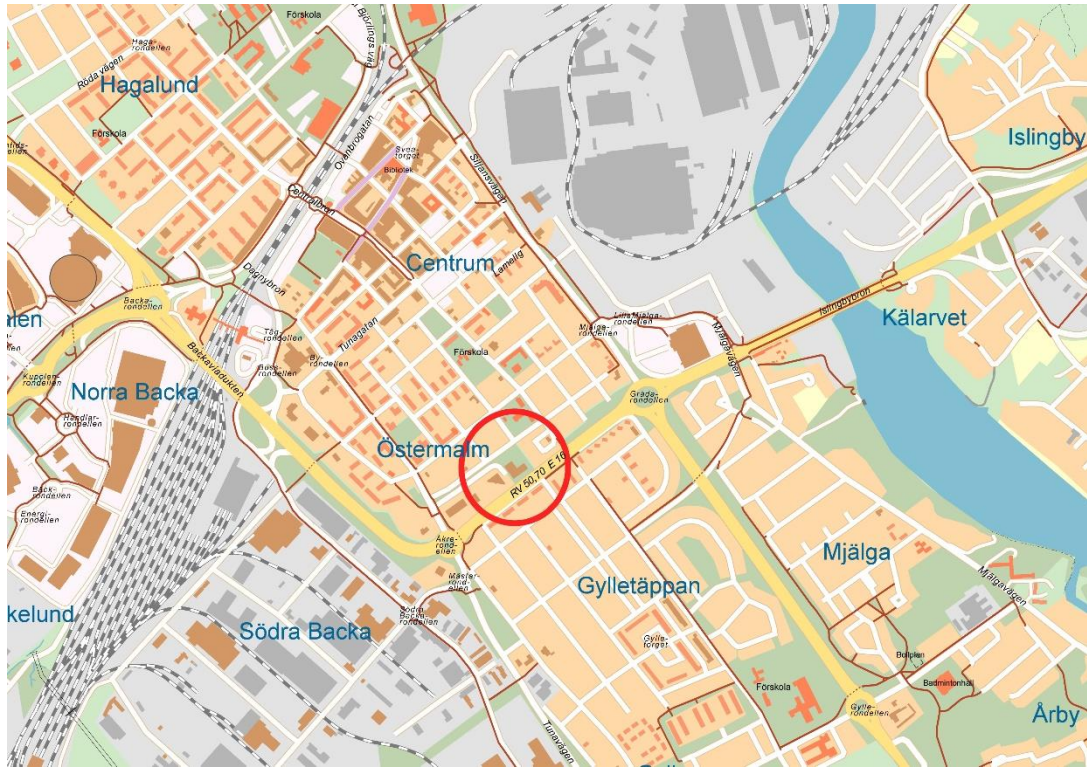


SAMRÅDSHANDLING



Detaljplan för
Boktryckaren 9 m.fl.
inom Östermalm
i Borlänge kommun, Dalarnas län
upprättad i juli 2021

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.l.a. 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.

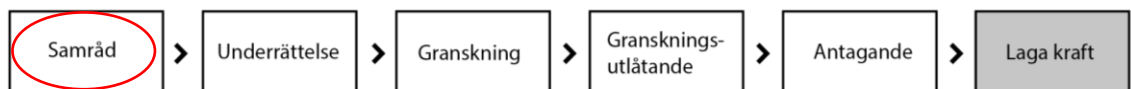
Detaljplanens omfattning, markanvändning och bestämmelser som styr exploateringen redovisas på en detaljplanekarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning (denna handling), som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

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

Detaljplaneprocessen och allmänna råd

Detaljplanen för Boktryckaren 9 m.fl. handläggs med standardförfarande (enligt PBL (2010:900, enligt planprocessen efter 1 januari 2015, 5 kap). Planförslaget antas av 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).

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 fastighetsreglering på fastigheterna Boktryckaren 9 och Borlänge 43:19. Detaljplanen säkerställer en byggrätt om 2100m² för kontor, verksamheter och handel. Detaljplanen reglerar också riskreducerande åtgärder som föranleds av närheten till Rv50/E16 som utgör transportled för farligt gods. Detaljplanen möjliggör fastighetsreglering mellan Boktryckaren 9 och Borlänge 43:19 där Boktryckaren erhåller 1139m² 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	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	5
Översiktsplan FalunBorlänge	5
Detaljplaner	6
Upphävande av tomtindelingsbeslut	6
Skydd och anspråk.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur och vatten	7
Miljöförhållanden	7
Risk och säkerhet.....	8
Arkeologi	10
Bebyggelseområden	11
Friytor	12
Gator och trafik.....	12
Teknisk försörjning	14
Sociala frågor	16
GENOMFÖRANDE	16
Organisatoriska frågor.....	16
Ekonomiska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	19
Undersökning	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER	20

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för befintlig verksamhet vilken utgörs av bilhandel och bilservice. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en byggrätt om 2250m² för kontor, handel och verksamheter (bilservice) samtidigt som ytor för logistik och parkering säkerställs.

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 den intilliggande riksvägen.

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

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 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 Försvarmakten 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 E16 som är utpekad riksintresse enligt Mb 3 kap 8§. Påverkan på riksintresset undviks genom att dagvatten hanteras inom området så att belastningen på E16 inte ökar, ny byggrätt tillåts inte närmare än nu befintlig bebyggelse och ytor där människor uppehåller sig stadigvarande planläggs på samma eller större avstånd än idag.

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

PLANDATA

Läge

Planområdet är i stadsdelen Östermalm ca 80 meter från Borlänge centrum.

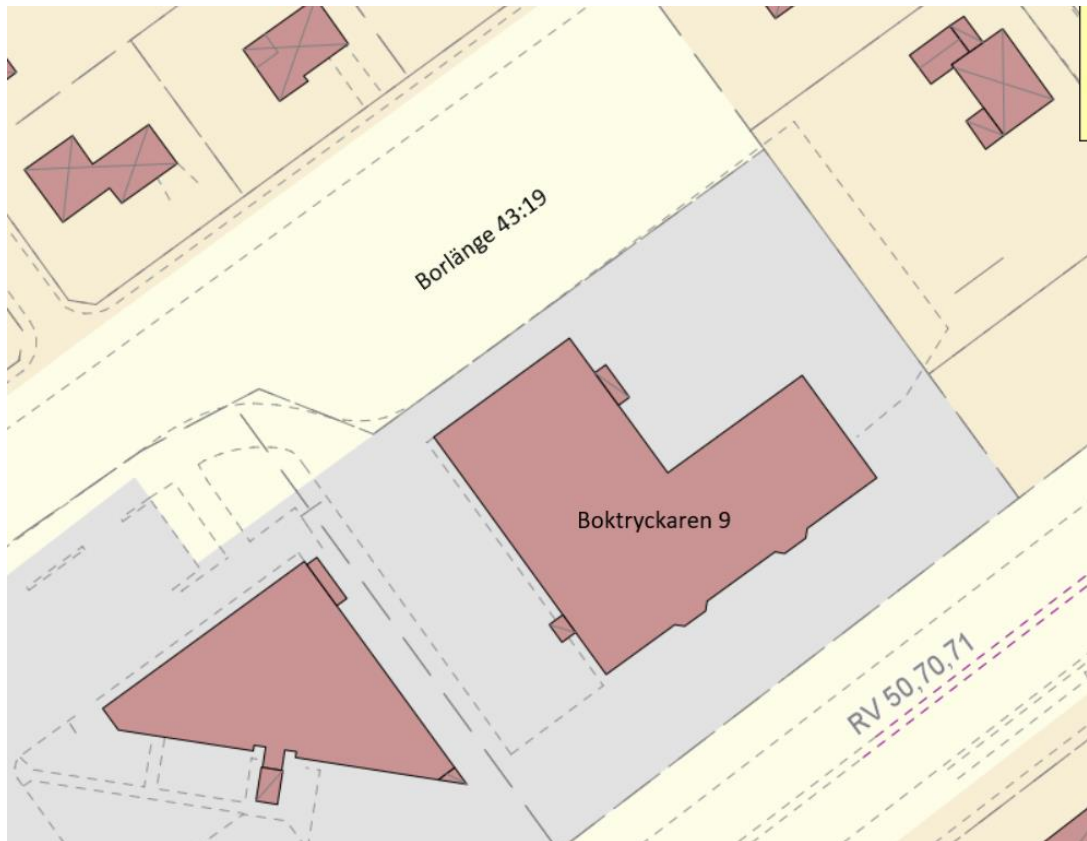
Planområdet avgränsas i nordost av fastigheten Boktryckaren 13, i sydväst av Boktryckaren 17, i sydost av rv 50 och i nordväst av Borlänge 43:19.

Areal

Planområdet är ca 0,65 hektar (6537 m²).

Markägoförhållanden

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



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 innebär förtätning inom 1km från resecentrum och att verksamheter även fortsättningsvis finns integrerat i en del av staden med 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 2018.

Den fördjupade översiktsplanen säger bland annat följande om arbetsplatser:

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

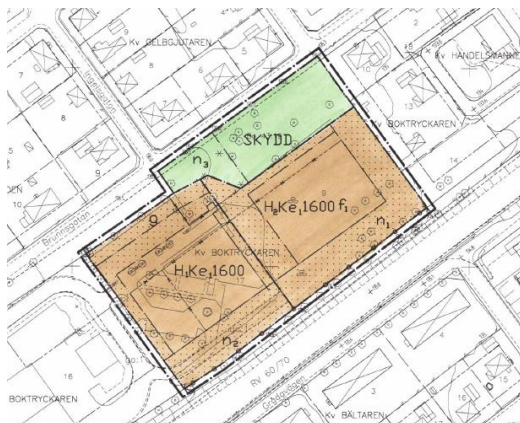
Arbetsplatser, med undantag för stora industrier som kan bullra och störa på andra sätt, kan gärna ligga i närheten av bostäder. Affärer, kontor, mindre verkstäder för reparationer, återvinningsbutiker, kaféer och restauranger tillsammans med bostäder ger en tryggare och mer intressant miljö.

Planområdet redovisas som befintlig bebyggelse och område med reglerande ekosystemtjänster som bidrar till luftrening och bullerdämpning. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska man i första hand undvika åtgärder som kan påverka ekosystemtjänsterna negativt. I andra hand ska man se till att påverkan blir så liten som möjligt. Om det inte går ska man göra åtgärder 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 men ekosystemtjänsterna som försvinner bör kompenseras genom t.ex. 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 rv 50 inte får användas för parkering.



Detaljplan 409, laga kraft 1998

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 detaljplaner. Ändringen gäller flera olika detaljplaner inom kvarteret Boktryckaren och syftar till att möjliggöra fastighetsreglering. Ändringen av detaljplanerna för vilka det äldre tomtindelningsbeslutet gäller sänds på samråd samtidigt som nu aktuell detaljplan.

Skydd och anspråk

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

Enligt Försvarsmakten gäller att byggnadsverk som är upp till 45 meter höga inom sammanhållnen 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 Försvarsmakten 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. En mindre yta sydost om byggnaden mot rv 50 utgörs av en gräsmatta och vissa träd. Denna yta säkerställs genom planbestämmelsen *b₁- marken ska var genomsläpplig, byggnad får inte uppföras och n₁- marken får inte användas för parkering.*

Marken inom Borlänge 43:19 som i nu 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 nu aktuella detaljplanen medför att delar av denna yta kan hårdgöras och bebyggas. För att kompensera för förlust av ekosystemtjänster kan träd återplanteras i anslutning till planområdet. Detta avses regleras i exploateringsavtal.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes i samband med byggnation av befintlig bebyggelse inom kv Boktryckaren 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 2005 – 2006 genomfört en heltäckande analys av luftkvaliteten i länets större tätorter. De värden som uppmätts i anslutning till planområdet ligger under miljökvalitetsnormerna. Aktuell detaljplan möjliggör *kontor, handel och verksamheter* vilket säkerställer befintlig bebyggelse och verksamhet som utgörs av bilhandel med service. Den utökade byggrätten som detaljplanen möjliggör medför inte någon ökad trafik i den utsträckningen att miljökvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap MB överskrids.

Vattenförekomster

Miljökvalitetsnormer 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, detta beror på den verksamhet med bilservice som bedrivs på platsen.

Den potentiella föroreningen är identifierad men inte utredd. Vid grävning eller ytterligare undersökning inom planområdet krävs en anmälan om avhjälpandeåtgärd till Miljökontoret. I ett sådant anmälningsärende hanteras risker och eventuella skyddsåtgärder mer i detalj.

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

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

Avståndet från kvartersmark i detaljplanen avsedd för verksamheter, kontor och handel till bostadsbebyggelse inom kv Gelbgjutaren minskar med ca 13 meter från ca 45 till 32 meter. Avståndet från kvartersmark avsedd för verksamheter, kontor och handel till bostadsbebyggelse inom kv Handelsmannen minskar med ca 7 meter från 17 meter till 10 meter.

Verksamheten som bedrivs på platsen klassas inte som verksamhet med stor omgivningspåverkan även om det förekommer verksamhet som kan uppfattas som störande. För att minska verksamhetens störande effekt på omgivningen ska ett tätt plank uppföras i fastighetsgräns mot intilliggande bostäder. Detta regleras i exploateringsavtalet.

Avståndet mellan kvartersmark avsedd för verksamheter, kontor och handel och befintliga bostäder anses därför acceptabelt och leder till en marginell försämring sett till befintliga förhållanden. Ett tätt plank mellan verksamheten och intilliggande bostäder bedöms kunna mildra störningarna.

Risk och säkerhet

Övergripande riskbedömning, farligt godsled

Länsstyrelsens riktlinjer

Planområdet ligger inom 150 meter från transportled för farligt gods, rv 50. Länsstyrelsens vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods har använts. Planområdet ligger i spannet 8-85 meter från transportleden.

Enligt länsstyrelsens riktlinjer kan ytan inom 30 meter från farligt godsleden användas för trafikytor och ytparkeringar, ytan 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.

Vid planläggning av befintlig bebyggelse anger vägledningen att det inte alltid möjligt att uppnå samma säkerhetsnivå som vid nyexploatering. Det viktiga är då att sträva efter att den nya detaljplanen ger minskade risker jämfört med det faktiska nuläget eller vad som är möjligt att göra utifrån en gällande plan.

Kvalitativ riskanalys

Aktuell detaljplan möjliggör ingen ny byggrätt närmare rv 50 än befintlig byggnad på fastigheten. En mindre ny byggrätt möjliggörs på 20 meters avstånd från väggkant vilket är samma avstånd som befintlig byggnad. Byggrätten möjliggör handel, verksamheter och kontor. Samma typ av verksamhet som finns på platsen idag. Bilservice, mindre handel och lager mm är lämpligt på 30 meters avstånd från farligt godsled enligt länsstyrelsens riktlinjer. I riktlinjerna föreslås användningen kontor dock först på avstånd större än 70 meter. Den tillkommande byggrätten bidrar till att skapa en skärm mellan byggnadens bakgård och rv 50.

Befintlig byggnad ligger 20 meter ifrån rv 50 vilket strider mot länsstyrelsens riktlinjer, detaljplanen möjliggör endast en mindre tillbyggnad på samma avstånd. Den planerade användningen är sådan att personer som befinner sig på platsen gör det i vaket tillstånd och har goda förutsättningar att själva utrymma om olyckan skulle vara framme. Riskreducerande åtgärder föreslås nedan för att i enlighet med länsstyrelsens vägledning vid planläggning av befintlig bebyggelse ändå minska riskerna i samband med planläggningen jämfört med nuläget.

Riskreducerande åtgärder

För att minska risken i samband med framtagandet av den nya detaljplanen har en bestämmelse som anger att byggnaden ska gå att utrymma i riktning bort från rv 50 införts på plankartan. Den tillkommande byggrätten längs rv 50 möjliggör att byggnaden fungerar som skärm mellan riksvägen och fastighetens bakgård.

För att mildra konsekvenserna vid en eventuell olycka införs en bestämmelse på plankartan som anger att fasad ska utföras i obrännbart material. Denna blir tilläpbar först vid om- eller tillbyggnad och då endast för den byggnadsdel som berörs.

Ytan närmast befintlig byggnad längs fasaden mot transportleden avses användas endast för uppställning av fordon och varutransporter, i övrigt förses denna yta med byggnadsförbud och förbud mot parkering för att förhindra att människor vistas stadigvarande på platsen. Byggrätten begränsas också genom en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd.

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 ytvavrinning 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. Det skyfallsvatten som inte tas omhand av dagvattensystemet kommer att söka sig via lågpunkter i terrängen tills det når Dalälven.

Räddningstjänsten

Närmaste räddningsstation ligger vid riksväg 70 ca 1 km från planområdet. Insatstiden för räddningstjänsten understiger 10 minuter.

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.

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

Arkeologi

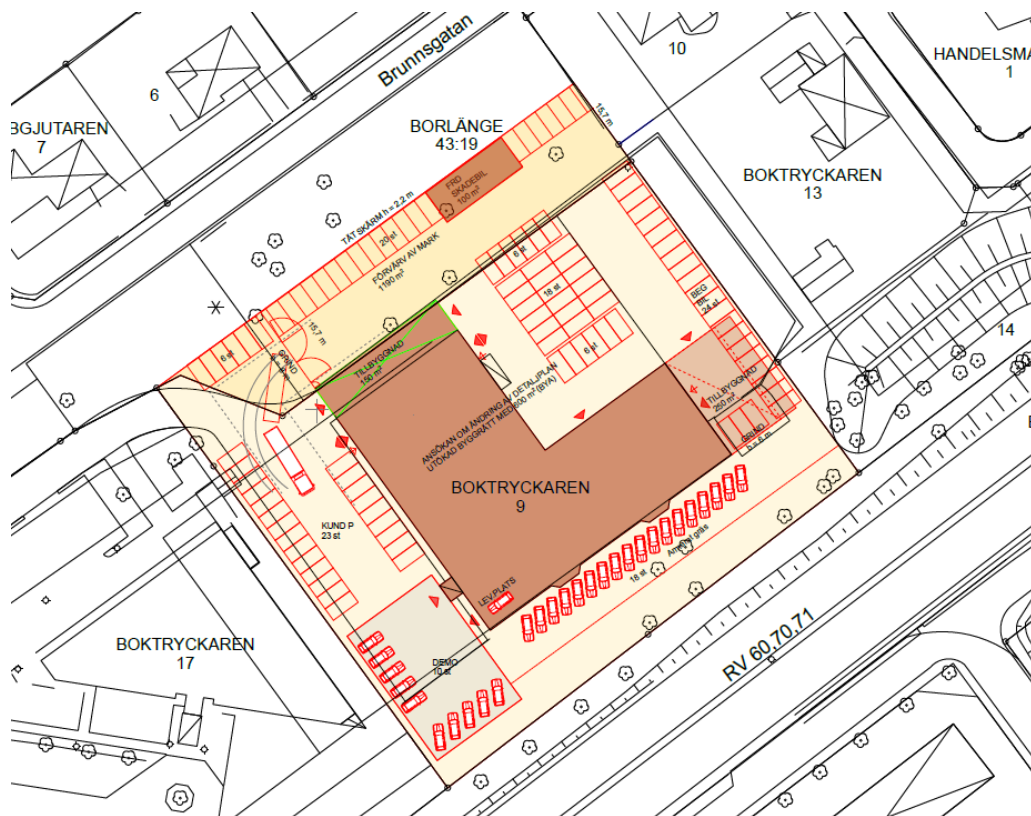
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt fornlämningsregistret.

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 på fastigheten Boktryckaren 9 och möjliggör att en mindre del erhålls av Borlänge 43:19. Detaljplanen medger en utökad byggrätt om 650m² och att en del av en mindre grönyta krymper. Detta bedöms inte medföra någon påverkan på stadsbilden.



Situationsplan över tänkt utbyggnad på fastigheten Boktryckaren 9.

Bostäder

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. Alla kvarter förutom kv Handelsmannen åtskiljs från verksamheten inom planområdet genom allmän plats SKYDD och Gata (Brunnsgratan). Planområdet angränsar direkt till kv Handelsmannen. Avståndet mellan verksamheten och bostäderna inom kv Spelmans Erik, Gelbgjutaren, och Matsolsgården minskar till följd av att del av området som idag utgörs av allmän plats SKYDD planläggs som kvartersmark. En ca 20 meter bred buffertzona behålls som allmän plats även efter genomförandet av nu aktuell detaljplan.

Hållbarhet

Energi- och klimatstrategin antogs av kommunfullmäktige 2010-03-25. Den anger bland annat att Vi ska blanda arbetsplatser och bostäder samt skapa en god variation av bostäder som attraherar boende av alla åldrar samt att befintlig infrastruktur (ledning, gator, fjärrvärme mm) nyttjas så att stora nyinvesteringar undviks.

Arbetsplatser och Service

Detaljplanen möjliggör att fastigheten används för verksamheter, handel och kontor, vilket säkerställer befintliga förhållanden. 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 och 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 mindre utökad byggrätt. Komplettering av bebyggelsen ska förhålla sig till befintlig byggnad. Någon utökad byggnadshöjd medges ej.

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 bla rastning av hundar. Den nu aktuella detaljplanen innebär att denna yta minskas. Hälften av ytan kommer dock kvarstå som allmän plats *SKYDD* och fungera som bufferzon mellan verksamheten inom planområdet och kringliggande bostadsbebyggelse.

Gator och trafik

Gatunät och fordonstrafik

Planområdet ligger mellan E16 och Brunnsgatan. Området nås via en gemensamhetsanläggning på kvartersmark över Boktryckaren 16 och 17 som ansluter till Bygatan. Gatan förvaltas av en samfällighetsförening där Boktryckaren 9 ingår. Detaljplanen påverkar inte anslutningen till fastigheten.

Varumottagning sker via befintlig gemensamhetsanläggning över Boktryckaren 16 och 17.



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. Gående kan också nå planområdet från Brunnsgränd och ytan planlagd som allmän plats SKYDD.

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.

Detaljplanen möjliggör bland annat bilservice och bilhandel. Dessa verksamheter har behov av uppställningsplatser för bilar som inte klassas som besöks eller personalparkering. Dessa platser tillåts utöver de beslutade parkeringstalen.

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.

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*.

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. Trots detta bedöms kapaciteten som tillräcklig för såväl de hushåll som idag är anslutna som de hushåll som förväntas bli anslutna de närmaste 10–20 åren.

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, trots en mindre andel tillkommande hårdgjord yta. De tillkommande ytorna ska avvattnas mot anvisad förbindelsepunkt. Inom fastigheten regleras ytor med planbestämmelsen *Marken ska vara genomsläpplig* för att minimera hårdgjord yta och tillåta infiltration på yta norr i planområdet samt norr om E 16. Dagvatten kan även infiltrera på grönytan söder om Brunngatan.

För att avvattna den nytillkomna hårdgjorda ytan föreslås den lutas mot en brunn i den norra delen av planområdet, se karta. Vattnet från brunnen kan sedan ledas till förbindelsepunkten.



Karta över lämplig placering av brunn (röd cirkel), samt ungefärligt läge för ny förbindelsepunkt (stjärna).

Dagvatten ska hanteras utifrån Borlänge kommuns dagvattenstrategi. Strategin 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.

Förutsättningarna att hantera vatten från omkringliggande mark och att ta hänsyn till skyfallsrisker vid höjdsättning bedöms som goda (se även avsnittet Skyfall). Med föreslagna lutning av den norra ytan samt planbestämmelse för den södra ytan som förhindrar att markens genomsläpplighet försämrats bedöms den förändrade markanvändningen inte innebära risk för skyfallsskador nedströms eller föranleda något behov av fördröjning.

Den planerade markanvändningen ger inte upphov till den typ av förorenat dagvatten som behöver renas i den kommunala anläggningen. Om verksamheten innebär att dagvattnet ändå förorenas ställs enligt miljöbalkens krav på skyddsåtgärder, till exempel att viss verksamhet endast får bedrivas under tak eller att oljeavskiljare som renar dagvattnet innan det släpps till förbindelsepunkt ska installeras. Behovet av skyddsåtgärder behöver beaktas i bygglovsprövningen.

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 fjärrvärme ledningar korsar kvartersmarken i planområdets norra del. Ledningarna behöver skyddas för att klara belastning från biltrafik och försiktighet måste vidtas vid schaktning i närheten av ledningen. Tillkommande byggrätt kan medföra ökat behov av värme vilket kan lösas genom ny matarledning från Brunnsgränd.

Avfall

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

Avfallshandlingens 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 det som anges i genomförandebeskrivningen. Avtalet tecknas mellan kommunen och exploitören.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Detaljplaneförslaget är ute på samråd under *augusti-september 2021*. Granskning beräknas till *oktober 2021* och detaljplanen beräknas kunna antas under *4 kvartalet 2021*. 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.

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren bekostar fastighetsreglering.

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

Fastighetsägaren ansöker och bekostar vid behov flytt av befintlig el serviskabel.

Fastighetsägaren 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

Planavtal har upprättats med exploatören. Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Detaljplanen möjliggör försäljning av kommunägd mark.

Kostnader föranledda av detaljplanens genomförande regleras i ett exploateringsavtal.

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.

Exploateringsavtalet avser reglera;

- Försäljning av kommunägd mark.
- Att exploatören bekostar fastighetsreglering.
- Att exploatören initierar och bekostar flytt av förbindelsepunkt för VA.

- Att exploatören uppför och bekostar ett tätt plank mot Borlänge 43:19 och bostäder inom kvarteret Boktryckaren.
- Att Borlänge Energi ansöker om och bekostar ledningsrätter.
- Kompensation av förlust av ekosystemtjänster.

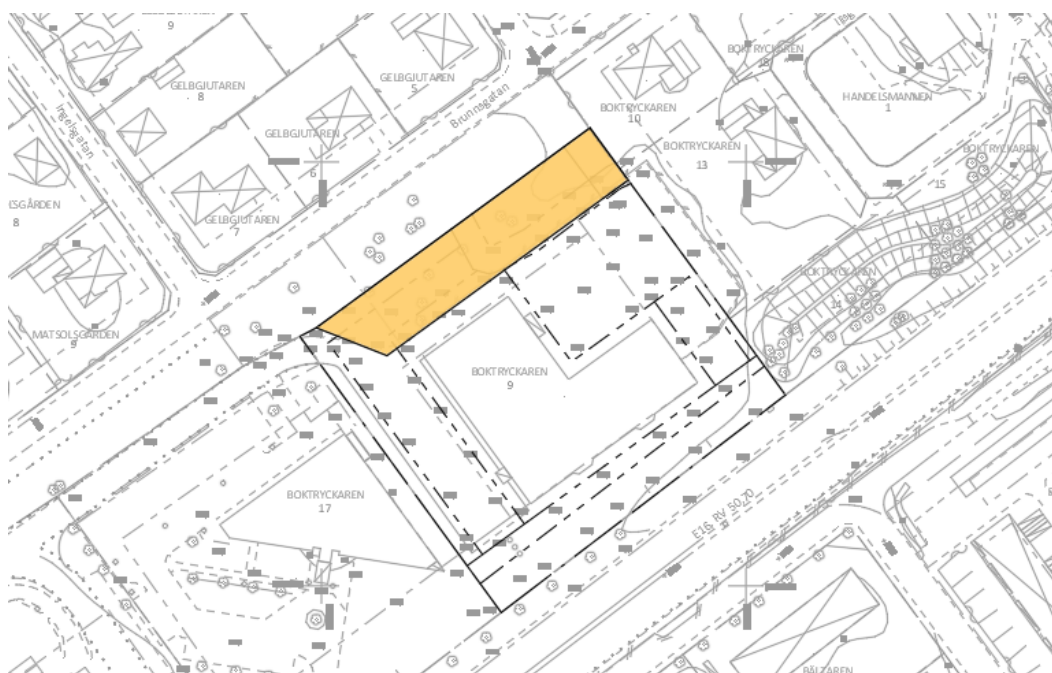
Fastighetsrättsliga frågor

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	1139m ²	
Borlänge 43:19		1139m ²

Fastighetsregleringarna kan prövas enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.



Orangeyta 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 överförs från Borlänge 43:19 till Boktryckaren 9 inte går att genomföra. Ytan som nu planläggs som kvartersmark är 1139 m² och skulle i nollalternativet istället 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 idag gräs- och trädbevuxen yta inom Borlänge 43:19 till viss del tillåts bebyggas och hårdgöras. Ytan som tillåts bebyggas och hårdgöras är förhållandevis liten. En större del av Borlänge 43:19 kommer även fortsättningsvis vara planlagd för allmän plats *SKYDD* och utgör en bufferzon mellan verksamheterna inom Boktryckaren 9 och närliggande bostadsbebyggelse.

Dagvattenhantering

För att undvika påverkan på E16 som utgör riksintresse för kommunikationer löses dagvattenhanteringen genom planbestämmelse som förhindrar att markens genomsläpplighet försämras mellan befintlig bebyggelse och riksvägen. Detta regleras i plankartan. Avrinningen från det aktuella avrinningsområdet bedöms därför inte öka.

Risk vid farligt gods led

Planområdet angränsar E16 som utgör transportled för farligt gods. Ny byggrätt eller ytor som uppmuntrar till stadigvarande vistelse tillåts inte närmare E16 än befintligt bebyggelse. Ytor för uppställning (ej parkering) av fordon tillåts inte närmare än 15 meter från vägkant. Planbestämmelse som reglerar att utrymningsväg ska leda bort från 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 Försvarmakten 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 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 görs till föremål för samråd med Länsstyrelsen samtidigt som detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Detaljplanen har upprättats av Borlänge kommun genom Emilie Cedervärn, Planarkitekt. Medverkande tjänstemän är Gabriel Barrioz, planchef, Sofia Sundén, planarkitekt, Daniel Larson, vattenstrateg och Robin Slott, mark- och exploateringsingenjör.

Samhällsbyggnadssektorn

Plan- och markkontoret

Juli 2021

Gabriel Barrioz
planchef

Emilie Cedervärn
planarkitekt