



**BORLÄNGE**

# Samrådsredogörelse

Detaljplan för kv. Bokstödet och Bokhållaren 16  
inom Östermalm, Borlänge kommun

## Ärendeinformation

|   |  |   |                                  |
|---|--|---|----------------------------------|
| <b>Detaljplanens namn</b><br>Detaljplan för kv Bokstödet och Bokhållaren 16 |  | <b>Planhandling</b><br>Samrådsredogörelse                   | <b>Plannummer</b><br>656         |
| <b>Förvaltning</b><br>Samhällsbyggnad                                       | <b>Verksamhet</b><br>Plan- och bygg    | <b>Beslutsinstans</b><br>Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden |                                  |
| <b>Förfarande enligt PBL 2010:900</b><br>Standardförfarande                 |  |   |                                  |
| <b>Planuppdrag</b><br>2023-02-23  | <b>Granskningsbeslut</b><br>2024-03-25 |   | <b>Diarienummer</b><br>2022/1340 |

# Innehållsförteckning

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Innehållsförteckning</b> .....                | <b>5</b>  |
| <b>Inledning</b> .....                           | <b>6</b>  |
| <b>Inkomna synpunkter</b> .....                  | <b>6</b>  |
| Sammanfattning av inkomna yttranden.....         | 6         |
| Synpunkter och kommentarer .....                 | 7         |
| Länsstyrelsen 2024-02-25.....                    | 7         |
| Lantmäteriet 2024-02-05 .....                    | 8         |
| Postnord 2023-12-18.....                         | 9         |
| Trafikverket 2023-12-20.....                     | 9         |
| Skanova 2023-12-22 .....                         | 10        |
| Kommunskydd 2024-01-26 .....                     | 10        |
| Privatperson 1 2024-01-30.....                   | 12        |
| <b>Ändringar</b> .....                           | <b>12</b> |
| Plankarta med planbestämmelser.....              | 12        |
| Handlingar .....                                 | 13        |
| Planbeskrivning .....                            | 13        |
| Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan ..... | 14        |

# Inledning

Samrådet för detaljplanen har pågått mellan 2023-12-18 till 2024-02-05. Detaljplanehandlingarna, daterade november 2023, sändes ut till sakägare enligt fastighetsförteckning samt till berörda remissinstanser enligt särskild sändlista. Detaljplanehandlingarna har under samrådet också funnits tillgängliga på biblioteket vid Sveatorget, på Palladium Sveagatan 21 samt på kommunens hemsida. Totalt inkom 18 skriftliga yttranden under samrådet.

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. Av samrådsredogörelsen framgår också vilka synpunkter som inte kunnat beaktas och skälen till detta. Alla inkomna yttranden finns tillgängliga i sin helhet hos Borlänge kommun. Inga namn eller övriga personuppgifter redovisas, i enlighet med dataskyddsförordningen (GDPR)

## Inkomna synpunkter

### Sammanfattning av inkomna yttranden

Vid samrådstillfället har yttranden enligt följande sammanfattning inkommit.

Tabell 1. Sammanfattning

| Myndigheter och andra remissinstanser | Datum      | Anmärkning    |
|---------------------------------------|------------|---------------|
| Länsstyrelsen                         | 2024-02-25 | Synpunkter    |
| Lantmäteriet                          | 2024-02-05 | Synpunkter    |
| Räddningstjänsten                     | 2023-12-15 | Ingen erinran |
| Ellevio                               | 2023-12-18 | Ingen erinran |
| Postnord                              | 2023-12-18 | Synpunkter    |
| Trafikverket                          | 2023-12-20 | Synpunkter    |
| Skanova                               | 2023-12-22 | Synpunkter    |
| Polisen                               | 2024-01-23 | Ingen erinran |
| Social- och arbetsmarknadsnämnden     | 2024-01-23 | Ingen erinran |
| Kommunskydd                           | 2024-01-26 | Synpunkter    |
| Miljöinspektör                        | 2024-01-29 | Ingen erinran |
| Borlänge Energi                       | 2024-01-30 | Ingen erinran |
| Försvarsmakten                        | 2024-02-01 | Ingen erinran |
| Gymnasienämnden                       | 2024-02-01 | Ingen erinran |
| Omsorgsnämnden                        | 2024-02-01 | Ingen erinran |
| Skolnämnden                           | 2024-02-01 | Ingen erinran |
| Kultur- och fritidsnämnden            | 2024-02-05 | Ingen erinran |
| Sakägare enligt fastighetsförteckning | Datum      | Anmärkning    |
| Privatperson 1                        | 2024-01-30 | Synpunkter    |

## Synpunkter och kommentarer

Synpunkter i inkomna yttranden och kommunens kommentarer redovisas nedan.

### Tabell 2. Myndigheter och andra remissinstanser

| <i>Synpunkt</i>  | <i>Kommentar</i>   |
|--|--|
| <b>Länsstyrelsen 2024-02-25</b>  |  |
| ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE<br>SYNPUNKTER   |  |
| Länsstyrelsen har inte identifierat några överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.   | <i>Ställningstagandet noteras.</i>   |
| RÅDGIVANDE SYNPUNKTER  |  |
| <b>DAGVATTEN</b>   | <i>Detaljplanens syfte har omformulerats. En hållbar dagvattenhantering är en förutsättning för en lämplig markanvändning, och behöver därför inte särskilt anges som detaljplanens syfte anser kommunen.</i>  |
| Av planbeskrivningen framgår att ett av planens syften är att säkerställa hanteringen av dagvatten. Samtidigt beskrivs det att föreslagna dagvattenåtgärder är frivilliga att anlägga vid ett genomförande av detaljplanen. Dessa beskrivningar kan uppfattas som motstridiga och avsikten bör förtydligas.  | <i>För att ytterligare säkerställa dagvattenhanteringen utifrån föreslagen lösning enligt planbeskrivningen, har en planbestämmelse n<sub>5</sub> - <b>Marken får inte hårdgöras till mer än 30% av dess yta lagts till inom utan längs fastighetsgräns mot Siljansvägen. Därutöver finns inom innergården bestämmelserna n<sub>3</sub> - <b>Marken får inte hårdgöras, med undantag av uteplats samt gångvägar, och n<sub>4</sub> - <b>Marken får inte hårdgöras, sedan tidigare.</b></b></b></i> |
| Detaljplanen innebär tillkommande hårdgjorda ytor för kontor och parkering. De tillkommande hårdgjorda ytorna kan förväntas ge upphov till en ökning av föroreningstransporten i dagvatten från området, framför allt från tillkommande parkeringsytor. Länsstyrelsen vill framhålla vikten av att en hållbar dagvattenhantering tillämpas vid ny eller ändrad bebyggelse. En hållbar dagvattenhantering innebär bland annat en hantering av dagvatten som bidrar till att minimera belastningen av förorenat dagvatten och i möjligaste mån upprätthålla en naturlig vattenbalans. Gröna vistelsezoner kan ofta kombineras med ett lokalt omhändertagande av dagvatten. | <i>Motiven till n<sub>3</sub> och n<sub>4</sub> är: "För rekreativt och ekologiskt syfte begränsas möjligheten att hårdgöra marken. Detta gynnar också de befintliga trädens fortlevnad." och för n<sub>5</sub>: "I syfte att säkerställa yta för avrinning, fördröjning och rening av dagvatten begränsas möjligheten att hårdgöra marken."</i>   |

## UNDERSÖKNINGSSAMRÅD OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

*Ställningstagandet noteras.*

### Lantmäteriet 2024-02-05

#### BEFINTLIGA GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

När en ny fastighet inträder i en befintlig gemensamhetsanläggning ska ägaren till denna betala ersättning till övriga delägare för det värde av anläggningen som den inträdande fastigheten får del av. Ersättning blir aktuellt även vid utträde ur en gemensamhetsanläggning, ägaren till den utträdande fastigheten har då rätt till ersättning för det värde den avstår. Det bör nämnas att ersättningsreglerna i 37-40 §§ AL blir aktuella om delägande fastigheter förändras. Ersättningsreglerna gäller även i de fall när överenskommelse enligt 43 § AL tecknas mellan inträdande/utträdande fastighetsägare och samfällighetsföreningen.

Det beskrivs att byggaktören ska ansöka och bekosta lantmäteriförrättningen för omprövning av Bokstödet ga:2. Det bör tydliggöras att det är fastighetsägaren som kan ansöka om omprövning, en byggaktör som inte är fastighetsägare har inte rätt att ansöka.

*Information om att ersättningsregler enligt Anläggningslagen 37-40 §§ gäller vid inträde eller utträde till en gemensamhetsanläggning, och även om överenskommelse enligt 43§ tecknats, har lagts till i planbeskrivningen under **GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Prövning enligt annan lagstiftning**. Avsikten med planförslaget är dock att delägande fastigheter och andelstal i Bokstödet ga:2 ska vara oförändrade.*

*Texten i planbeskrivningen under **GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Ekonomiska frågor/Gemensamhetsanläggningar** har ändrats till att "Fastighetsägaren för Bokstödet 14 ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättning vid ändring av befintlig gemensamhetsanläggning.". I aktuell detaljplan är det densamme som byggaktören.*

#### KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS BEHÖVER REDOVISAS

Lantmäteriet konstaterar att exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll är utformat på ett tillräckligt tydligt sätt. Däremot behöver konsekvenserna av att exploateringsavtal tecknas förtydligas.

*Konsekvenserna av exploateringsavtalet framgår av beskrivningen under **GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Ekonomiska frågor/Planeekonomisk bedömning, nämligen:***

Exempelvis så beskrivs att exploateringsavtalet bland annat ska reglera genomförandet av planen så som ansvar för att bekosta lantmåteriförrättningar, som omprövning av gemensamhetsanläggningen för lekpark och grönyta. Konsekvensen blir i det fallet att de delägande fastighetsägarna kan förvänta sig att en omprövning sker utan att de behöver bekosta lantmåteriförrättningen.

- *Byggaktören ansvarar för samt bekostar genomförandet av detaljplanen*
- *Byggaktören ansvarar för och bekostar anslutningsavgifter för ledningar samt nödvändiga ledningsflyttar*
- *Fastighetsägaren för Bokstödet 14 ansvarar för och bekostar lantmåteriförrättning för omprövning av ga:2, enligt exploateringsavtalet*

### **Postnord 2023-12-18**

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

*Synpunkten noteras.*

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattningar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattningar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

### **Trafikverket 2023-12-20**

Det är positivt att detaljplanen ändrar markanvändningen inom fastigheterna Bokstödet 1 och 14 från bostäder till kontor. Ur bulleravseende är detta en logisk ändring då berörd markyta har så pass höga bullernivåer att den ej är lämplig för bostadsbyggnation.

*Bostäderna är befintliga, och genomförandet av detaljplanen kan innebära en förbättrad bullermiljö för de boende jämfört med nuläge, då en ny kontorsbyggnad enligt föreslagen bygggrätt kan ge en bulleravskärmande effekt.*

Viktigt här är dock att säkerställa att detaljplanen inte möjliggör för ytterligare bostäder, detta då både maximala och ekvivalenta bullernivåer är höga och i flera fall överstiger riktvärden för bostäder.

*Planbestämmelserna inom användningsområdet för bostäder bekräftar befintlig utbredning och volym genom bestämmelser **e<sub>4</sub> – Största byggnadsarea för bostadshus är 60 m<sup>2</sup> per fastighet, e<sub>6</sub> - största byggnadsarea för förrådsbyggnad är 6 m<sup>2</sup> per fastighet och största byggnadsarea för uterum är 8 m<sup>2</sup> i en våning per fastighet, h<sub>4</sub> – Högsta nockhöjd på bostadshus är 10 meter, o<sub>1</sub> - Takvinkeln för bostadshus ska vara 28 grader.***

Det bör därtill påpekas att bullernivåer (maximala och ekvivalenta) är höga vid platsen för kontor, varför byggnadens fasad och planlösning bör utformas så att en accepterad bullernivå kan uppnås inomhus. Inomhusnivåer anges för

närvarande i Boverkets byggregler vilka nämner att rum i arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller dylikt, ska utformas så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas så att olägenheter för människors hälsa därmed kan undvikas (BFS 2013:14).

*Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger nivåer som ska klaras utomhus. Tekniska krav på byggnaders utförande för att klara BBR:s nivåer inomhus ska inte ställas i detaljplanen utan hanteras i byggprocessen med tekniskt samråd, startbesked och slutbesked.*

*Synpunkterna har därmed inte föranlett någon ändring av planförslaget.*

### **Skanova 2023-12-22**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommunen har varit i kontakt direkt med Skanovas nätförvaltare den 2024-02-20. Skanovas allmänna ledningar inom planområdet finns inom föreslaget egenskapsområde med bestämmelsen u<sub>1</sub> - **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.** Skanovas brunnar inom planområdet har under februari 2024 inspekterats på plats av Skanova, och bedöms kunna hanteras utifrån planförslaget. Kontakt ska tas mellan byggaktör och Skanova inför eventuella åtgärder.*

### **Kommunskydd 2024-01-26**

Längs Siljansvägen finns idag en gc väg som, såvitt vi förstår, kommer att utgöra angöringsväg för det nya kontorsområdet. Vi konstaterar att detta kommer att påverka framkomligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter.

*Angöringsvägen som åsyftas ligger inom kvartersmark idag, och är inte en allmän färdväg. Planförslaget innebär att utrymmet nyttjas för angöring till den nya kontorsbyggnaden och viss rundkörning för större fordon. Det bedöms inte lämpligt att leda allmän trafik genom fastigheten, varför utemiljön bör utformas så att gränsen för den privata fastigheten tydligt framgår.*

Yta som idag används som bollplan kommer med den nya detaljplanen att istället bli en "gård" för gemensamt nyttjande av såväl boende som personal i det nya kontorsområdet. Detta innebär en försämring för de boende. Förändringen är också en möjlig källa till otrygghet då

*Gemensamhetsanläggningen Bokstödet ga:2 återfinns inom fastigheten Bokstödet 14. Av totalt 27 andelar i gemensamhetsanläggningen innehas 15 andelar av Bokstödet 14. Att ändra andelstalen skulle innebära att de fastigheter som blir kvar i*



barnen inte längre har tillgång till en avskild gräsyta för lek och bollspel, utan istället ska dela denna gård med okända vuxna.

Där man idag till största delen bara träffar grannar från området kommer man i framtiden att möta fler okända människor med oklar koppling till platsen.

För att begränsa upplevelsen av otrygghet är det viktigt att områdets utformning tydligt signalerar att det är en yta reserverad för boende och personal i kontorshusen och inte en publik park. Principerna för CPTED<sup>1</sup> bör vara vägledande vid utformningen av området vilket med fördel kan anges under rubriken Byggnadskultur och gestaltning.

*gemensamhetsanläggningen blir skyldiga att ersätta de fastighetsägare som utträder. Genom att ändra ändamål för gemensamhetsanläggningen bedöms utifrån planförslaget användningarna bostäder och kontor kunna samexistera. Förslaget har kommunicerats till fastighetsägarna inom kvarteret Bokstödet vid två samrådsmöten, den 2023-06-12 och 2023-10-17, och genom detta samråd.*

*Planförslaget syftar till en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning samt en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, i enlighet med PBL 2kap 3§. Utemiljön bör utformas så att gränsen för den privata fastigheten tydligt framgår.*

*Synpunkterna har därmed inte föranlett någon ändring av planförslaget.*

---

<sup>1</sup> CPTED – Crime Prevention Through Environmental Design. Metoden bygger på sex principer. Se t ex [Boverket om CPTED](#)

### Tabell 3. Sakägare enligt fastighetsförteckning

#### Synpunkt

#### Kommentar

#### Privatperson 1 2024-01-30

Om det ska byggas en våning till känns det inte så kul att det är stora fönster mot villorna som ligger närmast.

*Utifrån PBL 2 kap 2 § ska mark användas för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.*

*En förtätning av central mark stämmer överens med kommunens översiktsplan och en påbyggnad av befintligt kontor bedöms utifrån det allmänna intresset vara en lämplig markanvändning.*

Om det kommer att byggas kontor på parkeringen, var ska bilarna parkera då? Det har hänt att det stått bilar efter vägen, så vi som bor har problem att ta oss ut från våra gårdar.

*Planförslaget utgår från kommunens parkeringsnorm (2017-02-14). Det nya föreslagna kontoret planeras med 25 parkeringsplatser för bil och minst 40 parkeringsplatser för cykel, varav 10 platser är möjliga att placera invändigt i kontorsbyggnaden. Den befintliga kontorsbyggnaden byggs på och planeras med totalt 15 parkeringsplatser för bil i markparkering och 25 parkeringsplatser för cykel.*

*Synpunkterna har därmed inte föranlett någon ändring av planförslaget.*

## Ändringar

Här följer en sammanfattning av ändringar av planförslaget inför granskning:

### Plankarta med planbestämmelser

- Ny planbestämmelse **n5** - Marken får inte hårdgöras till mer än 30% av dess yta
- Ny planbestämmelse **b1** - Källare får utföras till en största yta av 240 m<sup>2</sup>
- Ny lydelse för planbestämmelse om korsmark - Marken får endast förses med byggnad såsom miljöhus, förråd, carport eller annan kompletterande funktion. **Parkering medges**
- Ny lydelse för planbestämmelse **f4** - Skärmtak på huvudbyggnad får kraga ut max 2.5 meter med en fri höjd om minst 3.90 meter ovan marknivå
- Ny lydelse för planbestämmelse **b2** - Minst en utrymningsväg ska mynna bort från rekommenderad färdväg för farligt gods

- Ny lydelse för planbestämmelse **b3** - **Friskluftsintag ska placeras på tak eller sida som vetter bort från rekommenderad färdväg för farligt gods**

## Handlingar

- Grundkarta uppdaterad den 2024-03-20
- Fastighetsförteckning uppdaterad den 2024-03-19
- Geoteknisk utredning 2024-01-04 rev 2024-03-08 har lagts till (Övrig handling)
- Trädinventering 2023-09-08 har lagts till (Övrig handling)

## Planbeskrivning

- Beskrivningen av dagvattenhantering har setts över genomgående i planbeskrivningen.
- Beskrivning av geotekniska förutsättningar har utvecklats genomgående i planbeskrivningen. Det är möjligt att utföra källare till en begränsad omfattning, men konstruktionen ska vara utförd på ett sånt sätt att grundvattennivån inte påverkas.
- **DETALJPLANENS SYFTE**
  - Syfte har omformulerats. Dagvattenhanteringen anges inte som syfte, utan kan antas vara en utgångspunkt för en lämplig markanvändning.
- **MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR**
  - Beskrivningen har ändrats för följande bestämmelser: plusmark, g1, n1, f1, f3, f4, e1, e6.
- **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR och KONSEKVENSER**
  - Beskrivning av utveckling av angränsande bostadskvarteret Lärarinnan har uppdaterats. Marken är planlagd för bostäder och ägs av kommunen.
  - Beskrivning av planuppdraget har uppdaterats pga att planområdet utökades till att omfatta även radhusen, beslutet togs i samband med samrådsbeslutet.
  - Beskrivning av dalastrategin 2030, regional utvecklingsstrategi, har justerats.
  - Beskrivning av riskutredningens slutsatser har förtydligats i planbeskrivningen.
  - Beskrivningen av risk för översvämning har uppdaterats. Planområdet ligger inte inom område med risk för översvämning kopplat till höga flöden i vattendrag.
  - Beskrivning av gestaltningen av befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet har utvecklats.
  - Beskrivning av planförslagets intention med det gemensamma gårdsutrymmet har utvecklats.
  - Beskrivning av brandpost har ändrats. Brandposten vid Lergatan-Spelmansgatan är idag inte en prioriterad brandpost. Räddningstjänsten bedömer om åtgärd krävs. Åtgärden kan avtalas mellan Räddningstjänsten och byggaktören.
  - Beskrivning av parkeringsberäkningen har setts över.

- **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

- Beskrivning av ansvarsfördelning vid utbyggnad av vatten och avlopp har ändrats till ” Fastighetsägaren ska anmäla till respektive huvudman om anslutning av vatten och avlopp inför att anslutning är aktuell.  
Anslutningsavgifter erläggs fastighetsägaren enligt gällande taxa”
- Rättigheter (fastighetsrätt) har uppdaterats i texten
- Illustrationer och bildtexter har uppdaterats och alternativtext har lagts till (tillgänglighetsanpassning)
- Övriga redaktionella ändringar

### **Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan**

- Genomförandet av detaljplan för kv. Bokstödet och Bokhållaren 16 inom Östermalm, mars 2024, kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan, beslut den 2024-03-25.