

Handläggare

Per Grundström

Telefon 023-82223

E-post per.grundstrom@falun.se

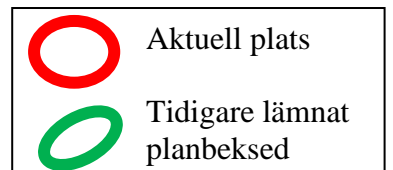
Planbesked för detaljplan för småhusbebyggelse på norra sidan av Simonsberget.

Beslutsunderlag

Bakgrund

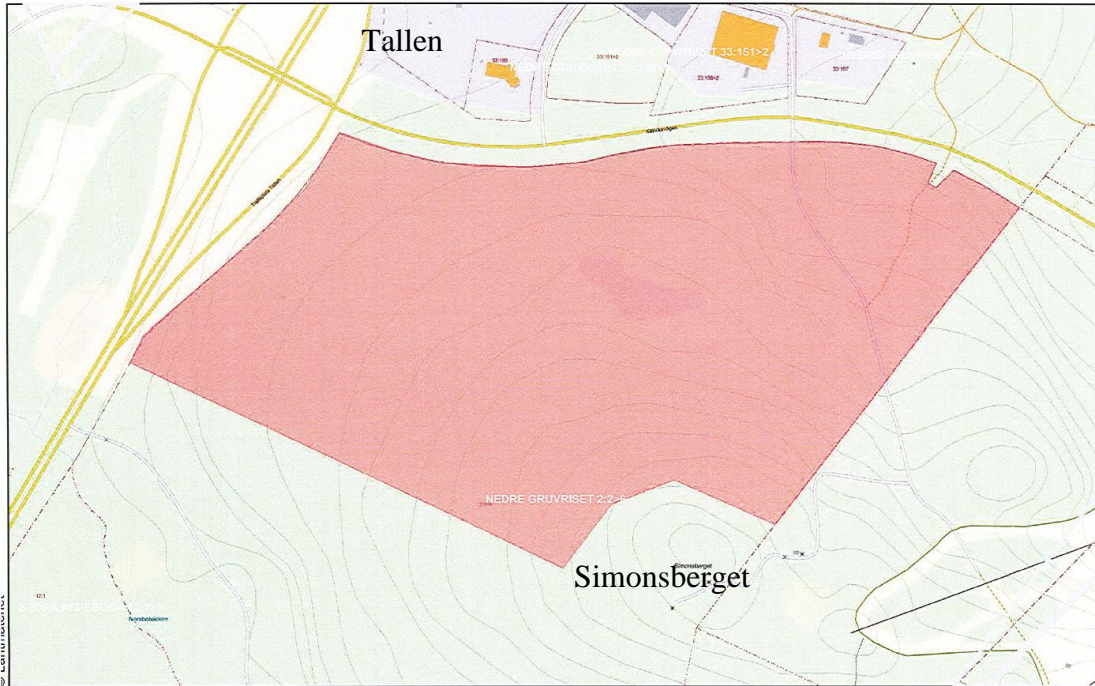
En ansökan om planbesked för småhusbebyggelse på norra sidan av Simonsberget (Nedre Gruvriset 2:2) inkom 2017-02-16. Ansökan är inlämnad av fastighetsägaren Bergvik Skog Väst AB. Den är enligt ansökan en komplettering till tidigare inlämnad ansökan om planbesked för Liljesund 1:2, småhusbebyggelse på Källviksberget, inlämnad av Listor AB.

Den aktuella platsen ligger på Simonsbergets nordsluttning, söder om Tallens köpcentrum.



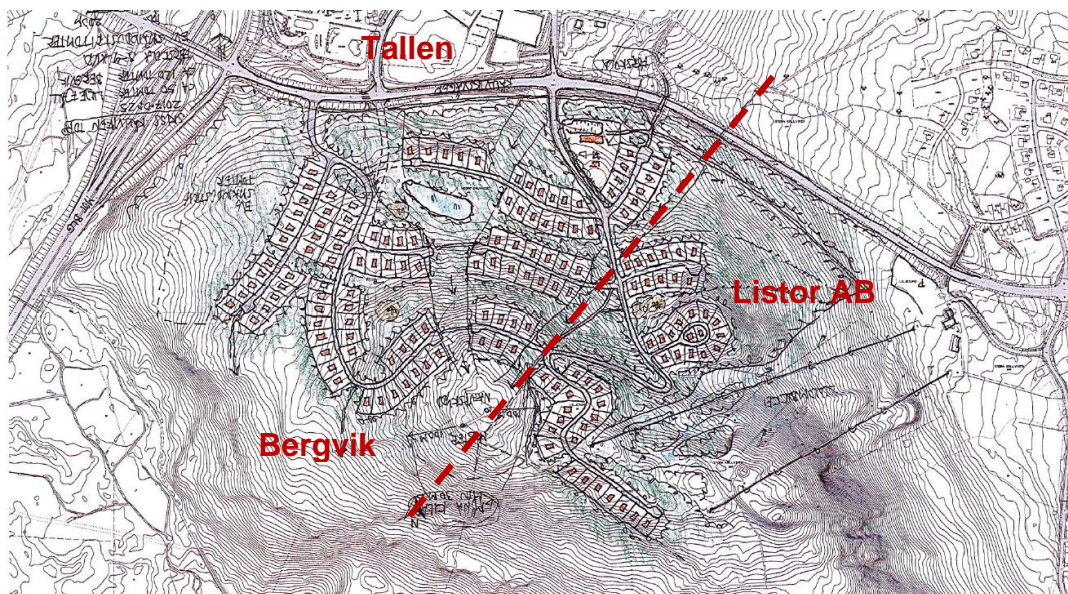
Karta. Platsens läge i staden

Till ansökan finns bifogat en karta som visar den berörda delen av fastigheten Nedre Gruvriset 2:2.



Karta. Berörd del av fastigheten Nedre Gruvriset 2:2

Kommunen har tidigare lämnat ett positivt planbesked, efter ansökan från Listor AB, på angränsande mark: Planbesked för detaljplan för småhusområde vid Källviksbacken på Källviksberget, KS0411/15. Detta planarbete har påbörjats i form av upprättande av ett detaljplaneprogram. I arbetet med detaljplaneprogrammet har Listor AB diskuterat med grannen Bergvik Skog Väst AB om samarbete vilket lett till att Bergvik Skog Väst AB nu lämnat in nu aktuell ansökan. Till ansökan finns en skiss som visar hur båda exploatörerna tillsammans ser att hela området skulle kunna disponeras.



Karta. Skiss i ansökan som visar disposition av Bergviks och Listors områden

Skissen visar sammanlagt drygt 150 tomter.

Vad innebär det att pröva ett projekt i en detaljplan?

Enligt Plan- och bygglagen, 4 kap 2 § ska kommunen för en ny sammanhållen bebyggelse med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning. Att upprätta en detaljplan är således ett prövningsförfarande där sökandens önskan ska vägas mot allmänna och enskilda intressen som kan finnas på platsen.

Av 2 kap 3 § framgår att planläggning med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden ska främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

I 2 kap 4 § sägs att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

I efterföljande paragrafer i 2 kap räknas sedan ett stort antal aspekter upp som ska ingå i planprövningen.

Denna mycket omfattande prövning är kommunens ansvar oavsett vem som sedan kommer att genomföra projektet.

Förutsättningar

Gällande planer

Översiktsplan FalunBorlänge 2014

Den västra delen av det nu aktuella området är i ÖP FalunBorlänge utpekad som planerat arbetsplatsområde om 10 – 20 år. För den östra delen finns ingen vägledning. I de generella riktlinjerna sägs att en utbyggnad av städerna med helt nya planerade bebyggelseområden ska ske i riktning mot varandra, väster om Runn och nära effektiva kollektivtrafikhuvudstråk.

Fördjupad översiktsplan för Falu tätort 1994

Här är den västra delen betecknat planerat Arbetsområde och den östra Rekreationsområde.

Pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan.

Här föreslås den västligaste delen, närmast Tallens trafikplats, som område för verksamheter och den östra som framtida bostadsområde. Planen har varit ute på samråd till och med 2017-04-28 och arbete med att sammanställa en samrådsredogörelse har precis

påbörjats varför det i skrivande stund inte går att dra några slutsatser kring föreslagen markanvändning.

Kulturmiljö och fornlämningar

Inom området finns inga kulturmiljöintressen och inga kända fornlämningar.

Natur och ekosystemtjänster

Med ekosystemtjänster menas den nytta vi människor har av naturen. En översiktlig kartering av områdets ekosystemtjänster har nyligen gjorts. Karteringen visar att det i området finns klimatreglerande ekosystemtjänster, kulturella ekosystemtjänster - hälsa och fritidsupplevelser, samt stödjande ekosystemtjänster – gröna stråk och kilar samt värdekärnor biologisk mångfald. Det sistnämnda syftar på våtmarken som ligger i områdets mellersta norra del.

Topografi

Området lutar mot norr och nordväst och är bitvis ganska brant.

Geologi

Marken består närmast Källviksvägen av sandig morän. Längre upp på Simonsberget är det ett tunt och osammanhängande lager med morän. I områdets norra mellersta del finns en mindre våtmark.

Lokalklimat

En stor del av de föreslagna tomterna ligger på en nord till nordostsluttning och omges av hög tallskog. Detta påverkar solinstrålning och lokalklimat.

Bebyggelse

Området är idag obebyggt.

Service

Planområdets närmaste livsmedelsbutik finns i Tallenområdet ca 300 – 600 meter från området. Närmaste skola, Gruvrissskolan, finns i Galgberget och där finns även förskola. Avståndet till fots är ca 2 km vilket kan innebära att förskoleelever är berättigade till skolskjuts. Det finns idag en parkväg på större delen av sträckan. En ny förskola byggs inom Lilla Källvikenområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats vinnns idag vid Tallens trafikplats. Vartefter stadsdelen Lilla Källviken byggs ut kommer en busslinje att dras genom området. Möjlighet finns att låta den ha sin ändstation vid Tallen. Hållplats kan då ordnas längs Korsnäsavägen.

Rekreation och friluftsliv

Området ligger nära slalombacken i Källviken. En av Dalarnas stigcyklisters mountainbike-banor ”Källvikens svarta” finns i närheten. Naturmarken i området i stort har också kulturella ekosystemtjänster - hälsa och fritidsupplevelser.

Gator och trafik

Norr om området går Källviksvägen, som är klassad som huvudgata och till vilken angränsande bebyggelse är ansluten.

Risker

Transporter av farligt gods

E16 och Källviksvägen är anvisade leder för transporter av farligt gods.

Mobilmaster

På toppen av Simonsberg finns tre mobilmaster.

Snökanoner

Det finns snökanoner vid slalombacken som när de körs under vintern kan medföra störningar i form av buller och snörök för de närmaste bostäderna.

Teknisk försörjning

Ledningar för VA, el och fjärrvärme finns i närheten, vid Tallenområdet och i Lilla Källviken

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för hantering av planärendet samt framtagande av planhandlingar och eventuella utredningar ska bäras av sökanden.

Inga kostnader bedöms i dagsläget uppstå för kommunen.

Förvaltningens övrig bedömning/konsekvenser

Översiktlig bedömning

Områdets främsta kvaliteter är närheten till Källviksbacken och fina områden för friluftsliv samt bra pendlarläge mot Borlänge. Bland nackdelarna kan nämnas att området delvis är brant och till stora delar ligger på en nord- till nordvästsluttning. Området ligger väl till i förhållande till kommunens ambition att bygga mot Borlänge men det finns idag inget kollektivtrafikhuvudstråk i närheten.

Områdets avgränsning kan behöva justeras med hänsyn till bl a lutningsförhållanden och lokalklimat.

Slutsatser och förslag

De frågor som nämnts ovan under rubriken Förutsättningar behöver studeras närmare under planarbetet.

I kommunens ”Riktlinjer för hantering av bygglov för master/torn i Falu kommun” från 2002 anges att master normalt ska placeras minst 300 m från bostadshus. Detta grundades främst på försiktighetsprincipen när det gäller bl a strålning från masterna.

Strålsäkerhetsmyndigheten anger dock att det inte finns någon grund för att kräva så stora avstånd, skadlig strålning finns bara i omedelbar närhet till de antenner som sitter i masterna. Det finns också ett antal rättsfall där överklaganden med hänsyn till

strålningsrisker har avslagits. Avståndet från mast till bebyggelse får därför bedömas grundat på visuell påverkan, risker vid masthaveri, isnedfall och vindbrus från masterna. Med de förutsättningar som råder på platsen bör ett kortare avstånd än 300 m kunna accepteras.

En annan fråga som behöver utredas är buller och andra störningar från snökanonerna och från trafiken på E16 och Korsnäs vägen.

En översiktlig bedömning behöver göras vad gäller riskerna med transporter av farligt gods på angränsande vägar.

Gång- och cykelvägar mot bl a Gruvrisskolan behöver ordnas och sannolikt förses med belysning om området byggs ut.

Nivåförhållanden och lutningar behöver studeras noga, både vad gäller gator, gång- och cykelvägar och tomter, liksom solinstrålningen för vissa tomter i ogynnsamma väderstreck. En erfarenhet från utbyggnaden av Lilla källviken är att de som bygger friliggande villor ofta vill ha en i det närmaste helt plan tomt vilket leder till problem med stödmurar och slänter. Med tanke på att området delvis lutar kraftigt bör det övervägas om de brantaste delarna med fördel bebyggs med radhus, kedjehus eller grupper av hus där husens och tomternas utformning anpassas till terrängens lutning.

Den storleksordning på exploateringen som ansökan omfattar innebär att underlag kommer att finnas för en förskola i området. Läget för en sådan bör studeras i programskedet och läggas fast i detaljplanen.

Vid utformningen av området är det viktigt att ovan beskrivna ekosystemtjänster tas till vara och ses som en tillgång för områdets utveckling.

Vem som ska vara huvudman för allmän plats (gator mm) och ledningar får utredas i det fortsatta arbetet och kan bl a vara beroende av exploateringens slutliga omfattning och utformning.

Om ovanstående frågor kan lösas på ett tillfredställande sätt bör det vara möjligt att bygga bostäder i det aktuella området.

Denna typ av fastighetsägareinitierade detaljplaner bekostas av fastighetsägaren, liksom de utredningar, illustrationer mm som kan krävas för planarbetet.

Anläggande av gator, ledningar mm ska bekostas av fastighetsägaren och ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett positivt planbesked kan lämnas.

Planprocessen

Samordning sker lämpligen med detaljplaneprojektet på angränsande fastighet så som sökanden beskriver i ansökan.

Föreslagen markanvändning har inget uttalat stöd i kommunens antagna översiktsplaner. Planarbetet inleds därför lämpligen med att ett för båda projekten gemensamt programskede där bl a de frågor som redovisas ovan studeras för att ge rätt förutsättningar för upprättande av detaljplanen. I programmet bör även ett resonemang om en etappindelning av området föras.

Detaljplanen har allmänt intresse och ska därför hanteras med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Tidplanen för planarbetet beror i stor utsträckning på när den sökande tar fram de underlag och handlingar som behövs. Ett antagande kan sannolikt tidigast ske ca 2,5 år efter det att planbesked getts och planavtal tecknats. Avgift för planbeskedet betalas av sökanden enligt av kommunfullmäktige antagen taxa med 25 000 kr.

Fastighetsägaren kan välja mellan att låta en konsult upprätta planhandlingarna medan miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen svarar för den formella hanteringen av detaljplanen eller att låta miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen både upprätta planhandlingarna och svara för den formella hanteringen. Vilket alternativ som blir aktuellt avgörs i samråd mellan fastighetsägaren och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen när planbesked finns.