



BORLÄNGE

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

Samrådsredogörelse

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

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att fastigheten Boktryckaren 9 utökas och att en byggrätt om totalt 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 den intilliggande riksvägen. 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 kvartersmarken. I området finns sedan tidigare ett förbud mot skyltar på tak, samt utformningsbestämmelser gällande takmaterial, detaljplanen syftar till att säkerställa detta även i nu 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 nordvästra delen av planområdet.

Samråd har skett om planförslaget samt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Samrådet pågick under tiden 25 augusti – 30 september 2021. Samrådshandlingarna, daterade juli 2021, sändes ut till sakägare enligt fastighetsförteckning samt till berörda remissinstanser enligt särskild sändlista. Planhandlingarna fanns under samrådstiden tillgängliga på biblioteket vid Sveatorget, på Palladium Sveagatan 21 samt på kommunens hemsida.

Vid frågor om detaljplanen, kontakta kommunens servicecenter 0243-740 00 eller planmark@borlange.se.

Vid samrådstillfället har följande skrivelser inkommit

		Med erinran	Utan erinran	Ej tillgodosedda
1.	Länsstyrelsen (2021-09-30)	X		
2.	Lantmäteriet (2021-09-30)	X		
3.	Sakägare enligt fastighetsförteckning			
3.1	Privatpersoner 1 (2021-09-29)	X		X
3.2	Privatpersoner 2 (2021-09-30)	X		X
3.3	Privatpersoner 3 (2021-09-30)	X		X
3.4	Privatperson 4 (2021-09-03)	X		X
4.	Myndigheter, sammanslutningar, kommunala nämnder, förvaltningar, bolag och övriga			
4.1	Polismyndigheten (2021-09-23)		X	
4.2	Trafikverket Region Mitt (2021-09-09)	X		
4.3	Räddningstjänsten Dala Mitt (2021-09-01)	X		
4.4	Barn- och utbildningsnämnden (2021-09-29)		X	
4.5	Kultur- och fritidsnämnden (2021-09-23)		X	
4.6	Omsorgsnämnden (2021-08-30)		X	
4.7	Borlänge Energi (2021-09-30)		X	
4.8	Kommunskydd (2021-09-22)		X	
4.9	Postnord (2021-09-18)		X	
4.10	Skanova (2021-09-03)		X	

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

Ämnesvisa synpunkter och plan- och markkontorets kommentarer

Nedan redovisas en sammanställning ämnesvis av de synpunkter som kom in under samrådet. Plan- och markkontorets kommentarer redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Allmänt om samråd och planprocessen

Privatpersoner 2 framför att kommunen inte har kontaktat dem under utarbetandet av planförslaget. De anser att kommunens ställningstagande och handläggning minskar deras tilltro till kommunen som den part som ska väga olika intressen mot varandra.

Plan- och markkontorets kommentarer:

Kommunen bedömer att man har samrådigt med de närboende. Planhandlingarna skickades ut till samtliga närboende inklusive Privatpersoner 2. Möjlighet att kontakta kommunen fanns även om ett traditionellt samrådsmöte inte anordnades. Kommunen mottog synpunkter under samrådsskedet samt var tillgänglig för frågor och dialog. Något som också skedde. Enligt de närboendes önskan hölls efter samrådstiden även ett möte där plan- och markchef, planchef, planarkitekt samt samhällsbyggnadsnämndens ordförande och vice ordförande deltog från kommunen.

Allmänt om planförslaget

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra då detaljplaneförändringen avser att bygga ut befintlig verkstad och bilhall.

PostNord har inget att erinra mot planförslaget.

Omsorgsnämnden i Borlänge kommun har inget att erinra mot planförslaget men önskar framhäva vikten av att området och aktuella lokaler som berörs i förslaget görs tillgängliga för personer med funktionsvariationer.

Kommunskydd har inget att erinra mot planförslaget, förutom gällande planbeskrivningen där avståndet till Borlänge centrum tycks vara något underskattat.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken därför inte behöver göras.

Polismyndigheten har inga synpunkter utöver att beakta den brottsförebyggande aspekten och trafiksäkerheten. När en ny fastighet anläggs, finns goda möjligheter att kombinera detta med brottsförebyggande och trafiksäkerhet. Ett brott kräver enligt rutinaktivitetsteorin tre delar och målet är att dessa tre aldrig ska sammanfalla.

- Motiverad gärningsman.
- Lämpligt objekt.
- Avsaknad av kapabel väktare.

God insyn och belysning, liksom goda fysiska barriärer i form av kraftfulla lås och dörrar, kan förhindra att ett brott sker. Trafiksäkerheten handlar till stor del om god sikt och belysning, liksom att oskyddade trafikanter är separerade från motorfordon. Polismyndigheten deltar gärna i framtida dialog kring detta.

Barn- och utbildningsnämnden ser att det är särskilt viktigt att säkerställa en säker skolväg för elever till och från skolan. Barn- och utbildningsnämnden har i dialog med Immanuelskolan sett att det finns ett behov av att se över hela trafiksituationen runt de för- och grundskolor som finns inom närområdet. Idag uppkommer svåra trafiksituationer vid de tider på dagen då de flesta tar sig till och från enheterna.

Privatpersoner 1, privatpersoner 2 och privatpersoner 3 anser att en utbyggnad av befintlig verkstad och bilhall på fastigheten Boktryckaren 9 i enlighet med planförslaget väsentligt skulle påverka deras när- och livsmiljö negativt, vara negativ för deras hälsa samt innebära negativa konsekvenser på värdet på deras fastigheter. *Privatpersoner 3* påpekar att deras fastighet inte nämns trots att den angränsar direkt till planområdet.

Privatpersoner 1 har också framfört synpunkten att företagets enskilda intresse att få expandera i enlighet med förslaget ska ställas mot "den lilla människans" intresse till boende och en attraktiv och hälsosam livsmiljö. De anser att bostaden utgör den för många enskilt viktigaste investeringen och att det därför är oacceptabelt att ett annat enskilt intresse (företagets), som dessutom hittills inte har uppfyllt gällande detaljplans innehåll och villkor för fastigheten, på detta sätt ska tillåtas påverka värdet på privatpersoners livsmiljö, boende och privatliv. De ser hellre att verksamheten planen berör flyttas till utkanten av Borlänge där andra bilfirmor är lokaliserade och att förslaget nu endast är till verksamhetsutövarens fördel och inte tar hänsyn till de boende eller plan- och bygglagen.

Privatpersoner 1, privatpersoner 2 och privatpersoner 3 framhåller att då verksamhetsutövaren betalar för planen är den ensidig och har brister vilket innebär att den inte bör gå vidare. Att kommunen ska överlåta mark ligger inte i privatpersonernas intresse som kommuninvånare eller skattebetalare. Kommunen bör ta hänsyn till både företags och kommuninnevånarens intressen.

Privatpersoner 1 anser att expansionen inte är i linje med den fördjupade översiktsplanen då "Nyttjandet av befintlig planlagd arbetsplatsmark ska utredas i syfte att effektiviseras." Sådana utredningar måste utgå från syftet med området som helhet. I dagsläget och sedan lång tid tillbaka är boende huvudändamålet för området. Angränsande planer och hur ändamålet med dessa planer påverkas måste därför behandlas.

Privatpersoner 2 och privatpersoner 3 anser att om kommunen utgår från Översiktsplanen Falun-Borlänge där det förespråkas att staden ska förtätas med funktionsblandning av handels- och tjänsteföretag och bostäder måste planeringen ta hänsyn till de boendes hälsa, livs- och boendemiljö och negativa ekonomiska konsekvenser för påverkade fastighetsägare. Avvägningar måste ske så att målkonflikterna i området inte blir värre.

Privatpersoner 1 anser att det enskilda intresset som aktuell utvidgning innebär inte kan anses väga upp mot den kostnad som detta skulle innebära för ett så centralt beläget och anrikt gammalt bostadsområde som Östermalm. Området skulle uppenbart minska i attraktivitet med påtagliga negativa konsekvenser på marknadsvärdet på fastigheterna som följd samt påverka stadsbilden negativt.

De ifrågasätter även om planförslaget överensstämmer med det grundlagsskyddade och av EU skyddade äganderätten. Om kommunen går vidare med planen vill de att deras fastighet köps ut till marknadsvärde. Grönområdet i gällande detaljplan med användningen "skydd" samt vetskapen om att tidigare grannar hade kommunicerat till kommunen att man inte ville att verksamhetsutövaren skulle få expandera bidrog till att de köpte sitt hus. De anser att de nya ägarna till verksamheten borde ha varit medvetna om att det inte var lämpligt med en expansion när de köpte fastigheten.

Privatpersoner 2 och privatpersoner 3 anser att kommunen bör prioritera att se till att verksamheten följer gällande plans bestämmelser, som nu överträds, istället för att anta en ny detaljplan.

Plan- och markkontorets kommentarer:

Tillgängligheten i och i anslutning till byggnaderna hanteras inom bygglovsskedet.

Planbeskrivningen förtydligas gällande avståndet till Borlänge centrum.

Polismyndighetens synpunkter noteras och vidarebefordras till fastighetsägaren.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka trafiksituationen längs med skolvägen till Immanuelskolan och andra närliggande skolor då planområdets trafikförsörjning inte överlappar de primära vägarna till skolorna.

Planbeskrivningen kompletteras så att relevanta fastigheter nämns.

Kommunen bedömer att den utökning av verksamheten som planen medger inte innebär betydande miljöpåverkan för angränsande boende. Expansionen av fastigheten och dess byggrätt är utformad med hänsyn till angränsande bostadsfastigheter och placering av huvudbyggnaderna på dessa. Kommunen gör bedömningen att verksamheten kan utvecklas inom det föreslagna planområdet och att hänvisning till annat område inte är aktuellt.

Kommunen följer 2 kap 2§ plan- och bygglagen som anger att; Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Kommunen bedömer att verksamhetens behov av expanderings för att kunna fortsätta att vara verksam på platsen väger tyngre än konsekvenserna som ett genomförande av detaljplanen medför för angränsande boende. Den yta som tas i anspråk anses utifrån beskaffenhet, läge och behov nyttjas bäst som verksamhetsmark, detaljhandel och kontor. Expansionslinjen är förlagd i förlängningen till angränsande verksamheter och gatemark. Området består av både bostäder och verksamheter. Kommunen bedömer att planförslaget efter ändringarna som nämnts i detta dokument tar upp påverkan på omgivande bostäder och att det inte påverkar stadsbilden i en sådan utsträckning att det gör förslaget olämpligt.

Kommunen har planmonopol vilket innebär att arbetet med att utarbeta en detaljplan kan utföras av kommunens plankontor eller av en annan aktör, på kommunens uppdrag. Men det är bara kommunen som har befogenhet att bestämma om detaljplaneläggning ska ske och att anta en detaljplan.

Kommunen fakturerar planarbete som rör privat mark enligt plantaxan. Vid laga kraft vunnit plan kommer kommunen att sälja den kommunala marken som berörs av förslaget till exploatören enligt överenskommelse och till ett pris som bedömts vara marknadsmässigt. Exploatören står därmed för alla kostnader som framtagandet samt genomförandet av detaljplanen innebär. När kommunen möjliggör för verksamheter att etablera sig/utvecklas bidrar det till ökade alt. bibehållna skatteintäkter samt arbetsmöjligheter.

Kommunen bedömer att en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen har gjorts och att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen.

Kommunen noterar synpunkten gällande utvidgningens påverkan på Östermalm. Kommunen äger marken där planen tillåter verksamheten att utvidgas och bedömer att planförslaget inte inskränker den av EU skyddade äganderätten. Städer förändras och utvecklas konstant. De boende i stadens centrala delar kommer att få se sin närmiljö förändras över tid då staden förtätas. Det är inte aktuellt att kommunen köper ut närliggande bostadsfastighet.

Ledningar

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. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Plan- och markkontorets kommentarer:

En ledning som matar Boktryckaren 9 berörs. Fastighetsägaren informeras om detta.

Genomförande

Lantmäteriet anser att det av planbeskrivningen bör framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet." Kontrollera så att gällande plan/planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Lantmäteriet anser också att beskrivningen av exploateringsavtalet behöver tydliggöras gällande vilka de eventuella konsekvenser är och vad det innebär att använda exploateringsavtal i samband med planens genomförande. Samt att plankartan för tydlighetens skull bör kompletteras med information om genomförandetid under en egen rubrik även om detta inte längre är ett krav.

Plan- och markkontorets kommentarer:

Planbeskrivningen förtydligas gällande var den tidigare planen fortsätter att gälla. Fastighetsindelingsbestämmelserna upphävs i en separat process. Planbeskrivningen förtydligas gällande vad exploateringsavtalet innebär samt vilka konsekvenser det får. Plankartan justeras så att genomförandetiden har en egen rubrik.

Buller, risk och störningar

Länsstyrelsen anger att detaljplanen innebär en utökad byggrätt 20 meter från väg 50/70/E16 som är rekommenderad transportled för farligt gods med högt trafikflöde. Hastigheten är 80 km/h. Även om det finns en detaljplan som medger samma typ av verksamhet så anser Länsstyrelsen att i och med att den nya

planens byggrätt ökar så ökar risken för att fler människor vistas på platsen. Enligt Länsstyrelsens vägledning för markanvändning intill transportleder för farligt gods bör områden närmast transportleden 0-30 meter begränsas i användning så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Området kan exempelvis användas för ytparkering. För kontor och mindre handel rekommenderar vägledningen ett avstånd på minst 70 meter. En kvantitativ riskanalys behöver tas fram för att avgöra om risknivån kan accepteras om lämpliga skyddsåtgärder vidtas och dessa behöver då säkerställas i detaljplanen. Om kommunen tidigare har tagit fram en kvantitativ riskanalys längs aktuell vägsträcka kan den eventuellt användas för att beskriva risknivån och som underlag för åtgärder även i denna plan. *Trafikverket* hänvisar till Länsstyrelsens bedömning med tillägget att eventuella skydds- eller riskreducerande åtgärder inte ska placeras inom vägområdet.

Räddningstjänsten anser det inte lämpligt att tillåta en ny byggrätt på 20 meters avstånd från farligt gods led. Att den nya byggrätten tillsammans med de riskreducerande åtgärderna skulle ge minskade risker i jämförelse med nuläget håller räddningstjänsten inte med om. De riskreducerande åtgärderna är bra på befintlig byggnad, men inte när det kommer till att utöka byggrätten. Väljer kommunen ändå att frångå Länsstyrelsens riktlinjer bör en kvantitativ riskanalys tas fram.

Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver förtydliga resonemanget om buller gällande hur genomförandet av aktuell detaljplan påverkar omgivande bebyggelse och hur riktvärdena för befintliga bostäder ska uppfyllas.

Privatpersoner 1, privatpersoner 2 och privatpersoner 3 anser att de störningar, risker och miljökonsekvenser som hanteras i övervägande del handlar om verkstadsrörelsens risker i förhållande till väg 50/70/E16. Någon redogörelse för störningar, risker och konsekvenser för boende i direkt anslutning till verksamheten där större verkstads- och uppställningsyta möjliggörs har inte gjorts. De framför att de redan idag störs av leveranser, strålkastare, snöröjning och hantering av bilar. Samt att risken att störningarna och stressen det medför ökar i och med det utökade verksamhetsområdet planförslaget möjliggör.

Privatpersoner 1, privatpersoner 2 och privatpersoner 3 hänvisar till att gällande detaljplan (framtagen efter att deras hus byggdes) möjliggör "skydd mot störning", "handel med viss bilservice" och att parkering närmast Boktryckaren 10 och 13 inte medgavs samt att "verksamheten inte får vara störande för omgivningen". Idag används denna prickmark samt del av Boktryckaren 13 för uppställning av bilar då verksamheten inte får plats på övriga ytor. Även ytan mot väg 50/70/E16 används för permanent uppställning i strid mot gällande detaljplan.

Privatpersoner 1 anser att verkstadsverksamheten som idag bedrivs på platsen inte är planenlig utifrån bestämmelsen "Handel med viss bilservice" som anges gällande plan. De vill inte att område med användning "skydd" minskas eller att parkering/uppställning tillåts där den enligt gällande plan inte ska ske. De anser att bestämmelsen om att verksamheten inte ska vara störande för omgivningen ska vara kvar då de menar att den nya planen möjliggör en mer industriell hantering. Sammanfattningsvis är deras förhoppning att kommunen inte går vidare med planförslaget alls. *Privatpersoner 2 och privatpersoner 3* anser också att planförslaget innebär en glidning mot mer industriell verksamhet.

Privatperson 4 anser att detaljplanen bör ange att bilföretagets utomhusbelysning ej får riktas mot kringliggande bostäder, eftersom bländningseffekten inomhus kan bli starkt störande. *Privatpersoner 1, privatpersoner 2, privatpersoner 3* tar också upp att verksamhetens belysning är ett problem när det gäller styrka, riktning och tid på dygnet då fastigheten är belyst.

Privatpersoner 2 och privatpersoner 3 framför att verksamheten snart efter antagandet av gällande detaljplan och befintlig etablering växte utanför sitt av planen begränsade område vilket förvärrade störningarna för omgivningen. Som konsekvens byggdes skyddsvallen vid infarten till områdets västra del och träd planterades. I planen från 1998 medgavs inte parkering på marken 15 meter närmast bostäderna på Boktryckaren 10 och 13. Uppenbart är att verksamheten med bilhandel och verkstad hela tiden har haft behov av att breda ut sig i större omfattning än vad förutsättningarna på platsen medger. Men att det inte motiverar att planen utvidgas i och med att verksamheten inte längre hör hemma bland bostäder.

Privatpersoner 2 och privatpersoner 3 ser ett behov av att skuggeffekter studeras där byggrätten ökas, höjden på byggnaden tillåts bli högre och verksamhetens fastighet kommer närmare deras.

Plan- och markkontorets kommentarer:

Efter samrådet har dialog förts med Länsstyrelsen angående risk och buller. Planbeskrivningen kompletteras med en kvalitativ riskanalys samt ett resonemang kring gällande bullervärden vid befintlig bebyggelse. Riskanalysen utmynnade i bedömningen att inga skydds- eller riskreducerande åtgärder behövs inom vägområdet.

Detaljplaner styr inte hur verksamheter ska bedrivas. En ökad byggrätt och fastighetsyta möjliggör att delar av verksamheten kan flyttas in i byggnaden samt omstruktureras inom fastigheten. Vad som uppfattas som störande för en individ är individuellt. Verksamheternas konsekvenser måste följa gällande lagstiftning, förordningar och riktlinjer. Om de gör det så anses inte verksamheten störande. Kommunen anser att aktuell verksamhet inte är störande för omgivningen. Den nya användningen "Z, Verksamheter" motsvarar den gamla bestämmelsen "verksamheter får inte vara störande". Här kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras" (enligt Boverket). Verksamheten har idag bygglov för verkstadsverksamheten enligt gällande plan. Upplevda störningar kan prövas av miljökontoret.

Planförslaget justeras så att parkering närmast Boktryckaren 10 inte medges. Planområdet innefattar inte Boktryckaren 13. Då bostadshuset på Boktryckaren 13 ligger längre ifrån Boktryckaren 9 än vad huset på Boktryckaren 10 gör kvarstår möjligheten att parkera fram till fastighetsgränsen. Uppställning av bilar mot väg 50/70/E16 kommer att tillåtas på gräsytan vid väg 50/70/E16 men inte närmast vägen.

Vallen/slänten vid den västra infarten ligger till största del utanför planområdet bedöms inte påverkas av eventuell exploatering.

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring skuggeffekter.

Förorenad mark

Länsstyrelsen anger att det återfinns ett potentiellt förorenat område inom fastigheten (MIFO-id: 104955). Området är identifierat men inte utrett och har tilldelats branschklass 3, måttlig risk. Branschtypiska föroreningar som kan påträffas vid markarbete på/i anslutning till liknande verksamheter är PAHer och alifatiska kolväten. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att en anmälan ska göras till ansvarig tillsynsmyndighet innan ytterligare undersökningar eller markarbeten påbörjas. Utöver ovanstående ska ansvarig tillsynsmyndighet omedelbart kontaktas vid påträffande av synlig förorening eller avvikande massor vid markarbeten.

Plan- och markkontorets kommentarer:

Planbeskrivningen kompletteras med information om att ansvarig tillsynsmyndighet ska kontaktas vid synlig markförorening eller avvikande massor.

Ytvatten och dagvatten

Länsstyrelsen anser att det saknas en beskrivning av vilka ämnen som kan tänkas öka i dagvattnet. Då vattnet planeras att ledas direkt till Dalälven behövs detta för att veta om dagvattnet påverkar möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna. Länsstyrelsen delar inte kommunens uppfattning att "Verkstad" är en verksamhet som inte ger upphov till föroreningar. I kombination med större hårdgjorda ytor som leds direkt till recipient så ökar transporten av föroreningar.

Trafikverket och Länsstyrelsen framför att den statliga vägen (50/70/E16) inte får påverkas negativt av markanvändningen. Bortledning av dagvatten från verksamhetsområdet får inte innebära mer tillkommande vatten i vägens diken och trummor än i dagsläget, eftersom dessa är dimensionerade att

avleda vatten enbart från respektive väganläggning. Bortledning av vatten från verksamhetsområdet ska därför ske via separata diken/ledning.

BorlängeEnergi påpekar att planbeskrivningen bör förtydligas gällande att avrinningen från det aktuella avrinningsområdet inte bedöms öka mot väg 50/70/E16. I övrigt har de ingen erinran.

Privatpersoner 3 anser att det behövs en djupare analys gällande dagvatten och skyfall. De hårdgjorda ytorna på Boktryckaren 9 och parkeringen som utökats till Boktryckaren 13 bidrar till att vatten riskerar att ledas till deras fastighet som ligger i nära anslutning och har en lägre markhöjd. De upplever redan idag att det är ett problem vid kraftigt regn eller snösmältning. De undrar vem som tar ansvar för den olägenheten.

Plan- och markkontorets kommentarer:

Planbeskrivningen justeras gällande dagvatten utifrån framtagen dagvattenutredning samt dialog med Länsstyrelsen.

Planbeskrivningen justeras gällande att avrinningen från det aktuella avrinningsområdet inte bedöms öka mot väg 50/70/E16.

Kulturmiljö

Privatpersoner 2 och privatpersoner 3 anser att hela Östermalm bedöms besitta betydelsefulla kulturhistoriska värden vilket motiverade att Dalarnas museum inventerade stadsdelen 1987. Såväl fastigheterna Boktryckaren 10 som Gelbgjutaren 6 och Gelbgjutaren 7 har senare pekats ut i Dalarnas museums inventering av modern bebyggelse i Dalarna 1930-1980 – Projekt Dalamodernismen (2014-2018). Utpekandet innebär en bedömning att fastigheterna har kulturhistoriskt värde och att detta värde ytterligare bör utredas. Värdet kan omfatta både byggnader och trädgårdar.

Plan- och markkontorets kommentarer:

Kommunen bedömer inte att planförslaget har en sådan påverkan att konsekvenser ur ett kulturmiljöperspektiv behöver utredas vidare. Detta har även stämts av med Länsstyrelsen som inte har några synpunkter utifrån sakområde kulturmiljö gällande planförslaget.

Grönstruktur, plank och tidigare område utpekade som SKYDD

Barn- och utbildningsnämnden ställer sig positiv i ärendet. De ser att det är av vikt att en god dialog sker med närmast belägen skolenhet, Immanuelskolan, vars utemiljö angränsar till aktuellt område.

Privatpersoner 1, privatpersoner 2 och privatpersoner 3 anser att det finns ett allmänt intresse för att få behålla det väl frekventerade grönområdet i stadsmiljön för tex. för hundträning, spel, frisbee och lek. De anser även att ytan upplevs som en park och att det väger tyngst att boende och allmänhet kan fortsätta att nyttja området för rekreation och att den behålls för att bevara trivselen i området. De anser också att grönytan idag har en positiv effekt på integrationen i centrala Borlänge då boenden från olika delar av Östermalm möts här.

Privatperson 4 påpekar att grönytan förutom rastning av hundar även används av närliggande skolor. En halvering av ytan innebär en försämring för de närboende och att alla parametrar bör beaktas i planarbetet. Om utökad yta är angelägen för bilföretagets fortsatta utveckling på den aktuella platsen, kommer *privatperson 4* inte att motarbeta planändringen.

Privatpersoner 1 och Privatpersoner 2 anser att om vuxna björkar tas ned minskar barriäreffekten och ökar den visuella upplevelsen av verksamheten, ljusstörningar, buller och luftföroreningarna från väg 50/70/E16 vilket bör redovisas i planförslaget. De anser inte att plank ersätter de ekosystemtjänster som kommunen beskriver i sin fördjupade översiktsplan. *Privatpersoner 2 och privatpersoner 3* hänvisar också till kommunens miljöstrategi där bland annat betydelsen om tillgång till rekreativa strukturer beskrivs. *Privatpersoner 2 och privatpersoner 3* motsätter sig också ett plank då de anser att de begränsar deras

tomts användbarhet. De anser även att ett plank skulle minska fastighetens ekonomiska värde genom att instängdheten och känslan av att man bor i ett industriområde och inte ett bostadsområde skulle öka. Grönområdet hade en stor inverkan på deras beslut att flytta till området. *Privatpersoner 3* motsäger sig att växtligheten i deras fastighetsgräns riskerat att minska eller försvinna. *Privatpersoner 2* anser att om ytan beläggas med asfalt blir den oåterförlig till naturen.

Privatperson 4 motsäger ett plank då det kan föra tankarna till en anstalt eller obehaglig verksamhet som bör döljas. *Privatperson 4* anser att det bästa vore att istället flytta nuvarande stängsel till den nya fastighetsgränsen samt eventuellt komplettera vegetationen. *Privatperson 4* anser att bullerstörningarna från verksamheten är minimal men om ett plank ska uppföras är det mer motiverat mot väg 50/70/E16 då trafiken stör.

Privatpersoner 1 påpekar också att det i planförslaget står att en mindre del av grönytan tas i anspråk när det är halva området som berörs. Verksamheten kommer mycket närmare deras fastighet och grönområdet som blir kvar mest är en gräsyta. *Privatpersoner 2 och privatpersoner 3* anser också att ytan som blir kvar inte kan anses vara ett grönområde utan kommer att upplevas som en rastyta för hundar.

Privatpersoner 2 och privatpersoner 3 anser att bättre avvägningar behövs för att uppnå miljö kvalitetsmålet en god bebyggd miljö. De hänvisar till att boverkets förslag på hur kommuner kan bidra till miljömålet God bebyggd miljö bland annat handlar om att "utveckla parker, grönområden och tätortsnära natur och säkerställa ekosystemtjänster i den byggda miljön". De anser att skrymmande sällanköpshandel och verkstadsrörelse inte är förenlig med en god livsmiljö och hållbar stadsmiljö.

Plan- och markkontorets kommentarer:

Immanuelsskolans utemiljö bedöms inte angränsa direkt till planområdet då deras skolgård ligger ca 30 meter bort och även åtskiljs av en väg. Planförslaget bedöms inte påverka skolfastigheten.

En del av ytan kommer att finnas kvar och kan nyttjas även i fortsättningen. Det finns även andra allmänna grönområden i Östermalm samt närliggande stadsdelar. Planbeskrivningen förtydligas gällande detta.

Planbeskrivningen kompletteras med information om träden som planeras tas ned och avtalad ekologisk kompensation.

Verksamhetsutövaren bedöms behöva expandera för att fortsätta bedriva sin verksamhet.

Planen möjliggör att bullret från väg 50/70/E16 kan minskas genom en ökad byggrätt som om den nyttjas kan fungera avskärmande mellan bostäderna och vägen. Planbeskrivningen justeras då det inte kommer att ställas krav på att ett plank uppförs vid fastighetsgränsen mot området med användningen "skydd". Däremot så hindrar planen inte att ett plank uppförs mot grönytan eller väg 50/70/E16 om det skulle vara ett framtida önskemål.

Planbeskrivningen justeras så att det även i texten tydligare framgår hur stor yta som kommer att tas i anspråk. Kommunen bedömer dock att det har varit tydligt i det kartmaterial som samrådits.

Biotopskyddad allé

Länsstyrelsen anger att det utmed väg 50/70/E16 finns en rad med träd som är biotopskyddade enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Träden står inte inom Boktryckaren 9, men åtgärder inom fastigheten kan ändå skada träden. Trädskyddszonen beräknas ha en radie på stamdiametern multiplicerat med 15. Åtgärder som kan skada träden är förbjudna.

Plan- och markkontorets kommentarer:

Träden har en genomsnittlig stamradie på ca 50 cm. Ingen byggrätt eller parkering tillåts i nära anslutning till träden. Planbeskrivningen kompletteras med information om att dispens måste sökas om markarbeten eller andra åtgärder som skulle kunna påverka träden ska utföras.

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

- Den tillåtna nockhöjden närmas väg 50/70/E16 har sänkts något för att höjden på den nuvarande byggnaden inte ska överskridas. Höjden anges även som nockhöjd utifrån angivet nollplan för att förtydliga tolkningen i bygglovsskedet. Längre in på fastigheten regleras nockhöjden till 147,5 meter och närmast fastigheten Boktryckaren 10 till 141 meter. Där regleras takvinkeln även till minst 10 grader.
- Utformningsbestämmelsen gällande takmaterial har lagts till.
- Ytan som reglerats med genomsläpplighetsbestämmelse (b_1) i planområdets nordöstra hörn minskas för att möjliggöra en bättre trafikföring på fastigheten.
- Den tillåtna byggnadsarean knyts till användningsområdet och ändras till totalt 2400 m².
- Specifieringen för Z, verkstad tas bort för att möjliggöra den bredare användningen verksamheter.
- En bestämmelse läggs till för att möjliggöra att väderskyddad cykelparkering kan uppföras på en yta där det i övrigt inte får förses med byggnad.
- Ytan där det är möjligt att parkera utökas något i den sydvästra delen av planområdet för att möjliggöra parkering med laddningsmöjlighet.
- Den norra plangränsen har ändrats så att den nya fastighetsgränsen där blir rak och utan brytpunkt det innebär att planområdet blir totalt ca 6706 m².
- Den mindre byggrätten har justerats för att byggnaden inte ska placeras direkt i fastighetsgräns.
- Gränserna för u-området har justerats så att de är rätare
- Bestämmelsen, skyltar på tak medges ej har lagts till området med den mindre byggrätten.
- Smärre administrativa justeringar.

Sammanfattningsvis bedömer plan- och markkontoret att detaljplanen, efter föreslagna justeringar, kan ställas ut för granskning.

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTORN

Plan- och markkontoret, februari 2023

Henrik Modigh
Planchef

Sanna Byström
Planarkitekt