

**BORLÄNGE**

Detaljplan för Boktryckaren 9 m.fl. inom Östermalm i Borlänge kommun, Dalarnas län

Granskningsutlåtande

Ett förslag till detaljplan som i huvudsak ger möjlighet att bygga ut befintlig verkstad och bilhall på fastigheten Boktryckaren 9 togs fram i februari av plan- och markkontoret. Planområdet är beläget i stadsdelen Östermalm.

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.

Granskning har skett om planförslaget i enlighet med reglerna för standardförfarande (plan- och bygglagen 2010:900). Granskningen pågick under tiden 9 februari – 3 mars 2023. Planhandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på biblioteket vid Sveatorget, på Palladium Sveagatan 21 samt på kommunens hemsida. Underrättelse om granskning samt granskningshandlingarna, daterade 6 februari 2023, skickades

till sakägare enligt fastighetsförteckning, Länsstyrelsen, Lantmäteriet samt övriga berörda. Vid frågor om detaljplanen, kontakta kommunens servicecenter 0243-740 00 eller planmark@borlange.se.

Vid granskningstillfället har följande skrivelser inkommit

		Med erinran	Utan erinran	Ej tillgodosedda
1.	Länsstyrelsen (2023-03-06)		X	
2.	Lantmäteriet (2023-02-27)		X	
3.	Sakägare enligt fastighetsförteckning			
3.1	Privatpersoner 1 (2023-03-03)	X		X
3.2	Privatpersoner 2 (2023-03-03)	X		X
3.3	Privatpersoner 3 (2023-03-03)	X		X
4.	Myndigheter, sammanslutningar, kommunala nämnder, förvaltningar, bolag och övriga			
4.1	Trafikverket Region Mitt (2023-02-15)		X	
4.2	Räddningstjänsten Dala Mitt (2023-02-24)	X		X
4.3	Borlänge Energi (2023-02-16)		X	

Samråd har skett om planförslaget samt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Samrådet pågick under tiden 25 augusti – 30 september 2021. Samrådshandlingarna, daterade juni 2021, sändes ut till sakägare enligt fastighetsförteckning samt till berörda remissinstanser enligt särskild sändlista.

Synpunkter inkomna vid samrådet redovisas i den till granskningsskedets hörande samrådsredogörelse, daterad februari 2023.

Inkomna synpunkter under granskningstiden och föreslagna justeringar med anledning av dessa framgår av nedanstående sammanställning. Planhandlingarna och inkomna skrivelser finns tillgängliga i sin helhet hos Samhällsbyggnadssektorn, plan- och byggkontoret.

Under granskningen har synpunkter inkommit som tidigare inkommit i samrådsskedet, dessa anses vara besvarade i samrådsredogörelsen. Yttranden som inte besvarats tidigare sammanfattas och besvaras nedan. Yttranden berör framförallt skyddsavstånd, risker samt hur kommunikationen under planprocessen har bedrivits. Yttranden som inte berör aktuell plan besvaras separat. Planhandlingarna och inkomna skrivelser från granskningsskedet finns tillgängliga i sin helhet hos Samhällsbyggnadssektorn, plan- och byggkontoret.

Sammanfattning av yttrandena

Inkomna synpunkter vid granskningen

Plan- och byggkontorets kommentar

- LÄNSSTYRELSEN (2023-03-06)**
Frågor som kan leda till att planen överprövas enligt PBL 11:10
Länsstyrelsens granskning har inte identifierat några överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen

Inkomna synpunkter vid samrådetPlan- och byggkontorets kommentar**2. LANTMÄTERIET (2023-02-27)**

Lantmäteriet har inga synpunkter på förslaget

**3. SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNINGEN,
3.1 Privatpersoner 1 (2023-03-03)**

3.1.1 Privatpersoner 1 motsätter sig den ändring av byggrätten som skett efter samrådsskedet. De anser att förslaget nu är ännu mer till bilfirmans fördel.

Kommunen bedömer att ändringen möjliggör en mer samlad bebyggelse centralt i planområdet vilket kan leda till att den norra delen av byggrätten inte behöver nyttjas, även om den möjligheten kvarstår.

3.1.2 De anser inte att kommunen har bemött alla deras synpunkter och att yttrandet de skickade in i samrådsskedet borde ha besvarats punkt för punkt samt inom två dagar.

Kommunen sammanfattar och besvarar yttrandet som inkommer i samrådsskedet och som berör planförslaget i en samrådsredogörelse som skickas ut i samband med granskningen av detaljplanen där också ändringarna av planförslaget framgår. Detta är i enlighet med detaljplaneprocessen.

Privatpersoner 1 påtalar att kommunen utgör en myndighet och borde ha vidarebefordrat de synpunkter som gällde verksamheten till rätt del inom kommunen samt återkopplat.

Synpunkter eller anmälan om eventuella störningar gällande berörd verksamhet kan inlämnas separat till kommunens servicecenter så blir de vidarebefordrade och besvarade av rätt instans inom kommunen. Redan inlämnade synpunkter hanteras och återkopplas via respektive instans.

De har synpunkter att miljökontoret inte har inkommit med ett yttrande under det att detaljplanen samrådits.

Plankontoret har under framtagandet av planhandlingarna fört en dialog med miljökontoret.

3.1.3 Privatpersoner 1 har också synpunkter på när och hur kommunikationen gällande planärendet har skett.

Synpunkten noteras. Kommunen bedömer att dialogen har hanterats korrekt utifrån detaljplaneprocessen.

3.1.4 Illustrationen är liten och texten svårsläst.

Illustrationen är ett förslag som exploatören arbetar utifrån och en möjlig utformning av planområdet. Skissens syfte är främst att ge ett exempel på hur byggnadsvolymer kan placeras inom planområdet.

Illustrationens storlek ökas i planbeskrivningen.

- 3.1.5 Privatpersoner 1 anser att höjdangivelserna har ändrats till höjd över nollplan för att det ska vara svårare att se att höjderna har ökats. De anser även att det är oklart vilken nivå på marken man kommer att utgå ifrån då marken inte är plan.
- Höjdangivelserna har ändrats till höjd över nollplan för att öka tydligheten i bygglovsskedet. Eftersom en höjd från nollplan anges blir variationerna i marknivå inte en osäkerhet. Att höjden har höjts anges på plankartan, i planbeskrivningen och i samrådsredogörelsen.*
- Markhöjden inom de ytor där byggnader får uppföras varierar mellan ca 136.0-136.6 meter över angivet nollplan.*
- 3.1.6 Planbeskrivningen är inkonsekvent gällande beskrivningen av ekosystemtjänster och återplantering. Ett förtydligande angående hur återplantering av träd kommer att ske önskas.
- Planbeskrivningen justeras gällande ekosystemtjänster och återplantering.*
- 3.1.7 De anser att kommunen via detaljplanen bör ställa krav på att verksamheten bedrivs inom byggnaden.
- Detaljplanen reglerar inte var verksamheten bedrivs inom fastigheten, den möjliggör att den bedrivs både utomhus och inomhus.*
- 3.1.8 Privatpersonerna 1 undrar om kommunen medvetet har tagit fram otydliga planhandlingar så att de ska vara svåra att förstå samt ifrågasätta.
- En detaljplan består av en plankarta med juridiskt bindande bestämmelser samt en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Målgrupperna är de som berörs av det planen reglerar, myndigheter som ska granska den utifrån sina respektive områden och bygglovshandläggare som handlägger utifrån den. Avsikten är att alla ska förstå syftet med detaljplanen samt vilka konsekvenserna blir då planen genomförs. Kommunen strävar efter att ta fram handlingar som är tydliga för alla målgrupper.*
- De undrar också om det underlag de i granskningskedet har lämnat synpunkter på är det som utgör förslaget till detaljplan som kommer att antas.
- Ändringar efter granskningskedet framgår av granskningsutlåtandet (det här dokumentet).*
- 3.1.9 De anser att det är oklart hur mycket byggerätten har ökat samt undrar varför planområdet har ökat med 48 m² mellan samråd och granskning.
- Byggnadsarean i gällande detaljplan är 1600 m², aktuell detaljplan möjliggör ca 2400 m² (2414 m²). Planområdet har utökats med 48 m² för att det ska bli en rak fastighetsgräns i planområdets norra del.*
- 3.1.10 Privatpersonerna 1 anser inte att bilfirmans verksamhet överensstämmer med den typ av verksamheter som anges kan ligga nära bostäder enligt den fördjupade översiktsplanen.
- Kommunen gör bedömningen att användningen som aktuell detaljplan möjliggör är i linje med den fördjupade översiktsplanen.*

- 3.1.11 De anser att kommunen borde se till att föroreningen inom planområdet utreds mer innan detaljplanen antas.
- Marken är utpekad som potentiellt förorenad på grund av den typ av verksamhet som bedrivs på platsen idag och planeras att fortsätta att bedrivas. Kommunen bedömer därför att det inte finns behov av att undersöka marken ytterligare innan detaljplanen antas.*
- Planbeskrivningen förtydligas gällande vad som gäller vid markarbeten samt vid påträffande av markförorening.*
- 3.1.12 Privatpersonerna 1 anser inte att risken gällande farligt gods är tillräckligt utredd.
- Se svar på 4.2.1*
- 3.1.13 De anser inte att dagvattnets påverkan på omgivningen är tillräckligt utredd.
- En dagvattenutredning togs fram till granskningsskedet av planen. Syftet var att utreda om dagvattnet går att leda mot anslutningspunkt utan att skada sker på grannfastigheterna. I utredningen visas att det är möjligt. Slutgiltig lösning hanteras i bygglovsskedet. Kommunen bedömer att dagvattenfrågan är utred i den grad som behövs inom detaljplaneprocessen.*
- 3.2 Privatpersoner 2 (2023-03-03)**
- 3.2.1 Privatpersonerna 2 påtalar att de idag upplever verksamheten som störande, att den inte lämpar sig i en stadsnära miljö och att den inte bör tillåtas utvidgas ytterligare.
- Se svar på 3.1.2 och 3.1.10*
- 3.2.2 De vill att riskbedömningarna gällande farligt gods utvecklas ytterligare.
- Se svar på 4.2.1*
- 3.2.3 Privatpersonerna 2 anser inte att visualiseringarna gällande hur fastigheten är tänkt att expandera överstämmer med det som tidigare illustrerats. De vill se slutgiltiga ritningar och handlingar som ligger till grund för beslutet innan beslut fattas.
- Illustrationerna är inte bindande utan visar möjliga utformningar utifrån det som planförslaget har tillåtit i de olika skedena i processen. Det är planbestämmelserna på plankartan som sätter ramarna för vad som är möjligt att uppföra på platsen. De ska tolkas med hjälp av planbeskrivningen och tillsammans utgör plankartan och planbeskrivningen underlag för beslut om antagande. Själva utformningen av planområdet kan sedan göras på olika sätt så länge det följer vad gällande detaljplan reglerar. Detta säkerställs i bygglovsskedet.*
- 3.3 Privatpersoner 3 (2023-03-03)**
- 3.3.1 Privatpersoner 3 anser att nockhöjden är svår att utläsa i planhandlingen.
- Se svar på 3.1.5*

- 3.3.2 De tycker inte att planen överstämmer med gällande översiktsplan då de anser att kommunen inte tagit tillräckligt hänsyn till störningar, risker och miljövärden, att detaljplanen inte är hälsofrämjande samt att kommunen inte har underlättat för medborgarna att delta i planeringen.
- Kommunen gör bedömningen att användningen som aktuell detaljplan möjliggör är i linje med den fördjupade översiktsplanen, att risker och störningar har hanterats i planprocessen samt att möjlighet till dialog samt yttrande har getts under planprocessen.*
- 3.3.3 Privatpersoner 3 anser att kommunens kommunikation har varit otydlig, att kommunen inte återkopplat tillräckligt samt att det är otydligt i vilken grad miljökontoret har varit inblandade i planprocessen och gällande synpunkter på verksamheten inom planområdet.
- Se svar på 3.1.2*
- 3.3.4 De anser inte att dagvattenfrågan är tillräckligt utredd gällande påverkan på deras fastighet.
- Se svar på 3.1.13*
- 3.3.5 De motsätter sig anläggandet av en större och högre belägen yta i fastighetsgräns då det kan påverka växtligheten i tomtgräns samt att häcken tas bort.
- Ytan närmast privatpersoner 3:s fastighet ska vara genomsläpplig enligt detaljplanen. Detaljplanen reglerar inte häckens utbredning.*
- 3.3.6 Privatpersoner 3 påtalar att nyplantering av växtlighet inte bör ske på annan plats då den då inte fyller sin funktion. Bland annat att mildra den visuella störningen av verksamheten.
- Se svar på 3.1.6*
- 3.3.7 De anser att användbarheten av deras tomt begränsas pga skuggeffekterna ett genomförande av detaljplanen skapar.
- Kommunen gör bedömningen att skuggeffekterna inte överstiger en oacceptabel nivå.*
- 3.3.8 De anser inte att riskerna gällande exempelvis brand är tillräckligt utredda.
- Se svar på 4.2.1.*
- 3.3.9 Privatpersoner 3 befärar att störande verksamhetsmoment inte kommer att flyttas inomhus. De befärar även att fordon kommer att parkeras på ytor där parkering inte tillåts.
- Plankartans bestämmelser är juridiskt bindande men reglerar inte beteende eller att det som möjliggörs ska genomföras. Planen framtingar där med vare sig att nya byggnader uppförs eller att i verksamheten att flytta in i byggnader, men möjliggör det. Om verksamheten stör eller inte följer det som regleras i detaljplanen kan miljökontoret och/eller byggkontoret efter anmälan göra tillsyn utifrån miljöbalken/plan- och bygglagen.*

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

4.1 Trafikverket Region Mitt (2023-02-15)

Trafikverket instämmer i dagvattenutredningens slutsats, om exploateringen genomförs i enlighet med utredningens förslag, bör påverkan på statlig väg bli mindre jämfört med idag. Utredningens förslag bör därför följas.

Synpunkten noteras. Hanteringen av dagvattenet regleras i exploateringsavtal samt inom bygglovsskedet.

4.2 Räddningstjänsten Dala Mitt (2023-02-24)

4.2.1 Räddningstjänsten anser det inte lämpligt att tillåta en ny byggrätt på 20 meters avstånd från farligt godsled. Den riskanalys som presenteras i underlaget är inte komplett och saknar bland annat en redogörelse för riskerna som ökar i samband med att bebyggelse tillåts närmare än 30 meter från väggkant (främst påkörningsrisker av tunga fordon, däribland farligt gods). De föreslagna riskreducerande åtgärderna representerar därför bara en del av lösningen på riskerna från transportleden.

Kommunen har efter samrådet kompletterat planhandlingarna med ett resonemang kring riskerna samt fört en dialog med Länsstyrelsen. Då Länsstyrelsen i granskningsskedet inte har identifierat att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet (PBL 11 kap 10 §) bedömer kommunen att det inte finns ett behov av att ta fram en kvantitativ riskanalys.

De vidhåller återigen att en kvantitativ riskanalys ska tas fram. Föreslagna åtgärder bör anpassas utifrån att det är befintlig bebyggelse på fastigheten.

4.3 Borlänge Energi (2023-02-16)

Borlänge Energi har inget att erinra.

Planhandlingarna justeras i enlighet med vad som ovan sagts. Utöver detta justeras planhandlingarna även enligt följande:

- Smärre administrativa justeringar.
- Bestämmelsen e_1 har ändrats från *Största byggnadsarea är 2400 m² inom användningsområdet* till *Största byggnadsarea är 36 % av fastighetsarean inom användningsområdet*. Procenttalet motsvarar en byggnadsarea på ca 2400 m² men om fastigheten skulle delas i fler fastigheter blir det tydligare hur mycket av den totala byggnadsarean som får nyttjas på respektive del.

Plan- och byggkontoret föreslår att detaljplanen för Detaljplan för Boktryckaren 9 m.fl. inom Östermalm upprättad februari 2023 och reviderad maj 2023 antas. Då detaljplanen har handlagts med standardförfarande och inte är av principiell beskaffenhet eller i övrigt av stor vikt kan miljö- och samhällsbyggnadsnämnden anta detaljplanen. Detta beräknas ske i juni 2023.

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTORN

Plan- och byggkontoret, maj 2023

Henrik Modigh
Plan- och byggchef

Sanna Byström
Planarkitek