

Kommunstyrelseförvaltningen  
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum  
2015-09-28

Diarienummer  
KS0411/15

Handläggare  
Mats Reutherborg  
Telefon 023 82222  
E-post: mats.reutherborg@falun.se

Kommunstyrelsens utvecklingsutskott

## Planbesked för Detaljplan för småhusområde vid Källviksbacken på Källviksberget

### Förslag till beslut

1. ge positivt planbesked för detaljplan för småhusområde vid Källviksbacken på Källviksberget.
2. ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan med beaktande av de aspekter som anges i tjänsteskrivelse 2015-09-28.
3. beslutet om planbesked innebär inte något slutligt ställningstagande i sakfrågan.
4. avgift för planbeskedet betalas enligt gällande taxa på 25 000 kr.
5. planarbetet ska bekostas av fastighetsägaren och planavtal ska tecknas.
6. detaljplanen bedöms kunna antas cirka 2,5 år efter det att planbesked getts och planavtal tecknats.
7. om planavtal inte är tecknat inom fem år från beslutet om planbesked upphör beslutet att gälla och ärendet avslutas.

Margaretha Åslund  
förvaltningschef

Mats Reutherborg  
utvecklingsledare

### Sammanfattning

Listor AB har lämnat in en ansökan med begäran om planbesked för att bygga ca 45 småhus i direkt anslutning till Källviksbacken. Området är attraktivt bl a genom möjligheter till skidåkning och relativ närhet till Runn, samt bra pendlingsläge mot Borlänge. Men det innehåller också ett antal svårigheter som behöver bemästras om det ska bli ett bra bostadsområde. Bland dessa kan nämnas närhet till mobilmaster, kraftiga lutningar och ett osäkert lokalklimat. Om detta kan lösas på ett bra sätt bör bostäder kunna byggas i det aktuella området. Miljö och stadsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att ett positivt planbesked lämnas. Detaljplanarbetet ska inledas med ett programskede.

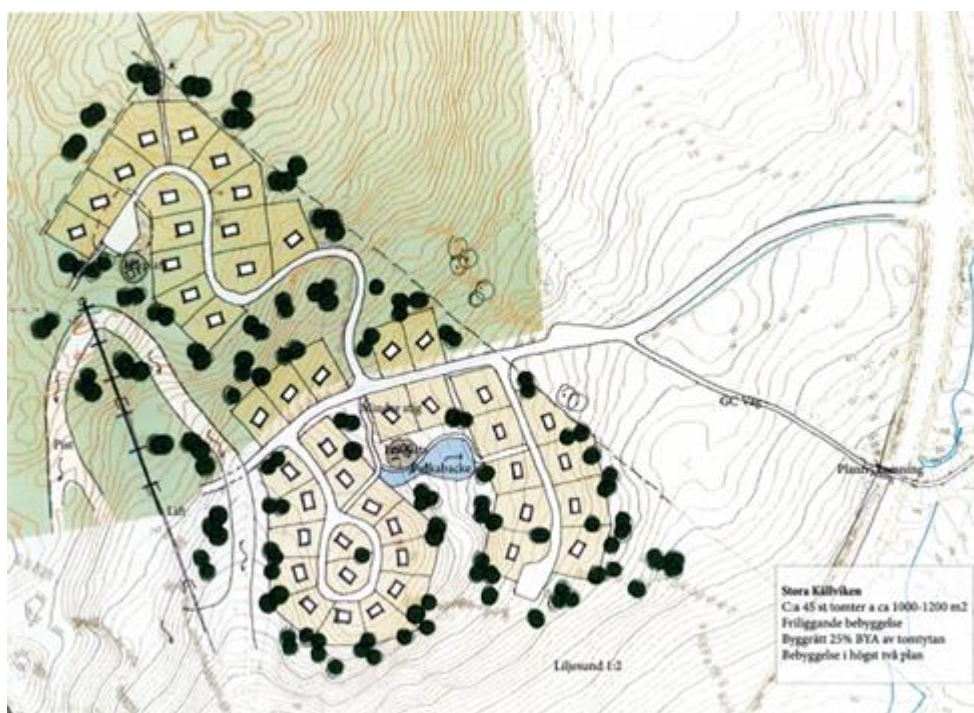
## Bakgrund

### Förutsättningar



Listor AB har lämnat in en ansökan om Planbesked för att bygga ca 45 småhus på fastigheten Liljesund 1:2 i direkt anslutning till Källviksbacken. Områdets läge framgår av kartan.

En skiss på utformning av den nya bebyggelsen har bifogats ansökan. Bebyggelsen ligger på fastigheten Liljesund 1:2 medan tillfartsvägen går över fastigheten Nedre Gruvriset 2:2 som ägs av Bergvik Skog. Området är idag bevuxet med tallskog.



### Tidigare behandling

Ärendet har inte behandlats tidigare. Området finns inte med i kommunens bostadsförsörjningsprogram.

### *Gällande planer*

Det finns ingen gällande detaljplan eller fördjupad översiktsplan för det aktuella området och området har därmed aldrig av kommunen redovisats som framtida utbyggnadsområde för bostäder. Bland de generella riktlinjerna i Översiktsplan FalunBorlänge kan nämnas: ”Utbyggnad av städerna med helt nya planerade bebyggelseområden ska ske i riktning mot varandra, väster om Runn och nära bra och effektiva kollektivtrafikhuvudstråk”.

### *Särskilda aspekter*

Några frågor är av särskild betydelse att beakta om det ska vara möjligt att bygga bostäder i området.

*Mobilmaster.* Det finns tre master i direkt anslutning till det föreslagna området. Sökande har meddelat att den mast som ligger inom planområdet kan rivs om en utbyggnad av området sker.

*Snökanoner* Det finns snökanoner vid slalombacken som när de körs under vintern medför buller och snörök.

*Tillgänglighet/lutningar.* Området lutar kraftigt och såväl gator som gång- och cykelvägar behöver studeras noga. De delvis befintliga parkvägarna mot bl a skolan i Nedre Gruvriset saknar belysning. Det finns två befintliga planskilda korsningar med Källviksvägen för gång- och cykeltrafik.

*Teknisk försörjning.* Enligt Falu Energi och Vatten kan området försörjas med va, el och eventuellt fjärrvärme från Tallenområdet.

*Natur o kultur.* Området innehåller inga kända värden.

*Fritid.* En viktig kvalitet för området är den direkta närheten till slalombacken i Källviken men också närheten till badplats vid Runn. En av Dalarernas stigcyklisters mountainbike-banor ”Källvikens svarta” går genom området.

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

*Service.* Planområdets närmaste livsmedelsbutik och närmaste busshållplats (Borlängebussarna) finns i Tallenområdet ca 1 km från planområdet. Närmaste skola, Gruvrisskolan, 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.

*Framtida utbyggnader.* Simonsberget, väster om det nu aktuella området, kan på sikt vara intressant för en utbyggnad med främst arbetsplatser och tillfart behöver då ske via samma gata som är tillfart till de föreslagna tomterna. Planen ska utformas med hänsyn till detta.

### **Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens synpunkter.**

#### *Översiktlig bedömning*

Områdets främsta kvaliteter är närheten till Källviksbacken och fina områden för friluftsliv, utblickar mot Runn från många tomter samt bra pendlarläge mot Borlänge. Bland nackdelarna kan nämnas relativt dålig tillgänglig-

het och att området till stora delar ligger på en nord till nordostsluttning. Området ligger väl till i förhållande till kommunens ambition att bygga mot Borlänge men det finns inget kollektivtrafikhuvudstråk i närheten.

Områdets avgränsning kan behöva ändras med hänsyn till bl a närheten till mobilmaster, lutningsförhållanden och lokalklimat. Det är också lämpligt att föra en dialog med ägaren av grannfastigheten Nedre Gruvriset 2:2 för att få en bättre helhet vid utbyggnad av området.

### *Slutsatser och förslag*

De frågor som nämnts ovan under särskilda aspekter 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, dock inte så kort som redovisas i skissförslaget till bebyggelse.

En annan fråga som behöver utredas är buller och andra störningar från snökanonerna.

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.

Kompletterande bedömningar bör göras av eventuella naturvärden inom planområdet.

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 exploaterings slutliga omfattning och utformning, men sannolikt bör området ha enskilt huvudmannaskap.

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

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

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

Detaljplanen har allmänt intresse och ska därför hanteras med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige. Planarbetet bör inledas med ett programskede där bl a de frågor som redovisas ovan studeras för att ge rätt förutsättningar för upprättande av detaljplanen.

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 efter ca 2,5 år.

## **Bilaga**

Ansökan med begäran om planbesked från Listor AB

## **Beslutet skickas till**

Listor AB

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen