarten till Boktryckaren 9 ska förseas med vall samt träd- och buskplantering.

### **Geotekniska förhållanden**

K-Konsult har 1973.01.22 gjort en geoteknisk undersökning för den västra delen av kvarteret Boktryckaren, innefattande västra halvan av fastigheten Boktryckaren 9. Undersökningen visar att grundens ytlager består av ca 0,3 meter mylla och maximalt 1 (en) meter löst lagrad mjåla och finmo. Från ca 1 (en) meter under markytan är jorden fast lagrad. Jordarten utgörs i huvudsak av finmo, men även mjåla förekommer i de övre jordlagren. Rekommendationer för grundläggning redovisas närmare i undersökningen.

## **Fornlämningar**

Enligt fornlämningsregistret finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## **Bebyggelseområden Arbetsplatser**

Planområdet innefattar fastigheterna 17 och 9 i kvarteret Boktryckaren. Den senare är obebyggd och avses tas i anspråk av bilföretaget BMW. En ca 1400 m<sup>2</sup> stor hallbyggnad för bilförsäljning med viss bilservice avses uppföras på tomten. Byggnaden uppföres i en våning. Byggnadens utseende ska särskilt beaktas med hänsyn till omgivningen och byggnadens läge intill riksvägen. Byggnadens takbeklädnad föreslås därför utgöras av falsad slätplåt eller takpannor av betong eller tegel. Skyltar på tak föreslås ej medges. Bilhallens fasader består i huvudsak av vitfärgad slät plåt. Mot riksvägen är fasaden till stor del glasad. Planbestämmelserna föreslås ej heller medge utomhusupplag, se även avsnittet om avfall. Bilparkering ska dock inte betraktas som upplag.

Tillfarten till Boktryckaren 9 avses ske via Boktryckaren 17, i rak förlängning av infarten till OK ifrån Bygatan. Detta ger en mer gen och lättillgänglig anslutning till fastigheten än den tidigare, i ett mer sydligt läge planerade tillfarten. Härvid krävs dock en viss utökning av bägge tomterna och en viss ombyggnad av parkeringen norr om NCC-huset, vilket också ger anledning till att Boktryckaren 17 ingår i planområdet.

## **Tillgänglighet**

Handikapparkering bör anordnas nära byggnadernas entréer.

## **Skyddsrum**

Planområdet ingår i ett område där det vid detaljplanens antagande föreligger skyldighet att anordna skyddsrum. Den som avser att uppföra ny anläggning, byggnad eller ändring av befintlig sådan, ska från kommunens byggnadsnämnd begära besked huruvida skyddsrum ska anordnas eller ej.

## **Gator och trafik**

Fastigheterna Boktryckaren 9 och 17 trafikmatas över Boktryckaren 16, via infarten till OK:s bensinstation. Infarten ifrån Bygatan utgör en gemensamhetsanläggning för dessa fastigheter. Den planerade sträckningen av infarten till Boktryckaren 9, längs den sydöstra tomtgränsen till Boktryckaren 17, föreslås dock ändras och förläggas längs dess nordvästra tomtgräns för att ge en mer gen tillfart. Bilförsäljningen bedöms alstra mindre än 100 trafikrörelse per dygn längs infarten.

## **Parkering**

Parkeringsbehovet för verksamheterna löses inom respektive fastighet. Den föreslagna infarten till Boktryckaren föranleder viss ombyggnad av parkeringsplatsen norr om NCC-huset på fastigheten Boktryckaren 17. Antalet parkeringsplatser kan dock bibehållas.

## **Teknisk försörjning**

Kommunens vatten- och spillvattenledning är förlagd till Brunnsgatan till vilka anslutning kan ske. Dagvatten ska i största möjliga utsträckning omhändertas lokalt. Inom tomtmark bör därför vatten från hårdgjorda ytor ledas ut på intilliggande grönytor varvid den hårdgjorda ytan behöver ligga några centimeter över den infiltrationsytan.

## **Avfall**

Samtliga ny- och ombyggda fastigheter ska förberedas för källsortering. Särskild hänsyn ska tas till framkomlighet för transportfordon för avfallshämtning. Planbestämmelserna medger ej utomhusupplag. Detta avser inte att förhindra uppställning av sopcontainer eller sopkärl som

behövs för verksamheten. En avskärmning för insyn kan då behöva anordnas.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Stadsbild

Den planerade byggnaden fyller ut en lucka i kvarteret Boktryckaren, som följer upp den modernare bebyggelseutformning som där på påbörjats. Planbestämmelserna föreslås inte medge anordnande av utomhusupplag för att långsiktigt ge förutsättningar för ett välordnat utseende längs riksvägen. Se även avsnitt ovan angående avfall.

### Buller

Den begränsade trafikmängd, som bilhandeln på fastigheten Boktryckaren 9 alstrar, som mest 100 fordon per dygn, förändrar inte bullersituationen för de närliggande villorna längs Brunnsgatan då störningarna främst utgår från riksväg 60 och 70. Den nya byggnaden i sig kan dock verka avskärmande mot trafikbullret från riksvägen. Skyddsområdet söder om Brunnsgatan föreslås kunna kompletteras med nya träd- och buskplantering samt markförhöjning som kan bidra till dämpa trafikbuller.

### Luft

Beträffande luftföroreningar kommer bilservicen inte innefatta lackering. Parkering föreslås ej anordnas nära bostadshuset. Planbestämmelserna anger att verksamheten inte får vara störande för omgivningen

### Dagvatten

Med planbeskrivningens förslag till avvattning av hårdgjorda ytor ökar möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförande tid

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

STADSBYGGNADSKONTORET I BORLÄNGE  
maj 1998

Arne Ludvigsson  
stadsarkitekt

Anders Jonsson  
planarkitekt