

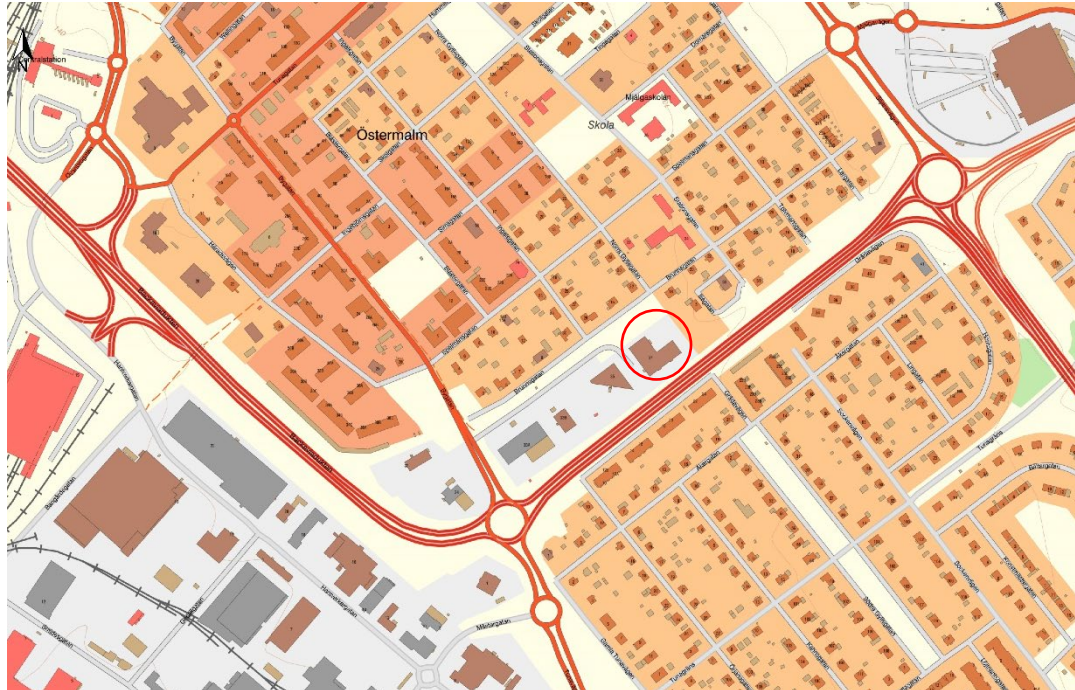
Dnr:
2020/2174

Plannr:
639

Planuppdrag 2021-01-27

Antagen 2023-06-22

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för
Boktryckaren 9 m.fl.
inom Östermalm
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i februari 2023 rev. maj 2023

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 detaljplanekarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning (denna handling), som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

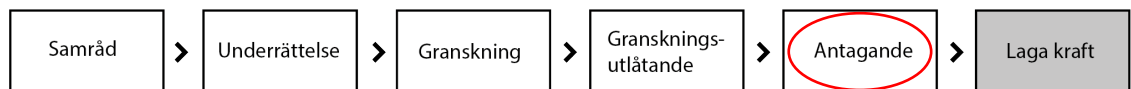
Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

I planbeskrivningen kommer begreppen *aktuell* detaljplan och *gällande* detaljplan att användas. Aktuell detaljplan syftar till den detaljplan som nu tas fram medan gällande detaljplan syftar till den detaljplan som nu gäller.

Detaljplaneprocessen och allmänna råd

Detaljplanen för fastigheten Boktryckaren 9 m.fl. handläggs med standardförfarande (enligt PBL 2010:900, planprocessen efter 1 januari 2015, 5 kap). Planförslaget antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen ska öka förståelsen av plankartan. Samtliga planbestämmelser i aktuell detaljplan är enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (2020:5) och följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (2020:6) samt boverkets handbok om planbestämmelser för detaljplan, 2020-10-01 – 2021-10-13.

Standardförfarande



Standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen för Boktryckaren 9 m.fl. har tagits fram för att utöka byggrätten och möjliggöra att fastigheten Boktryckaren 9 expanderar åt nordväst. Detaljplanen säkerställer en byggrätt om ca 2400 m² för verksamheter, detaljhandel och kontor. Detaljplanen reglerar också riskreducerande åtgärder som föranleds av närheten till väg 50/70/E16 som utgör transportled för farligt gods. Detaljplanen möjliggör fastighetsreglering mellan Boktryckaren 9 och Borlänge 43:19 där Boktryckaren erhåller ca 1187 m² från Borlänge 43:19.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION.....	2
Vad är en detaljplan?	2
Detaljplaneprocessen och allmänna råd	2
Sammanfattning av detaljplanen	2
PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN	4
PLANDATA.....	4
Läge	4
Areal	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	5
Översiktsplan FalunBorlänge	5
Detaljplaner	6
Upphävande av tomtindelingsbeslut	6
Skydd och anspråk.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur och vatten	7
Miljöförhållanden	7
Risk och säkerhet.....	11
Arkeologi	13
Bebyggelseområden	13
Friytor	14
Gator och trafik.....	15
Teknisk försörjning	17
Sociala frågor	19
GENOMFÖRANDE.....	19
Organisatoriska frågor.....	19
Ekonomiska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor.....	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	22
Undersökning	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	23

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med planbestämmelser samt planbeskrivning. Plankartan är upprättad på kommunens grundkarta. Övriga handlingar utgörs av fastighetsförteckning och samrådsredogörelse samt dagvattenutredning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökning av fastigheten Boktryckaren 9 och en byggrätt om totalt ca 2400 m² för verksamheter, detaljhandel och kontor samtidigt som ytor för logistik och parkering säkerställs. Detta möjliggör att befintlig verksamhet inom planområdet kan expandera.

Detaljplanen säkerställer dessutom riskreducerande åtgärder för att minska riskerna till följd av lokaliseringen nära farligt godsled och att viss mark inte får hårdgöras för att undvika en ökad dagvattenbelastning på intilliggande väg 50/70/E16. Planen säkerställer också att en yta närmast Boktryckaren 10 inte förses med byggnad, hårdgörs, används till parkering eller för upplag. Detta regleras för att ytan vid fastighetsgränsen till det närmast belägna bostadshuset inte ska upptas av byggnad eller andra objekt.

Syftet med detaljplanen är också att säkerställa utrymme för allmännyttiga ledningar inom kvartersmark. I området finns sedan tidigare ett förbud mot skyltar på tak, samt utformningsbestämmelser gällande takmaterial, detaljplanen syftar till att säkerställa detta även i aktuell detaljplan.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en nockhöjd närmast väg 50/70/E16 som motsvarar den höjd befintlig byggnad har samt en högre höjd i mitten av området och en lägre i den norra delen av planområdet.

FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

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 §. Planområdet berörs av 3 kap 9 § (MB). Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

Planområdet berörs av MB 3 kap 9 § avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Försvarsmakten som område av betydelse för totalförsvaret. Planområdet ligger också inom påverkansområde för en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 9 §. Det aktuella planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset.

Planområdet ligger i anslutning till väg 50/70/E16 som är utpekad riksintresse enligt Mb 3 kap 8 §. Påverkan på riksintresset undviks genom att dagvatten hanteras inom området så att belastningen på väg 50/70/E16 inte ökar, ny byggrätt tillåts inte närmare än befintlig bebyggelse och ytor där människor uppehåller sig stadigvarande planläggs på samma eller ett större avstånd än idag.

Exploateringen anses inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB inte kan följas.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i stadsdelen Östermalm ca 600 meter från Borlänge centrum.

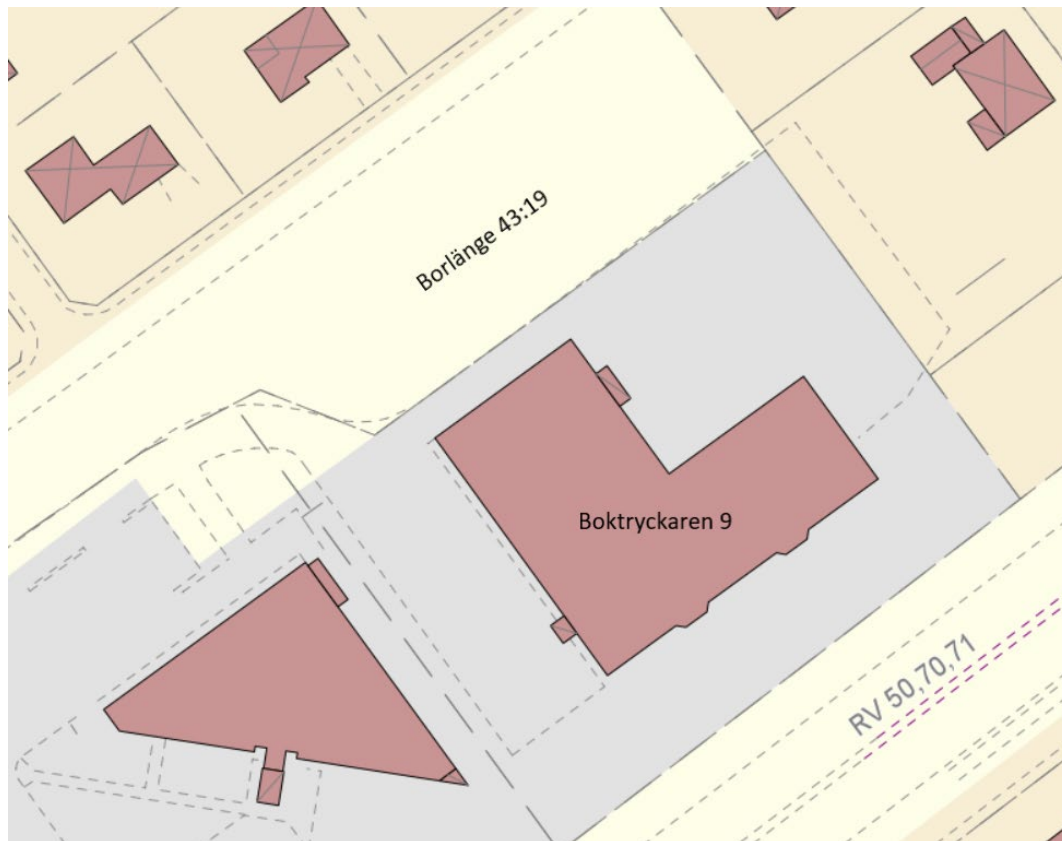
Planområdet avgränsas i nordost av fastigheten Boktryckaren 13 och Boktryckaren 10, i sydväst av Boktryckaren 17, i sydost av väg 50/70/E16 och i nordväst av Borlänge 43:19.

Areal

Planområdet är ca 0,7 hektar (6700 m²).

Markägförhållanden

Boktryckaren 9 är en privatägd fastighet, Borlänge 43:19 ägs av Borlänge kommun.



Översiktsskarta med fastighetsgränser

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan FalunBorlänge

I Översiktsplan Falun Borlänge, antagen i juni 2014 anges som främsta bebyggelsestrategi att städerna ska förtätas, i första hand i stadskärnorna inom 1 kilometers radie kring resecentrum. Den gemensamma strategin innebär lokalisering av offentliga funktioner till centrala lägen, samt planering för funktionsblandning av handels- och tjänsteföretag och bostäder. I den tillhörande markanvändningskartan redovisas planområdet som *Bebyggelse – tätorter och planlagda områden*.

Den aktuella detaljplanen möjliggör att en förtätning kan ske inom 1 km från resecentrum och att verksamheter även fortsättningsvis finns integrerade i en del av staden som i övrigt har en stor andel bostäder. Detaljplanen anses därför vara i linje med gällande översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan för Borlänge tätort

För planområdet gäller också den fördjupade översiktsplanen för Borlänge tätort, antagen i maj 2018.

Den fördjupade översiktsplanen säger bland annat följande om arbetsplatser:

Nyttjandet av befintlig planlagd arbetsplatsmark ska utredas i syfte att effektiviseras.

Arbetsplatser, med undantag för stora industrier som kan bullra och störa på andra sätt, kan gärna ligga i närheten av bostäder. Affärer, kontor, mindre verkstäder för reparationer, återvinningsbutiker, kaféer och restauranger tillsammans med bostäder ger en tryggare och mer intressant miljö.

Planområdet redovisas som befintlig bebyggelse och område med reglerande ekosystemtjänster som bidrar till luftrening och bullerdämpning. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska åtgärder som kan påverka ekosystemtjänsterna negativt undvikas. Går inte detta ska åtgärder vidtas så att påverkan blir så liten som möjligt. Om detta inte heller går ska åtgärder genomföras så att ekosystemtjänsten kan fungera på en annan plats i närheten eller längre bort. Detaljplanen anses vara i linje med den fördjupade översiktsplanen, påverkan på ekosystemtjänsterna minimeras genom att delar av ytan fortsatt ligger kvar som SKYDD. Ekosystemtjänsterna som försvinner kompenseras genom återplantering av träd.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för del av kv Boktryckaren mm inom Östermalm vann laga kraft 1998-07-16. Detaljplanen möjliggör *handel med viss bilservice* och *kontor* inom fastigheten Boktryckaren 9. Detaljplanen säkerställer också del av Borlänge 43:19 som allmän plats SKYDD med vall samt träd- och buskplantering. Detaljplanen säkerställer också att ytan mellan bebyggelsen och väg 50/70/E16 inte får användas för parkering. När en ny detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför den nya planen.



Del av detaljplan 409, 1998-07-16

Upphävande av tomtindelningsbeslut

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2021-01-27 Plan- och markkontoret i uppdrag att häva bestämmelser om tomtindelning för del av kvarteret Boktryckaren genom ändring av gällande detaljplan. Ändringen gäller gällande detaljplan inom kvarteret Boktryckaren och syftar till att möjliggöra fastighetsreglering. Ändring av gällande plan har samrådigs och planeras att antas innan aktuell detaljplan.

Skydd och anspråk

Planområdet berörs av påverkansområde för Borlänge flygplats som är utpekad av Försvarmakten som område av betydelse för totalförsvaret. Planområdet berörs också av en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret.

Enligt Försvarmakten gäller att byggnadsverk som är upp till 45 meter höga inom sammanhållen bebyggelse, eller upp till 20 meter höga utanför sammanhållande bebyggelse, inte påverkar den militära luftfarten. Planförslaget innebär inte någon högre byggnad än så. Den väderradarstation som pekats ut som riksintresse av Försvarmakten påverkas inte heller av planförslaget. Riksintresset för totalförsvaret påverkas därmed inte av planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och vatten

Mark och vegetation

Marken inom Boktryckaren 9 är till största delen hårdgjord. På fastigheten finns en byggnad innehållande bilservice och bilhandel, kringliggande ytor är asfalterade och nyttjas för parkering och uppställning av bilar. Mot väg 50/70/E16 utgörs marken av en gräsmatta. Del av den ytan säkerställs genom planbestämmelsen *marken ska vara genomsläpplig (b₁), marken får inte förses med byggnad eller användas för upplag (ö₂) och marken får inte användas för parkering eller uppställning av bilar (n₁)*. Närmast byggnaden tillåts parkering.

Marken inom Borlänge 43:19 som i gällande detaljplan från 1998 är planlagd som allmän plats utgörs av en gräs- och trädbevuxen yta. Ytan erhåller inga höga naturvärden, men en del uppvuxna träd som fyller en funktion för dagvattenhantering och mikroklimatet på platsen. Den aktuella detaljplanen möjliggör att ca hälften av grönytan närmast Boktryckaren 9 kan hårdgöras och bebyggas. För att kompensera för förlust av ekosystemtjänster kommer kompensationsplantering av träd ske. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes i samband med byggnation av befintlig bebyggelse inom kv Boktryckaren år 1973. Planområdet utgörs av lera-silt. Lera och silt är tjälfarliga jordarter och hänsyn till detta behöver tas vid grundläggning. Grundvattennivån var vid undersökningstillfället mer än 8 meter under marknivån.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. För aktuellt planområde är det främst miljökvalitetsnormerna för vatten som behöver utredas.

Buller

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

Luftmiljö

Dalarnas Luftvårdsförbund har under 2021 genomfört en heltäckande analys av luftkvaliteten i länets större tätorter. De värden som uppmätts i anslutning till planområdet ligger under miljökvalitetsnormerna. Aktuell detaljplan möjliggör *verksamheter, detaljhandel och kontor* vilket

säkerställer befintlig bebyggelse och verksamhet som utgörs av bilhandel med service. Den utökade byggrätten som detaljplanen möjliggör medför inte ökad trafik i den utsträckningen att miljö kvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap MB överskrids.

Vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormer finns för yt- och grundvattenförekomster. Dessa kan påverkas negativt av bland annat dagvatten, utsläpp, läckage från jordbruk och deponier. I aktuell detaljplan bedöms påverkan komma ifrån dagvatten, som potentiellt kan förorena både yt- och grundvatten.

Dagvattnet från planområdet leds till ytvattenförekomsten Dalälven, som idag inte klarar kvalitetskraven för vare sig god kemisk ytvattenstatus eller god ekologisk status. Orsaken till att kraven inte klaras är dock påverkan av andra typer än den som dagvatten ger. För kemisk status handlar det om atmosfärisk deposition från utsläppskällor utanför Sverige, vilket är ett generellt problem för alla svenska sjöar och vattendrag. För ekologisk status består problemen av fysisk påverkan i och kring älven. Planen bedöms leda till att dagvattenmängden som avleds till Dalälven ökar något, men tillförseln av föroreningar till Dalälven bedöms som försumbar.

Planområdet ligger cirka 50 meter från grundvattenförekomsten Badelundaåsen Leksand–Borlänge. Grundvattenförekomsten klarar kraven för både god kvantitativ och god kemisk grundvattenstatus. De förändringar som planen medger bedöms inte leda till några nämnvärda förändringar i dagvatteninfiltration eller någon annan typ av påverkan som riskerar att hota grundvattenförekomstens status.

Sammantaget bedöms planen sakna betydelse för förutsättningarna att följa miljö kvalitetsnormer för vatten.

Förorenad mark

Ett potentiellt förorenat område återfinns inom fastigheten Boktryckaren 9, detta beror på den verksamhet med bilservice som bedrivs på platsen.

Den potentiella föroreningen är identifierad men inte utredd. Vid markundersökningar, schaktsanering eller annan avhjälpandeåtgärd inom planområdet kan en anmälan om avhjälpandeåtgärd till Miljökontoret krävas i de fall då risken för spridning eller exponering ökar och bedöms som mer än ringa. Ansvarig tillsynsmyndighet ska omedelbart kontaktas vid påträffande av synlig förorening eller avvikande massor vid markarbeten.

Radon

Mätning av radon har inte utförts inom planområdet. Borlänge klassas generellt som normalradonmark. Enligt Boverkets Byggregler ska radonhalten i nya byggnader där människor vistas mer än tillfälligt vara under gränsvärdet 200 Bq/m³. Byggherren är ansvarig för att reglerna följs.

Störningar

Användningen som planen möjliggör är verksamheter, detaljhandel och kontor. Användningen verksamheter tillämpas för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Fordonsservice är en av användningarna som tillåts inom verksamheter.

För den användning som detaljplanen möjliggör finns inga riktvärden för buller utomhus. I aktuell detaljplan är istället påverkan på omgivningen från den planerade användningen av intresse.

Avståndet från aktuellt planområde till bostadsfastigheterna inom kv Gelbgjutaren minskar från ca 40 till 20 meter jämfört med gällande plan. Idag gränsar Boktryckaren 9 till större delen av fastigheten Boktryckaren 13s sydvästra fastighetsgräns. Ett genomförande av detaljplanen innebär

att Boktryckaren 9 utökas åt nordväst och kommer därmed angränsa till hela Boktryckaren 13s sydvästra fastighetsgräns och cirka halva Boktryckarens 10s sydvästra fastighetsgräns.

Då det i detaljplanerna som reglerar närliggande bostadsbebyggelse inte har gjorts några anpassningar som medger högre bullervärden än naturvårdsverkets vägledning (om industri- och annat verksamhetsbuller) är det den som ska tillämpas vid tillsyn. Vägledningen anger att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsfasad inte bör överskrida 50 dBA dagtid, 45 dBA kvällstid och 40 dBA nattetid.

Nuvarande samt eventuell framtida verksamhet inom planområdet bedöms inte leda till att dessa värden överskrids då endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan tillåts enligt aktuell detaljplan. En utökad byggrätt underlättar att moment i verksamheten som idag utförs utomhus kan flytta in i byggnader och därmed minska ljudpåverkan på omgivande fastigheter. Vissa leveranser sker idag nattetid men endast vid enstaka tillfällen. Om åtgärdskrav behöver ställas på nuvarande eller framtida verksamhetsutövare av tillsynsmyndigheten bedöms detaljplanen inte hindra dessa åtgärder. Då planen inte tillåter verksamheter med en stor omgivningspåverkan bör det inte röra sig om fysiska åtgärder utan var och när moment som låter utförs inom fastigheten. Planen hindrar dock inte att plank uppförs eller att en vall anläggs om framtida behov skulle uppstå.

Skuggpåverkan

Planförslaget tillåter en högsta nockhöjd på 141, 145,5 samt 147,5 meter över angivet nollplan (h_3 , h_2 , h_1). Gällande detaljplan tillåter en byggnadshöjd på 7,2 meter men takvinkel har inte reglerats. Gällande detaljplan har därmed möjliggjort motsvarande nockhöjd som tillåts i aktuell plan men om ett flackare tak väljs möjliggör aktuell plan en större volym. Närmast väg 50/70/E16 motsvarar nockhöjden som aktuell plan möjliggör den nockhöjd som befintlig byggnad har.

Den nockhöjden som möjliggörs i aktuell plan bedöms inte bidra till en oacceptabel skuggpåverkan för närliggande bostäder. Illustrationerna nedan visar den uppskattade skuggpåverkan under vårdagjämningen. Eftersom planen har en viss flexibilitet gällande var byggnader får placeras har volymer dragits upp från de byggbara ytorna till de högsta tillåtna nockhöjderna. I och med att byggnadsarean är reglerad till högst ca 2400 m² inom användningsområdet är det inte tillåtet att bygga all den volym som gestaltas på bilderna.

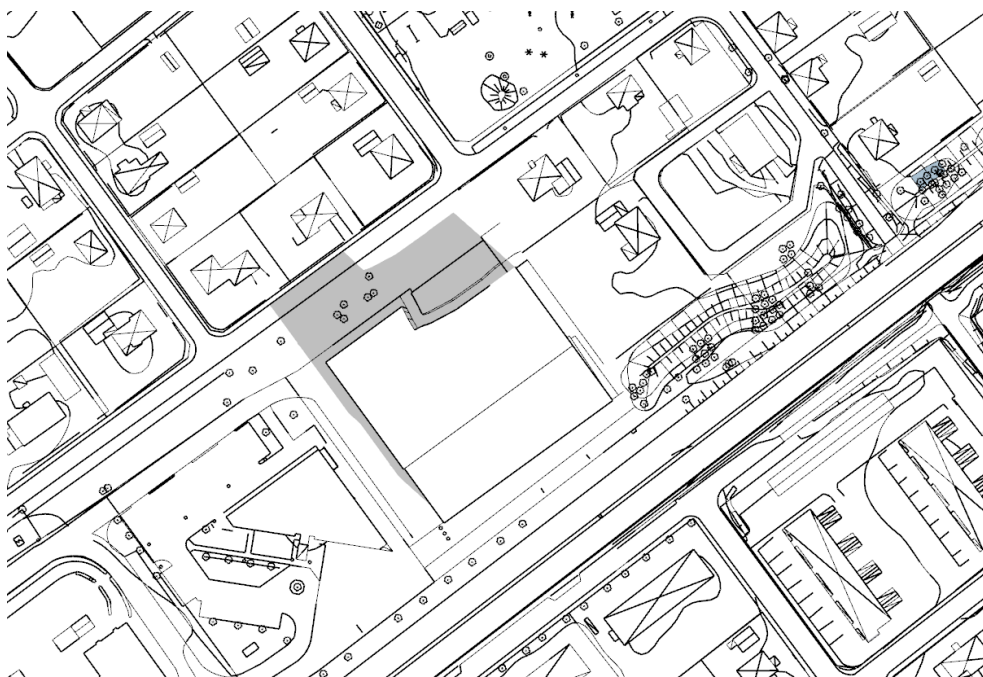


Illustration som visar största skuggpåverkan kl 9.00, vårdagjämning

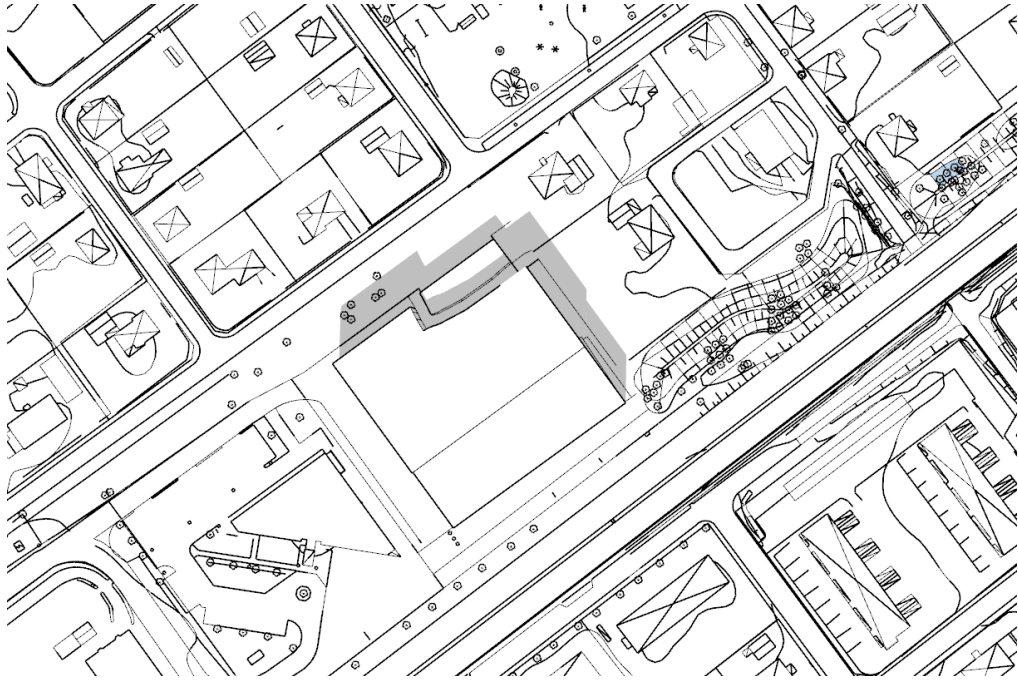


Illustration som visar största skuggpåverkan kl 12.00, vårdagjämning

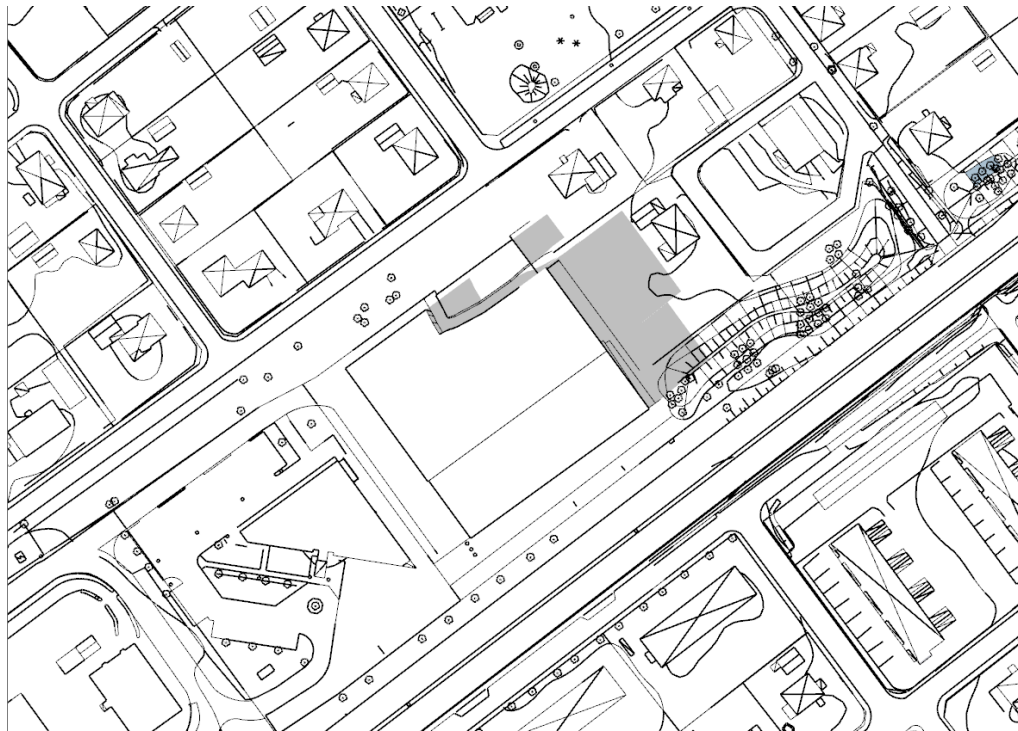


Illustration som visar största skuggpåverkan kl 15.00, vårdagjämning

Risk och säkerhet

Övergripande riskbedömning, farligt godsled

Länsstyrelsens riktlinjer

Planområdet ligger i spannet 8-85 meter från väg 50/70/E16, som är en transportled utpekad för farligt gods.

Enligt Länsstyrelsens riktlinjer gällande farligt gods i fysisk planering kan ytor inom 30 meter från farligt godsleden användas för trafik och ytparkering, ytor inom 30-70 meter kan användas för bilservice, industrier, mindre handel, tekniska anläggningar, övrig parkering och lager. På avstånd större än 70 meter är de flesta typer av markanvändning lämplig utan särskilda skyddsåtgärder så länge det inte rör sig om känsliga eller väldigt besöksintensiva anläggningar. Kontor räknas till de användningar som anses lämpliga från 70 meter.

Länsstyrelsens riktlinjer anger också att vid planläggning av befintlig bebyggelse är det inte alltid möjligt att uppnå samma säkerhetsnivå som vid nyexploatering. Det viktiga är att sträva efter att den nya detaljplanen ger minskade risker jämfört med det faktiska nuläget.

Kvalitativ riskanalys

Aktuell detaljplan möjliggör ingen ny bygg rätt närmare väg 50/70/E16 än var befintlig byggnad på fastigheten är placerad, vilket innebär ett avstånd på minst 20 meter. Byggnadsarean som möjliggörs ökar från 1600 m² till sammanlagt ca 2400 m² i aktuell detaljplan. Större delen av befintlig bygg rätt i gällande plan är idag utnyttjad. Fastighetens yta ökas i och med aktuell detaljplan med ca 1187 m² i nordlig riktning (bort från väg 50/70/E16). Aktuell detaljplan möjliggör verksamheter, detaljhandel och kontor. Samma typ av verksamhet som finns på platsen idag.

Den användningen planen möjliggör är sådan att personer som befinner sig inom planområdet gör det i vaket tillstånd och har goda förutsättningar att själva utrymma vid en olycka.

Ytan närmast befintlig byggnadsfasad mot transportleden avses i aktuell plan användas endast för uppställning av fordon och varutransporter, ytan närmare väg 50/70/E16 förses med byggnadsförbud och förbud mot parkering för att förhindra att människor vistas stadigvarande på platsen. Byggrätten begränsas också genom bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd. Nockhöjden möjliggör samma höjd som befintlig byggnad har men inte en högre höjd på den delen av byggnaden som är närmast väg 50/70/E16.

Kommunen bedömer att planen uppfyller Länsstyrelsens riktlinjer gällande befintlig bebyggelse. Detaljplanen innebär att bygglov inte kan ges för tillbyggnad/ombyggnad utan att befintlig byggnad uppfyller kravet på att fasad mot väg 50/70/E16 ska utföras i obrännbart material samt att utrymningsvägar bort från vägen ska finnas.

De delar av verksamheten som idag bedrivs utanför lokalen får i och med en större bygg rätt möjlighet att flytta in i en byggnad. Detta innebär att personal och besökare kan skyddas av en obrännbar fasad istället för att befinna sig utomhus. Risken för de personer som uppehåller sig på ytan som kvarstår utomhus minskar också om en längre byggnad placeras mellan dem och väg 50/70/E16. Det samma gäller bakomliggande bostadshus. Kommunen bedömer därför att även om planen möjliggör en utökning av befintlig verksamhet bör de risksänkande åtgärderna som då måste genomföras innebära en netto nytta ur ett riskperspektiv.

Skyfall

Planområdet omges av en topografi som är gynnsam ur ett skyfallsperspektiv. Vid skyfall kommer planområdet i princip inte tillföras något ytligt rinnande vatten från uppströms liggande områden.



Modellering av ytavrinning vid skyfall för befintlig bebyggelse (ytor med förändrad markanvändning visas med orange raster). Modelleringen utgår från ett mycket kort och intensivt regn på 100 mm där inget regn infiltrerar, fördröjs/avleds trögt eller tas omhand av dagvattensystemet.

Den planerade markanvändningen innebär att ytor kommer att hårdgöras, vilket medför att dagvattenmängder och avrinning i samband med skyfall ökar något. Det skyfallsvatten som inte tas omhand av dagvattensystemet kommer att söka sig via lågpunkter i terrängen tills det når Dalälven. Se även rubriken Dagvatten.

Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70 ca 1 km från planområdet. Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter. Det finns en av räddningstjänsten prioriterad brandpost ca 30 meter från planområdet.

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. Utrymningsvägar regleras med planbestämmelsen *utrymningsväg ska finnas som leder bort från väg 50/70/E16 (b₂)*. Fasaden regleras med bestämmelsen *fasad mot väg 50/70/E16 ska utföras i obrännbart material (b₃)*.

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

Arkeologi

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.

Bebyggelseområden

Stadsbild

Detaljplanen säkerställer befintlig användning av fastigheten Boktryckaren 9 och möjliggör en expansion av fastigheten. Detaljplanen medger en utökad byggnadsarea om ca 800 m² och befintlig allmän yta utpekad som SKYDD i gällande plan minskar. Fastigheten utökas till ett motsvarande avstånd från Brunnsgatan som närliggande anslutningsväg till verksamhetsfastigheterna har.



Illustration som visar en möjlig exploatering på fastigheten Boktryckaren 9.

Angränsande bostadsbebyggelse

Planområdet angränsar bostadsbebyggelse i form av småhus inom kvarteren Handelsmannen, Spelmans Erik, Gelbgjutaren, och Matsolsgården. Den aktuella detaljplanen medger en utökad byggrätt för befintlig verksamhet. Planområdet angränsar direkt till bostadsfastigheterna Boktryckaren 10, 13 och 14. Resterande bostäder skiljs delvis från verksamheten genom allmän plats SKYDD och Gata (Brunnsgatan). Avståndet mellan verksamheten och bostäderna norr om Brunnsgatan samt Boktryckaren 10 och 13 minskar till följd av att del av området som i gällande detaljplan idag utgörs av allmän plats SKYDD planläggs som kvartersmark. Ett ca 20 meter brett område med allmän plats SKYDD och Gata mellan planområdet och fastigheterna Gelbgjutaren 5, 6

och 7 återstår efter genomförandet av aktuell detaljplan. Närmast fastigheten Boktryckaren 10 regleras en yta ca 7,5 meter från fastighetsgränsen med bestämmelsen *marken får inte förses med byggnad eller användas för upplag* (\ddot{o}_2). Det innebär ett avstånd på ca 20 meter från byggrätten inom planområdet och befintligt bostadshus på Boktryckaren 10. För att ytterligare minska den visuella påverkan av verksamheten sätts bestämmelsen *marken får inte användas för parkering eller uppställning av bilar* (n_1) inom ytan.

Hållbarhet

Borlänge kommuns Miljöstrategi 2021-2030, beslutad 2021-09-14, anger att samhällsplaneringen är ett av de viktigaste verktygen för att skapa en hållbar kommun. Vi ska hushålla med mark och använda den väl. Detaljplanen bedöms vara förenlig med strategin.

Arbetsplatser och service

Detaljplanen möjliggör att fastigheten används för *verksamheter (Z), detaljhandel (H) och kontor (K)* vilket säkerställer befintliga förhållanden. Användningen verksamheter tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Detaljhandel används för områden för handel med varor och tjänster. Kontor används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Detaljplanen medger en utökad byggrätt samt en utökning av fastigheten, detta möjliggör en utbyggnad som i sin tur underlättar för befintlig verksamhet att finnas kvar på platsen.

Inom fastigheten återfinns idag en bilhandel med bilverkstad. I närområdet återfinns Södra Backa industriområde, Norra Backa handelsplats samt Borlänge centrum med ett stort utbud av diverse service.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen säkerställer befintlig bebyggelse och medger en utökad byggrätt. Komplettering av bebyggelsen ska förhålla sig till befintlig byggnad. Planförslaget tillåter en högsta nockhöjd på 147,5, 145,5 samt 141 meter över angivet nollplan vilket regleras med bestämmelserna *högsta nockhöjd är 147,5 meter över angivet nollplan* (h_1), *högsta nockhöjd är 145,5 meter över angivet nollplan* (h_2), *högsta nockhöjd är 141 meter över angivet nollplan* (h_3). Gällande detaljplan tillåter en byggnadshöjd på 7,2 meter men takvinkel har inte reglerats. I den aktuella detaljplanen möjliggörs motsvarande eller lägre nockhöjd på byggnad/byggnadsdel närmast 50/70/E16 än vad som tillåts i gällande plan (där byggnadshöjd regleras) men om ett flackare tak väljs möjliggör aktuell plan en större volym. Takvinkeln i området närmast Boktryckaren 10 regleras med bestämmelsen *Minsta takvinkel är 10 grader* (α_1). Närmast fastigheten Boktryckaren 10 tillåts även en lägre nockhöjd än i resten av planen för att minska den visuella påverkan. På resterande byggbart område inom planen tillåts en högre nockhöjd för att möjliggöra ett andra våningsplan med till exempel kontorsytor. Totalt möjliggörs en byggnadsarea på ca 2400 m² (2414 m²) inom planområdet, *största byggnadsarea är 36 % av fastighetsarean inom användningsområdet* (e_1).

Aktuell plan kommer liksom gällande plan att reglera att skyltar på tak inte får förekomma, *skyltar på tak medges ej* (f_1) samt att *tak ska vara av falsad slätplåt eller takpannor av betong eller tegel* (f_2). Bestämmelserna gör att byggnader inom planområdet kommer att samstämma med närliggande verksamhetsbyggnader och ge ett enhetligt intryck. Detta bedöms vara av särskild vikt med tanke på planområdets centrala placering och närhet till väg 50/70/E16.

Friytor

Park och naturmiljö

I gällande detaljplan utgörs del av Borlänge 43:19 av allmän plats SKYDD. Platsen är gräs- och trädbevuxen och används för bl.a. rastning av hundar. Den aktuella detaljplanen innebär att denna yta minskas. Del av ytan kommer dock kvarstå som allmän plats SKYDD. För att kompensera för

förlust av ekosystemtjänster kommer kompensationsplantering av träd ske. I första hand nordväst om planområdet och i andra hand, om alla träd som kompensationen innefattar inte rymms, på annan plats inom Östermalm. Allén strax söder om planområdet bedöms vara biotopskyddad. Innan åtgärder som kan påverka träden görs ska kommunen i egenskap av markägare kontaktas. Detta regleras i exploateringsavtalet. En dispensansökan ska också göras till Länsstyrelsen om ingreppet kan påverka rotsystem, stam eller trädets krona. Inget ingrepp får ske innan dispens har medgivits.

Gator och trafik

Gatunät och fordonstrafik

Planområdet ligger mellan väg 50/70/E16 och Brunnsgatan. Området nås via Bygatan. Detaljplanen påverkar inte anslutningen till fastigheten.



Ortofoto som visar gatunätet samt närmsta busshållplats

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gående och cyklister till området kan nyttja cykelväg längs Bygatan och Stationsgatan/Sockenvägen. Det finns ingen cykelväg som leder hela vägen fram till planområdet. Anslutningsvägen från Bygatan har ingen trottoar eller cykelväg. Möjlighet att nå planområdet till fots finns från Brunnsgatan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 800 meter från resecentrum. Närmaste busshållplats finns vid Sims myr, längs Bygatan, ca 250 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av både stadsbussar och landsbygdstrafik.

Parkering

Gällande "Parkeringsstrategi för Borlänge kommun" (2016-10-04) och "Parkeringsplan för Borlänge kommun" (2017-02-14) ska följas. Parkeringsstrategin 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.

Gällande parkeringstal för zon 2 är:

Cykel	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 2
Kontor	18 st (15 personal, 3 besök)
Butik centrum/lokalt centra	17 st (4 personal, 13 besök)
Bilverkstad*	6 st (6 personal, besöksparkering bedöms i fall till fall.)

Bil	Parkering per 1000 m ² BTA
Användning	Zon 2
Kontor	11 st (9 personal, 2 besök)
Butik centrum/lokalt centra	13 st (2 personal, 11 besök)
Bilverkstad*	3st (3 personal, besöksparkering bedöms i fall till fall.)

*För användningen verkstad finns inga beslutade parkeringstal. Parkeringstalen för verkstad är istället beräknade utifrån bilaga 3 till de antagna parkeringstalen.

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

Beroende på verksamhetstyp bör målsättningen vara att 20-30 procent av parkeringsplatserna för cykel finns inomhus.

Parkeringstalen avser endast parkering för personal och besökare. Den aktuella detaljplanen möjliggör befintlig verksamhet, bilhandel och bilservice. Detta medför ett behov av ytor för uppställning av fordon som inte klassas som besöks- eller personalparkering. Vid bedömning av antal parkeringsplatser ska inte ytor avsedda för uppställning av fordon inlämnade på service eller avsedda för försäljning inräknas.

Anordningar för cykelparkering tillåts inom en yta där andra byggnader inte får uppföras. För att uppmuntra till väderskyddad cykelparkering belastar dessa anordningar inte den tillåtna byggnadsarean inom detaljplanen. Detta säkerställs med bestämmelsen *marken får inte förses med byggnad förutom anordningar för cykelparkering med en högsta nockhöjd på 4 meter och en total byggnadsarea på 20 kvm. Anordningarna räknas inte in i byggnadsarean inom användningsområdet (ö₁).*

Slutgiltig parkeringslösning prövas samt beslutas i bygglovsprövningen.

Grönt parkeringsköp

Om fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som stimulerar ett mer hållbart resande och därmed bidrar till ett minskat bilparkeringsbehov, kan denne få anlägga färre bilplatser än vad kommunens parkeringstal anger. Valet av åtgärder ska utgå från platsens förutsättningar till ett hållbart resande. En bedömning av reduktionstalet görs från fall till fall.

Teknisk försörjning

Allmänna ledningar passerar genom planområdets norra delar. Dessa säkerställs genom planbestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁)* och *Marken får inte förses med byggnad* (prickmark).

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Förbindelsepunkt för VA-ledningar ligger på mark planlagd som kvartersmark. I samband med genomförandet av detaljplanen behöver förbindelsepunkten flyttas till ny fastighetsgräns.

Borlänge avloppsreningsverk har tillstånd för att kunna ta emot avloppsvatten från 60 000 personekvivalenter, vilket med god marginal överstiger medelbelastningen 2015-2019 (36 000 personekvivalenter). Medelbelastningen baseras dock på 52 dygnprov per år och är därför förknippad med ganska stor osäkerhet, och verket har också vid enstaka tillfällen varit hårt belastat. Kapaciteten bedöms som tillräcklig.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet, recipient för dagvattnet är Dalälven. Kapaciteten i ledningarna är begränsad. Ytor som idag är genomsläppliga kan vid genomförande av detaljplanen hårdgöras vilket leder till ökad belastning.

Befintlig avvattning innebär att dagvatten delvis leds mot villatomter i nordost samt mot vägdiket för E16 i sydost. För att undvika olägenheter för grannfastigheterna behöver dagvattnet i stället ledas till den anvisade förbindelsepunkten. Den dagvattenutredning som genomförts visar att detta är möjligt genom en kombination av kantsten och brunnar, alternativt genom förändrad höjdsättning i kombination med brunnar. För att minska risken för negativ påverkan på grannfastigheterna och vägen regleras en yta i norra delen av planområdet samt ytan närmast väg 50/70/E16 med bestämmelsen *Marken ska vara genomsläpplig (b₁)*.



Principiell utformning för hantering av dagvatten. Orange streck visar föreslagen placering av kantsten, om denna inte önskas kan höjdsättningen av marken göras så att alla ytor lutar mot rännstensbrunnar som placeras i lågpunkt. Gula rutor visar schablonmässiga förslag för brunnars placering.

Borlänge kommuns dagvattenstrategi 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.
- 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.

Den planerade dagvattenhanteringen bedöms vara i linje med intentionerna i dagvattenstrategin.

Förutsättningarna att hantera vatten från omkringliggande mark och att ta hänsyn till skyfallsrisker vid höjdsättning bedöms som goda (se även avsnittet Skyfall). Den dagvattenutredning som genomförts visar att dagvattnet kan avledas till den anvisade förbindelsepunkten, vilket innebär en minskad negativ påverkan på grannfastigheterna. Planbestämmelsen om genomsläpplig mark motverkar en ökad dagvattenmängd, och motverkar därigenom ökad risk för skyfallsskador nedströms. Den planerade markanvändningen möjliggör visserligen miljöfarlig verksamhet, d.v.s. verksamhet som regleras i 9 kap. miljöbalken. Dagvattnets innehåll av föroreningar bedöms dock lämpligast begränsas genom att förlägga eventuella delar av verksamheten som kan innebära en föroreningsrisk under tak. Därigenom bedöms det möjligt att genomföra planen utan att påverkan på recipienten ökar. Det finns därmed inget behov av att reservera ytor för renings- eller fördröjningsanläggningar.

El

Kapacitet finns i elnätet för försörjning av verksamheten inom planområdet. Fastighetens egen serviskabel berörs av en tillkommande byggrätt i planområdets sydöstra del, denna behöver flyttas och förstärkas vid utbyggnad på fastigheten. Ny servis kommer förläggas från Brunnsgatan.

Fiber

Fastigheten är inte ansluten till stadsnätet. Utbyggnad av fibernät är planerad i området och när det arbetet är färdigställt kommer stadsnätsanslutning att kunna erbjudas.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Allmänna fjärrvärmeledningars korsar kvartersmarken i planområdets norra del. Ledningarna behöver skyddas för att klara belastning från biltrafik och försiktighet måste vidtas vid schaktning i närheten av ledningarna. Tillkommande byggrätt kan medföra ökat behov av värme vilket kan lösas genom ny matarledning från Brunnsgatan.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter för avfallshantering antagna 2019-05-21 och Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Särskild hänsyn ska tas till framkomligheten för transportfordon för avfallshämtning.

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

Sociala frågor

Tillgänglighet

Tillgängligheten för funktionsnedsatta personer ska beaktas när nya byggnader detaljprojekteras och vid genomförandet. Parkeringsplats för funktionsnedsatta ska förläggas nära entré. Gångbanor ska planeras samt ha en markbeläggning som är handikappvänlig.

Tillgänglighetsaspekten bevakas i bygglovsskedet.

Trygghet och barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör ingen verksamhet riktad till barn eller ungdomar, det är dock viktigt att beakta trafiksäkerhetsaspekter.

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

GENOMFÖRANDE

En genomförandebeskrivning har som uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Ett exploateringsavtal tas fram parallellt med detaljplanen, avtalet baseras på och säkerställer det som anges i genomförandebeskrivningen. Avtalet tecknas mellan kommunen och exploatören.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Detaljplaneförslaget har varit på samråd under tiden 25 augusti – 30 september 2021. Granskning skedde den 9 februari – 3 mars 2023. Detaljplanen beräknas kunna antas i juni 2023.

Genomförandet av detaljplanen får påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket tidigast kan ske tre veckor efter att detaljplanen är antagen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara 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.)

Ansvarsfördelning

Kommunens ansvar

Kommunen ansöker om fastighetsreglering.

Exploatörens ansvar

Exploatören bekostar fastighetsreglering.

Exploatören ansöker om och bekostar flytt av förbindelsepunkt för VA-ledningar.

Exploatören ansöker om och bekostar vid behov flytt av befintlig elserviskabel.

Exploatören ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmark.

Ledningsägare

Ledningsägarna ansvarar för att samordning sker med övriga ledningsägare samt att eventuella anläggningar genomförs enligt överenskommelse med fastighetsägaren. Allmänna ledningar över kvartersmark behöver förses med ledningsrätt. Ansökan initieras och bekostas av ledningsägaren.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats, huvudmannaskap för allmän plats är därför inte aktuellt. Huvudmannaskap på intilliggande allmänna ytor är kommunalt.

Ekonomiska frågor

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Detaljplanen möjliggör försäljning av kommunägd mark.

Kostnader föranledda av detaljplanens genomförande regleras i ett exploateringsavtal.

Borlänge Energi bekostar ledningsrätter.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Borlänge kommun för att reglera kostnaderna för upprättandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören för att tydliggöra hur ansvaret för genomförandet av detaljplanen inom fastigheten fördelas. Avtalets innehåll ska ha stöd i planbeskrivningens innehåll. Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtalet godkännas av kommunstyrelsens arbetsutskott.

Exploateringsavtalet avser reglera;

- Försäljning av kommunägd mark.
- Att exploatören bekostar fastighetsreglering.
- Att exploatören initierar och bekostar flytt av förbindelsepunkt för VA.
- Att exploatören bekostar och att kommunen säkerställer kompensationsplantering av träd.
- Att kommunen friskriver sig från ansvar för mark- och grundförhållandena inom de överlåtna områdena.
- Att markägaren ska kontaktas och en dispens ska ges innan ingrepp som kan påverka den biotopskyddade allén i anslutning till planområdet görs.
- Att behövliga skyfall/dagvattenåtgärder vidtas och upprätthålls

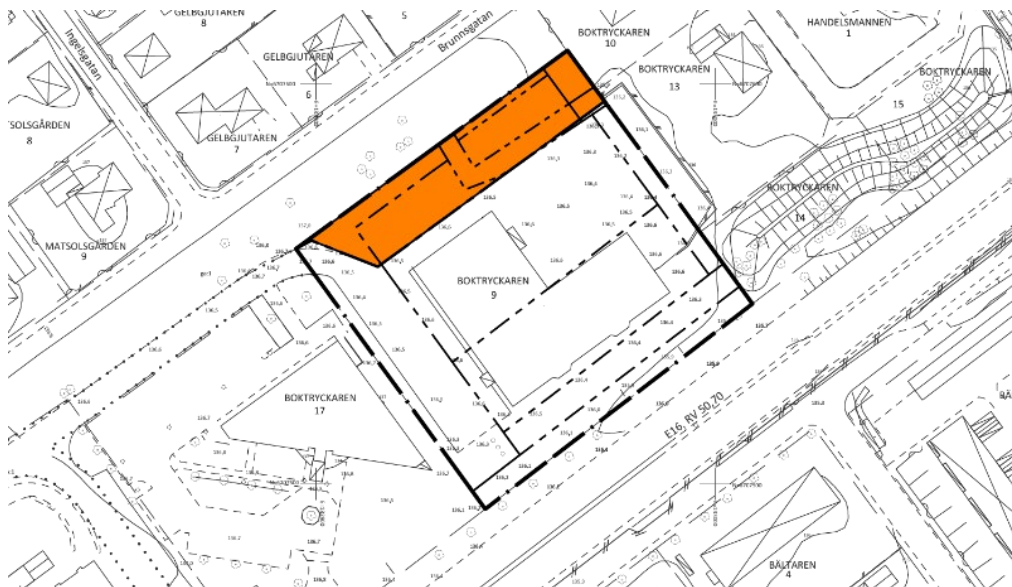
Fastighetsrättsliga frågor

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet. Bygglov, marklov och rivningslov söks hos Bygg- och kartkontoret, Borlänge kommun.

Fastighetsbildning

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Boktryckaren 9	1187m ²	
Borlänge 43:19		1187m ²

Fastighetsregleringarna prövas enligt fastighetsbildningslagen.



Orange yta utgör del av fastigheten Borlänge 43:19 som kan regleras till förmån för Boktryckaren 9

Ledningsrätt och servitut

Enligt Fastighetsförteckningen finns inga ledningsrätter eller servitut inom planområdet.

Allmänna befintliga ledningar inom planområdet som inte redan har ledningsrätt kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt. Inrättande av ledningsrätt söks av ledningsägaren.

Gemensamhetsanläggning

Anslutning till Bygatan sker via befintlig gemensamhetsanläggning, Boktryckaren GA:1 som ägs av en samfällighet där Boktryckaren 9 ingår. Detaljplanen påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Undersökning

När kommunen tar fram en ny eller ändrar en befintlig detaljplan ska planen genomgå en undersökning för att ta reda på om ett genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras enligt PBL 4 kap 34 §. Om planen däremot inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska ställningstagandet och skälen för bedömningen redovisas i planbeskrivningen enligt PBL 4 kap 33 b §. Undersökningen består av att nollalternativ och planens konsekvenser beskrivs och att ställningstagande samt skäl redovisas.

Nollalternativ

Ett nollalternativ för planområdet innebär att befintlig verksamhet inom planområdet inte tillåts en utökad byggrätt. Ett nollalternativ innebär också att fastighetsreglering där mark (ca 1187 m²) överförs från Borlänge 43:19 till Boktryckaren 9 inte går att genomföra. Denna yta skulle i nollalternativet utgöras av en grönyta planlagd som allmän plats (SKYDD).

Planens konsekvenser

Planförslaget innebär att mark planlagd som allmän plats SKYDD inom Borlänge 43:19 istället planläggs som kvartersmark med användningen *kontor, handel och verksamheter* vilket motsvarar den befintliga markanvändningen på Boktryckaren 9.

Förlust av ekosystemtjänster

Planläggningen medför att en del av den idag gräs- och trädbevuxen yta inom Borlänge 43:19 tillåts bebyggas och hårdgöras. Ca 4/5 delar av grönytan mellan Brunngatan och Bygatan kommer även fortsättningsvis vara planlagd som allmän plats SKYDD/Park.



Ytan mellan Brunngatan och Bygatan som fortsätter vara planlagd som SKYDD/Park

Dagvattenhantering

För att undvika påverkan på väg 50/70/E16 som utgör riksintresse för kommunikationer förses området närmast vägen med en planbestämmelse som reglerar att marken ska vara genomsläpplig. En dagvattenutredning har tagits fram och visar att det är möjligt att leda dagvatten till anvisad förbindelse. Avrinningen från det aktuella avrinningsområdet bedöms därför inte öka.

Risk vid farligt gods led

Planområdet angränsar väg 50/70/E16 som utgör transportled för farligt gods. Ny byggrätt eller ytor som uppmuntrar till stadigvarande vistelse tillåts inte närmare väg 50/70/E16 än befintlig bebyggelse. Ytor för uppställning av fordon tillåts inte närmare än 12 meter från väggkant. Planbestämmelse som reglerar att utrymningsväg ska leda bort från väg 50/70/E16 införs på plankartan.

Ställningstagande samt skäl

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 §. Planområdet berörs av 3 kap 2 §-10§ (MB). Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

Planområdet berörs av MB 3 kap 9 § avseende Borlänge flygplats som är utpekad av Försvarsmakten som område av betydelse för totalförsvaret. Planområdet ligger också inom påverkansområde för en väderradarstation som är utpekad som riksintresse för totalförsvaret enligt 9§. Det aktuella planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset.

Planområdet berörs av riksintresse för kommunikationer (väg) enligt 3 kap 8 § MB eftersom väg 50/70/E16 angränsar till planområdet. Planen bedöms vara förenlig med riksintresset med de anpassningar som har gjorts, se rubrik *Risk vid farligt gods led* och *Dagvattenhantering*.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen samt med fördjupningen av översiktsplanen för tätorten.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun. Medverkande tjänstemän är planchef, planarkitekt, stadsarkitekt, bygglovshandläggare, miljö- och hälsoskyddsinspektör, vattenstrateg, biolog, trafikingenjör, och mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och byggkontoret

Henrik Modigh

Plan- och byggchef

Sanna Byström

Planarkitekt