

Handläggare

Per Grundström

Telefon 023-830 00

E-post per.grundstrom@falun.se

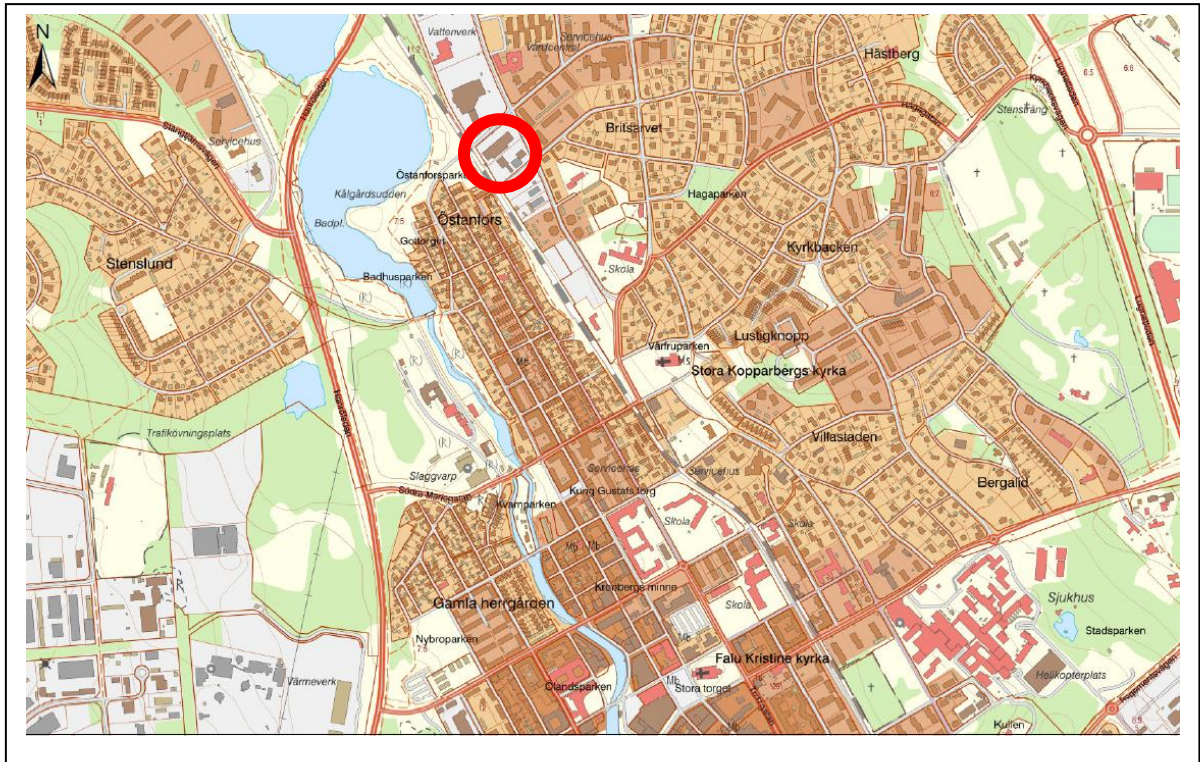
Planbesked för detaljplan för bostäder mm vid Britsarvsvägen - Norra Järnvägsgatan

Beslutsunderlag

Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planbesked för fastigheterna Ringblomman 1 och 2. Ansökan är inlämnad av fastighetsägaren.

Området ligger i Brittsarvets centrum mellan Norra Järnvägsgatan och Grycksbobanan och mellan Tegelvägen och Britsarvsvägen.



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av friliggande flerbostadshus med plats för komplementbyggnader och parkering. Alternativ användning kan vara vård- och omsorgsboende.

Vad innebär det att pröva ett projekt i detaljplan?

Enligt Plan- och bygglagen (PBL), 4 kap 2 § ska kommunen 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. All planering ska dessutom utgå från behovet att minska påverkan på klimat och använda energi effektivt.

Av 2 kap 3 § PBL 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 § PBL 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 PBL räknas 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 och styrdokument

Översiktsplan FalunBorlänge 2014

I översiktsplan FalunBorlänge, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12, återfinns den aktuella platsen inom ett område betecknat Bebyggelse – tätorter och planlagda områden.

Följande riktlinjer och rekommendationer i Översiktsplan FalunBorlänge är särskilt relevanta vid bedömning av planbeskedet:

- Städerna ska förtätas, i första hand i stadskärnorna och kring resecentrum
- Det ska finnas en planberedskap för 500 bostäder årligen i FalunBorlänge, med olika upplåtelseform och för olika behov
- Tillkommande bebyggelse ska alltid bedömas med hänsyn till störningar, risker, natur- och kulturmiljövärden, landskapsbild, rekreation, möjligheten att ordna vatten och avlopp samt annan hänsyn som behöver tas
- Nya planerade bostads- och arbetsplatsområden ska alltid anslutas till allmänt VA, placeras och utformas vackert och väl utifrån ekologiska principer och inpassas i stads- och landskapsbilden.
- Den lokala bebyggelse- och byggnadshistorien, dess utseende och struktur är viktig att värna och bör särskilt uppmärksammas vid byggande inom världsarvet

- En variation av upplåtelseformer inom bostadsområden ska eftersträvas, liksom en blandning av bostäder och arbetsplatser, för att motverka segregation
- Nya och befintliga bostäder ska ha god tillgång till trygga och tillgängliga miljöer för lek, idrott och rekreation

Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan 2018

Kommunfullmäktige antog den gällande fördjupade översiktsplanen (FÖP) 2018-09-13.

I den fördjupade översiktsplanen återfinns aktuellt område i ett större område betecknat *Stadsbygd, Oförändrad*, dvs ingen förändring av pågående markanvändning. Följande övergripande utvecklingsstrategier anges för staden:

- Förtäta i innerstaden kring resecentrum. Förtäta i tätorten för att binda samman den
- Enstaka förtätning med hänsyn till kulturmiljön.
- Plats för att kunna bygga 4 000 nya bostäder inom 20 år.
- Nya bostäder kan byggas på mark som omvandlas från extensivt använda arbetsplatsområden inom tätorten.
- Nya bostäder kan skapas genom omvandling av kontor.

På planens utvecklingskarta pekas området längs Norra Järnvägsgatan ut som en del i ett viktigt utvecklingsstråk för att binda ihop staden. Britsarvets centrum pekas ut som en viktig mötesplats. Det är ett viktigt stadsdelscentrum där bostäder, kommersiell service och samhällsservice som vårdcentral och skolor ingår. Under rubriken Den attraktiva staden finns följande planeringsinriktning:

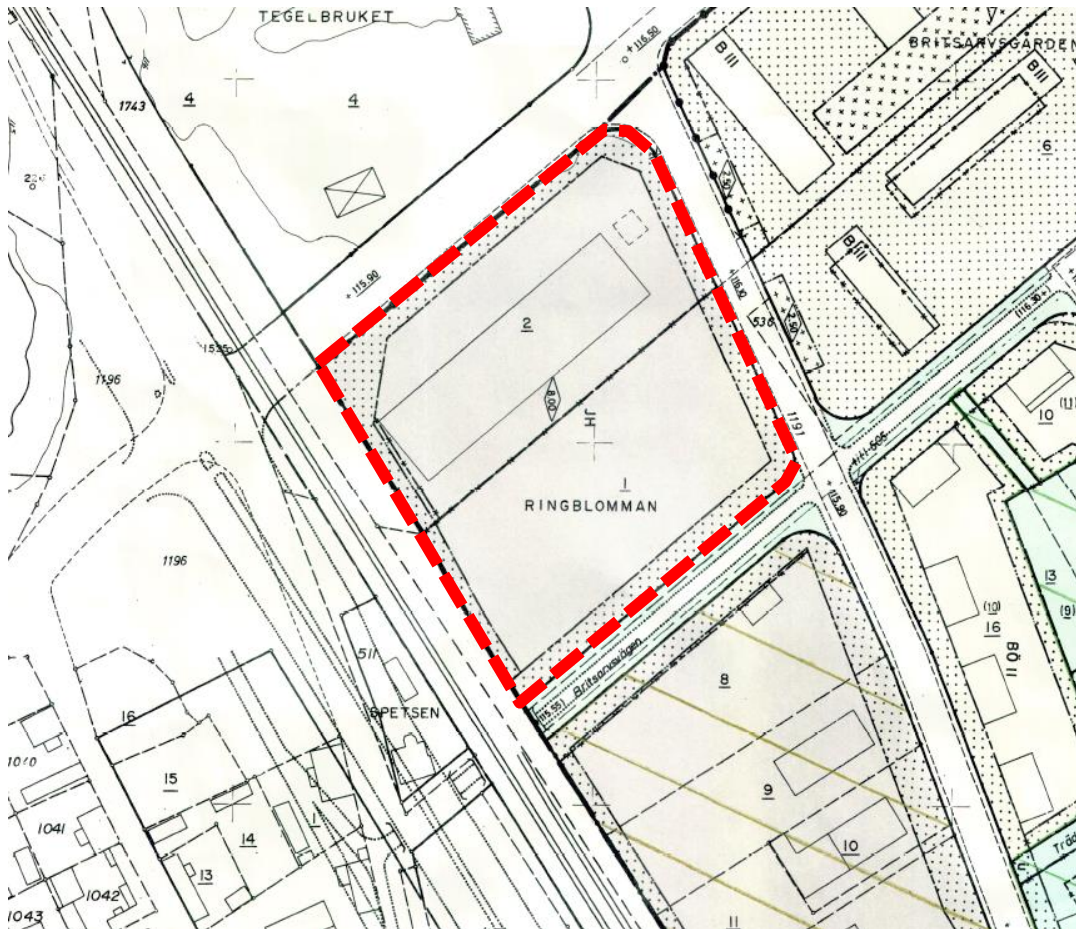
- Vid förnyelse och förtätning av befintliga miljöer är det viktigt att vara aktsam om de funktioner som redan finns.
- Komplettera aktivt med det som saknas för att skapa en attraktiv blandning av boende, verksamheter, service och mötesplatser.

Detaljplan

För området gäller stadsplan för stadspartiet mellan Tegelvägen, Seminariegatan och järnvägen, laga kraft 1974-09-04. Kvarteret Ringblomman får användas för industri- och handelsändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggningar inom området. Byggnadshöjden är begränsad till 8 meter.

Tomtindelningar

För fastigheten Ringblomman 1 gäller en tomtindelning från 1947-07-16 och för Ringblomman 2 en från 1962-01-05. Tomtindelningarna reglerar tillkomsten av fastigheterna 1 och 2.



Ovan: Utdrag ur den gällande detaljplanen. Aktuellt område markerat med röd streckad linje.

Bostadsprogram för Falu kommun

Bostadsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17. Här finns riktlinjer och mål för bostadsutbud, boendemiljö samt lokalisering, utformning/planering och exploatering. Här sägs bland annat att nyproduktion av bostäder i första hand ska ske genom komplettering och förtätning, så att redan utförda investeringar i skolor, kollektivtrafik, gator och annan infrastruktur utnyttjas. Boendemiljöerna ska vara trygga och säkra, ha en hög grad av fysisk tillgänglighet och ha möjlighet till utevistelse och lek i attraktiva och anpassade miljöer.

Parkeringsnorm för bil och cykel för Falu kommun

Parkeringsnormen antogs av kommunfullmäktige 2014-03-13.

En särskild parkeringsutredning ska utföras för varje aktuellt projekt. Utredningen ska behandla behovet av både bil- och cykelparkering samt parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Trafiknätsplanen

Enligt kommunens trafiknätsplan är Norra Järnvägsgatan en huvudgata som matar trafik till och från Hanröleden/E16. Tegelvägen är lokalgata som på sträckan förbi kv Ringblomma är buss- och taxigata. Britsarvsvägen är lokalgata.

Dagvattenstrategi för Falu kommun

En ny dagvattenstrategi för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06. I strategin finns en vision som säger att dagvattenhanteringen ska vara långsiktigt hållbar. Dagvatten ska omhändertas på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt och där dagvatten ses som en resurs. Strategin anger ansvars- och kostnadsfördelning bland annat för dagvattenhanteringen på kvartersmark.

Andra förordnanden och beslut

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i kvarteret Ringblomman.



Kvarteret Ringblomman idag

Övriga förutsättningar

Riksintressen

Kvarteret Ringblomman gränsar i väster till ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Falu stad (W15).

Natur och rekreation

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort har en översiktlig kartering av områdets ekosystemtjänster gjorts. Med ekosystemtjänster menas den nytta vi människor får av naturens arbete, som när växter till exempel renar luft, dämpar buller, renar och fördröjer dagvatten mm. Ekosystemtjänsterna kan indelas i försörjande, stödjande, kulturella och reglerande. Karteringen visar att kvarteret Ringblomman ingår i ett område där det finns vattenrenande och översvämningsskyddande ekosystemtjänster. Mellan kvarteret och Grycksbobanan finns en träd- och buskridå som bidrar med luftrening, bullerdämpning och visuell avskärmning

Omedelbart väster om Grycksbobanan finns Östanforsparken med pulkabacke och en enklare tennisbana. Längre åt väster finns Kålgårdsparken med lekplatser, utegym, bangolf och hundrastgård. Gångvägar i parken nyttjas för promenader och jogging. Ytterligare lek- och sportmöjligheter finns vid Britsarvs- och Tegelbruksskolan, norr om området.

Mark, markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Kvarteret Ringblomman är i huvudsak plant och till största del asfalterat eller bebyggt.

Jorden utgörs av glacial silt enligt SGU:s kartmaterial. Geotekniska undersökningar har gjorts på 1960-talet, det vill säga innan kvarteret bebyggdes, och visar vilka olika lager av fyllnadsmassor och jordar som fanns då. I undersökningarna konstateras att marken är påverkad av verksamheter och att den är sättningsbenägen. Grundvattennivån är relativt yttlig, i nivå med Östanforsån.

Risker och störningarFarligt gods

Väster om kvarteret Ringblomman går Grycksbobanan som är en i drift varande järnväg. I dagsläget används den för sporadisk museitrafik. I framtiden kan kommersiell godstrafik komma att återupptas vilket innebär att transporter av farligt gods kan förekomma. Kvarteret Ringblomman ligger inom 10 – 125 meter från järnvägen. Enligt länsstyrelsen vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods ska en riskhanteringsprocess genomföras när en detaljplan tas fram inom 150 meter från en led för transporter av farligt gods.

Buller

Järnvägstrafik på Grycksbobanan och gatutrafik på framför allt Norra Järnvägsgatan är bullerkällor. Bullernivån längs Norra Järnvägsgatan uppgår till 60 dBA ekvivalent nivå. Bullernivåerna minskar med avståndet från Norra Järnvägsgatan.

Markföroreningar

På Ringblomman 2 fanns tidigare en anläggning för försäljning av personbilar med tillhörande verkstad och försäljning av drivmedel. Det kan finnas föroreningar kvar i marken och i byggnaden. Detta måste undersökas ytterligare i arbetet med detaljplanen.

Gruvhanteringen i Falu koppargruva innebar att metaller spreds till miljön kring Falun. Blyvärdena i marken i aktuellt område överstiger 300 mg/kg TS.

Skyfallskartering

Enligt skyfallskarteringen utgör gården på Ringblomman 1 en lågpunkt där regnvatten kan samlas vid skyfall.

Kulturmiljö och Världsarv

Kvarteret gränsar i väster till ett område av riksintresse för kulturmiljövården, 8015 Falun – Stads- och industrimiljö som speglar en 1000-årig tradition - samt till Världsarvet Falun.

Bebyggelse

Hela kvarteret Ringblomman är idag bebyggt. På den södra halvan, Ringblomman 1, finns kontors- och verkstadsbyggnader uppförda under 1970-talet. Byggnaderna inrymmer idag en pizzeria och ett taxiföretag. På den norra delen finns en byggnad som uppfördes på i början av 1970-talet som bilserviceanläggning. Den innehöll lokaler för bilförsäljning. I delen mot Norra Järnvägsgatan fanns en bensinstation. och bilservice samt drivmedelsförsäljning. I mitten av 1990-talet byggdes lokalerna om för att inrymma en livsmedelshall. Idag har livsmedelshallen upphört men i den del av byggnaden som ligger närmast Norra Järnvägsgata finns en cykelaffär.

I en av byggnaderna på fastigheter Ringblomman 1 finns ett skyddsrum. En avveckling kräver tillstånd av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap.

Gator och trafik

Kvarteret Ringblomman ligger vid Norra Järnvägsgatan, mellan Tegelvägen och Britsarvsvägen. Kvarteret har flera utfarter mot Nora Järnvägsgatan och Britsarvsvägen.

Norra Järnvägsgatan hade 3000 fordon rörelser per årsvardagsdygn (åvdt) år 2015. På sträckan förbi kv Ringblomman är Tegelvägen buss- och taxigata.

Längs Norra Järnvägsgatan och Tegelvägen finns gång- och cykelstråk som ingår i det primära cykelvägnätet. Gc-stråket längs Tegelvägen ansluter till huvudcykelstråket Hosjö-Stennäset som går parallellt med och väster om Grycksbobanan.

Kollektivtrafik trafikerar Tegelvägen där det även finns en hållplats.

Service

Kvarteret Ringblomman ligger i kanten av Britsarvets centrum. Inom ca 250 meter finns bland annat livsmedelsbutik, gym och vårdcentral.

Närmaste förskola samt grundskola F-6 finns inom 250 meter.

Teknisk försörjning

Kvarteret Ringblomman ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Bebyggelsen i kvarteret är ansluten till kommunens nät.

Ledningar för spillvatten finns i Norra Järnvägsgatan och Britsarvsvägen och ledningar för vatten och dagvatten i Norra Järnvägsgatan och Tegelvägen.

Ledningar för fjärrvärme finns i Britsarvsvägen. Bebyggelsen på Ringblomman 1 är ansluten till fjärrvärme.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för hantering av planärendet samt framtagande av planhandlingar och de utredningar som krävs för planarbetet ska bäras av sökanden. Planavtal ska upprättas.

Inga kostnader bedöms i dagsläget uppstå för kommunen.

Förvaltningens bedömning

En komplettering med ytterligare bostäder i stadsdelen är i enlighet med strategierna i Översiktsplan FalunBorlänge samt fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan. Området har god tillgång till service och är väl försörjt med kollektivtrafik och cykelvägar.

Den fördjupad översiktsplan för Falu tätort lyfter även fram vikten av att utvecklas våra stadsdelscentra. För Britsarvets centrum handlar det om att, mot bakgrund av planeringsinriktningen ovan, i planarbetet pröva en kombination av bostäder och verksamheter i kvarteret Ringblomman.

Bebyggelsen får ett exponerat läge i korsningen Norra Järnvägsgatan – Tegelvägen. Stor vikt ska läggas på den arkitektoniska utformningen. Tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas för att passa in och stämma överens med omgivande bebyggelse. Detta studeras lämpligen i en 3D-modell.

Parkeringsbehovet för bil och cykel ska lösas på den egna fastigheten samtidigt som plats ska finnas för utevistelse. Hur detta ska lösas ska belysas i en parkeringsutredning.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden och hur buller ska beräknas vid bostäder. En bullerutredning ska tas fram för att fastställa att riktvärdena i för bostäder klaras-

Kvarteret Ringblomman ligger inom 150 meter från Grycksbobanan. Enligt länsstyrelsens vägledningsdokument ska en riskhanteringsprocess inledas för att visa hur bostadsbebyggelse ska lokaliseras, placeras och utformas med hänsyn till riskerna. Eventuellt kan en riskutredning behöva tas fram.

Avveckling eller ersättning av skyddsrummet på Ringblomman 1 behöver belysas. Om skyddsrummet ska tas bort krävs tillstånd från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap.

Markföreningarna på Ringblomman 2 behöver utredas och förslag till åtgärder tas fram.

Hur dagvatten hanteras kan behöva belysas särskilt i en dagvattenutredning. Kvarteret ligger inom verksamhetsområde även för dagvatten men ytor kan behöva avsättas för fördröjning vid höga dagvattenflöden. Dagvattnet kan då bli en tillgång i bostädernas utemiljö.

Tomtindelningarna för fastigheterna 1 och 2 är överspelade och ska upphävas genom bestämmelse i kommande detaljplan.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett positivt planbesked kan lämnas och att ett planuppdrag kan ges till förvaltningen.

Planprocess och avgifter

Detaljplanen ska hanteras med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen cirka 1,5 år efter det att planbesked getts och planavtal tecknats.

Avgift för planbeskedet betalas av sökanden enligt av kommunfullmäktige antagen taxa med 15 000 kr.

Slutlig avgränsning av planområdet görs i arbetet med detaljplanen.

Upprättandevalternativ

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.