

Handläggare

Per Grundström

Telefon 023-830 00

E-post per.grundstrom@falun.se

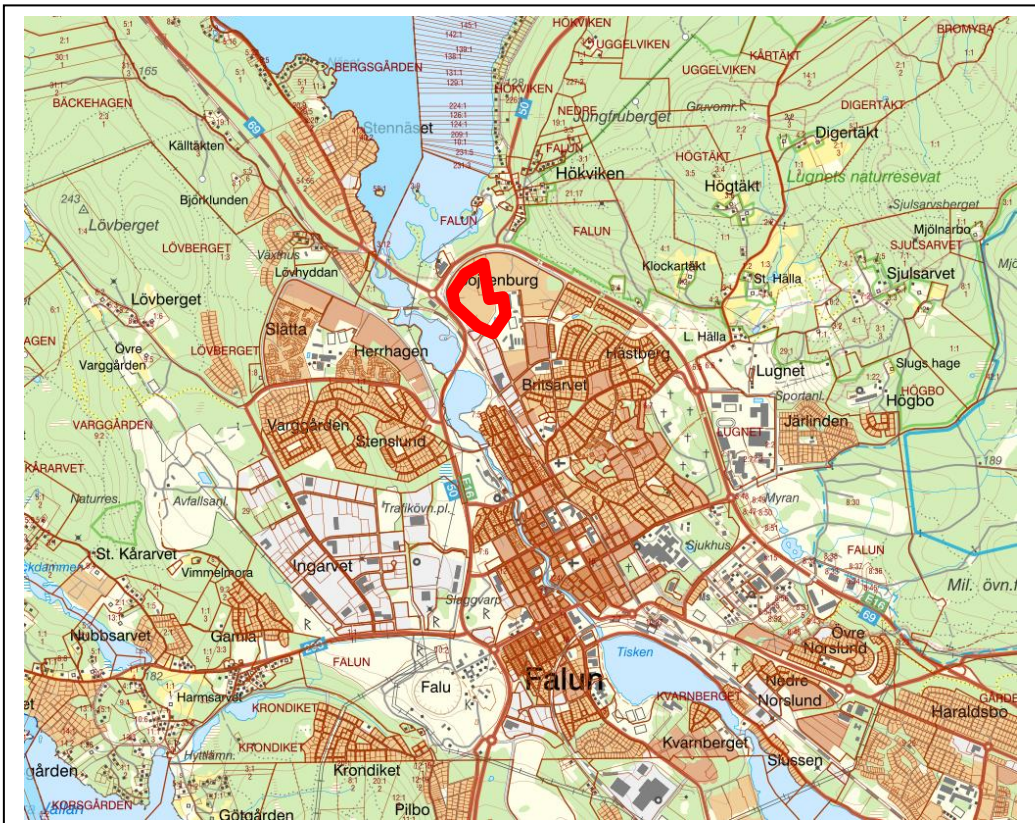
Planbesked detaljplan för bostäder vid Jungfruvägen

Beslutsunderlag

Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planbesked för fastigheten Britsarvsskolan 6. Ansökan är inlämnad av fastighetsägaren Britsarvsskolan i Falun AB / Newsec management.

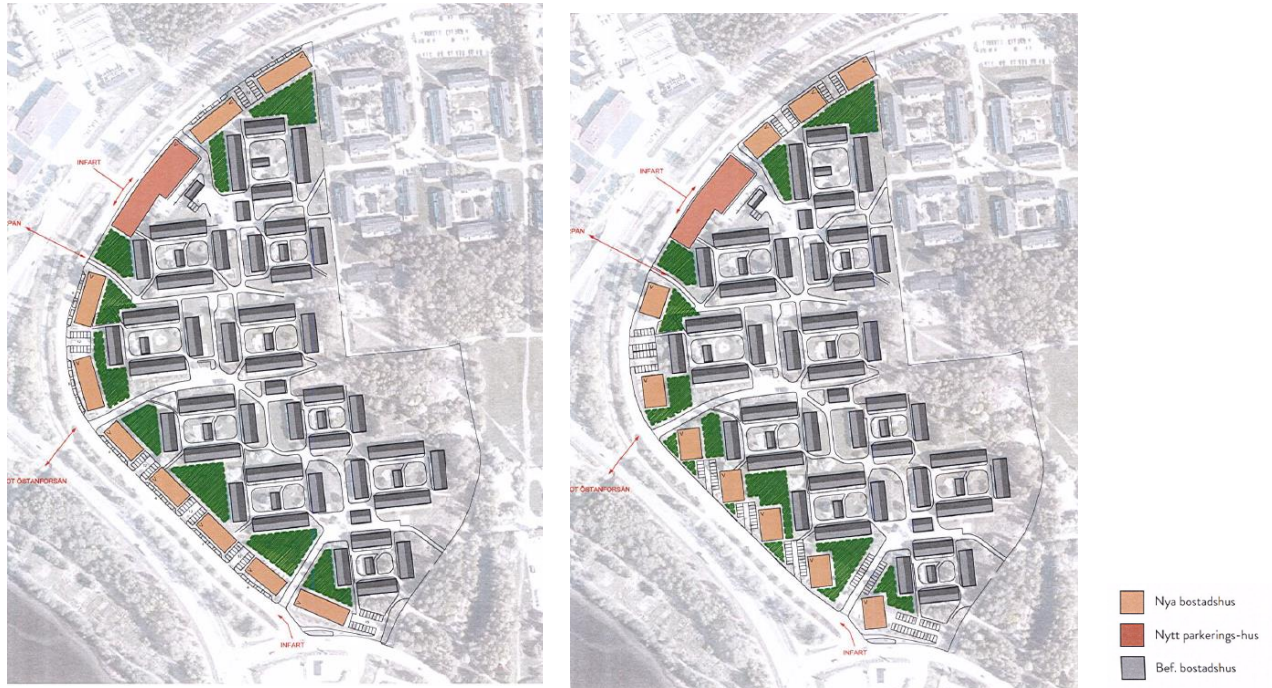
Området ligger i norra delen av Falu tätort och utgör den västra delen av stadsdelen Bojsenburg.



Kartan visar läget för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att möjliggöra nybyggnad av främst bostäder inom fastigheten Britsarvsskolan 6. Till ansökan finns bifogat två skisser som visar ett tillskott på ca 20 000 m² BTA vilket motsvarar ca 250 lägenheter. Tillkommande byggnader är i skisserna placerade på de befintliga parkeringsplatserna

mellan befintlig bebyggelse och Jungfruvägen. Parkeringsbehovet är sedan tänkt att lösas i ett nytt parkeringshus i områdets norra del samt på mindre parkeringsytor mellan husen.



Skisser som bifogats ansökan och som visar två alternativ.

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.

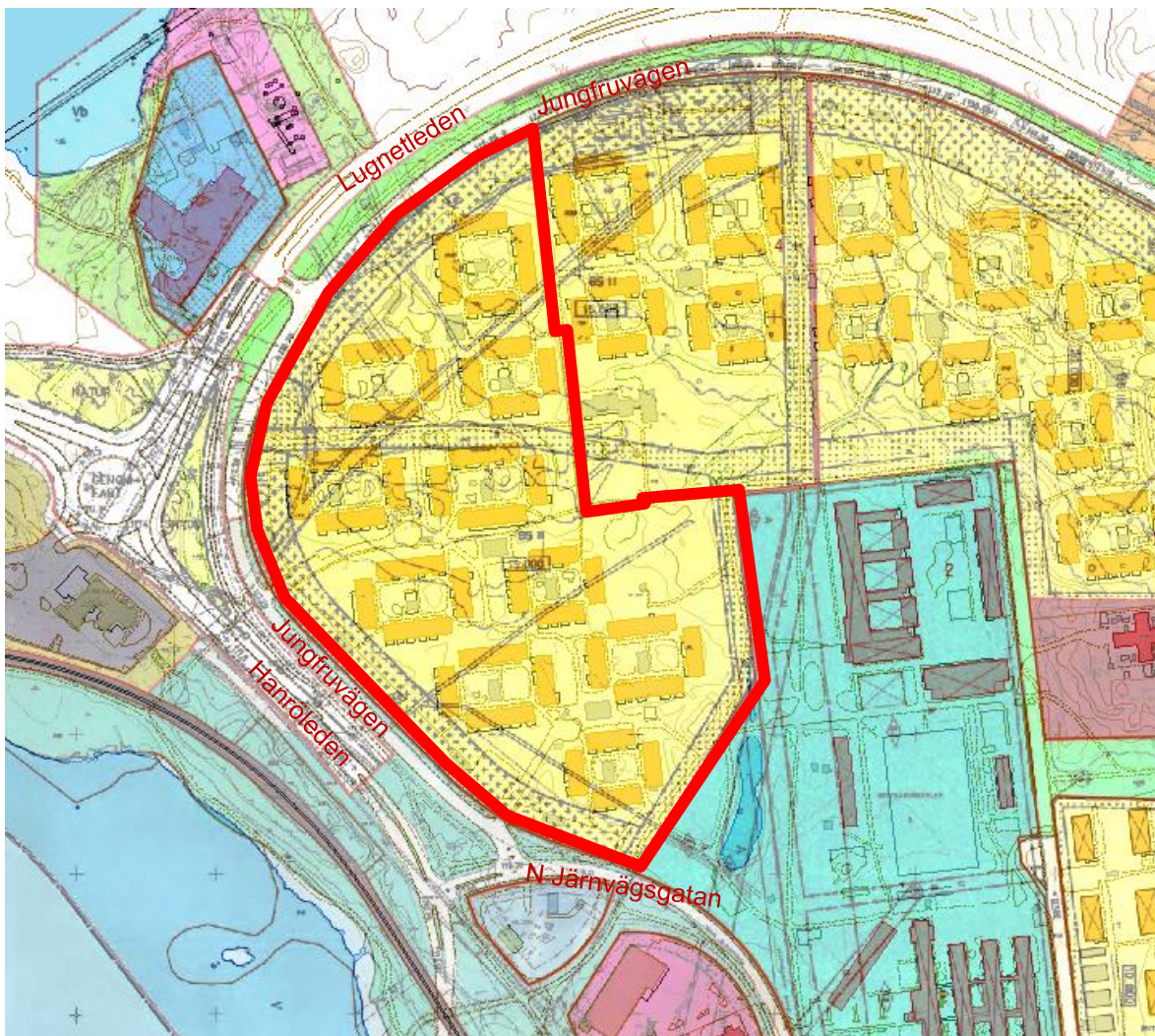
Följande övergripande utvecklingsstrategier anges för staden:

- 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.

I den fördjupade översiktsplanen återfinns Britsarvsskolan 6 inom ett område, Bojsenburg, betecknat *Stadsbygd, Förändring inom 0 – 10 år*. Här sägs att en komplettering är önskvärd för att få en större variation på lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Vidare sägs att förtätningen ska ske genom en varsam komplettering.

Detaljplan

För området gäller stadsplan för del av Bojsenburgsområdet, laga kraft 1974- 05-30. Området får användas för bostäder och bebyggas med sammanbyggda hus i två våningar och med en byggnadshöjd på högst 7,5 meter. I en ca 30 meter bred remsa längs Jungfruvägen får endast garage uppföras och med en högsta byggnadshöjd på 4 meter. Utfartsförbud gäller mot Jungfruvägen på hela sträckan förbi området utom vid befintliga utfarter. Genom området går i öst-västlig riktning ett x-område: mark tillgänglig för allmän gångtrafik.



Utdrag ur gällande detaljplaner med nuvarande bebyggelse. Aktuellt område enligt ansökan inramat med röd 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 Hanröleden (E16 och väg 50) och Lugnetleden (E16, väg 50 och 69) genomfarter i huvudnätet. Norra Järnvägsgatan är huvudgata i huvudnätet och Jungfruvägen uppsamlingsgata i lokalnätet.

Cykelplan

Cykelplan för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-04-10. Mellan Jungfruvägen och Lugnetleden – Hanröleden går en cykelväg som är en del i ett huvucykelstråk. Genom området går i öst-västlig riktning en cykelväg som är en del i primära cykelvägnätet.

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.



Bojsenburg idag. Aktuellt område enligt ansökan avgränsat med rödlinje

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

Strandskydd

Öster om området finns en mindre vattensamling som eventuellt omfattas av strandskyddet.

Övriga förutsättningar

Riksintressen

Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada riksintresset.

Hanröleden – Lugnetleden är av riksintresse för kommunikationer. Kommunen ska i sin fysiska planering tillse att leden i en framtid ska kunna byggas ut till fyra körfält.

Ca 100 meter väster om området ligger Östanforsån som är en del av riksintresseområdet för kulturmiljövård Falu stad.

Natur och rekreation

I området finns flera ekosystemtjänster. Befintlig vegetation bidrar med reglerande ekosystemtjänster som luftrening, bullerdämpning och visuell avskärmning. I områdets östra del finns kulturella ekosystemtjänster i form av ytor för hälsa och fritidsupplevelser samt naturpedagogik. Det sistnämnda området är utpekad som skolnaturområde. Öster om området finns stödjande ekosystemtjänster i form av ett grönt, sammanhängande stråk.

I området finns på varje bostadsgård plats för utevistelse och lek.

I området finns en hel del vegetation i form av grupper av framför allt lövträd. Icke hårdgjorda ytor består av gräsmattor.

Mark, markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Området lutar svagt mot söder. Nivåsklinaden mellan norra och södra delen är ca 4 meter.

Enligt jordartskartan från SGU består marken i områdets norra del av sandig morän och i den södra av glacial silt, delvis med hög blockfrekvens.

Risker och störningar

Trafikbuller

Bullerkällor som kan påverka ny bostadsbebyggelse är trafiken på angränsande vägar och gator. På Lugnetleden går 17 700 fordon ÅVDT och på Hanröleden 14 400. På Jungfruvägen går 1 200 fordon.

Farligt gods

Hanröleden – Lugnetleden och Norra Järnvägsgatan är rekommenderad väg för transporter av farligt gods.

Väster och söder om området finns försäljning av drivmedel.

Skyfallskartering

Inom området finns några lågt liggande platser där vatten kan komma att samlas vid skyfall.

Lokalt riktvärde för bly

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

Kulturmiljö och Världsarv

Ca 100 meter väster om området finns ett område av riksintresse för kulturmiljövården, 8015 Falun – Stads- och industrimiljö som speglar en 1000-årig tradition. Området ingår även i Världsarvet Falun.

Bebyggelse

Området är idag bebyggt med 40 flerbostadshus i två våningar med inredd vindsvåning. Fasaderna är klädda med lockpanel av trä som är målad i faluröd, gul, grå eller rosa kulör. Taken är täckta med grå betongpannor. Husen är grupperade i 10 likadana fyrkantiga gårdar. I stadsdelen Bojsenburg, men utanför det nu aktuella området finns ytterligare 13 lika dana husgrupper.

På gårdarna och även mellan husgrupperna finns servicebyggnader och längs Jungfruvägen några carportar.

Service

Från området är det mellan 300 och 800 meter till Britsarvets centrum. Här finns två livsmedelsbutiker, apotek, pizzeria, cykelaffär och vårdcentral.

Närmsta förskola finns i den östra delen av Bojsenburg. Dit är det i genomsnitt 400 meter. Det finns också två förskolor vid Seminariegatan dit det är ca 700 meter i genomsnitt.

Närmaste grundskola ligger i det närmaste mitt i stadsdelen Bojsenburg. Dit är det i genomsnitt 400 meter.

Förskolor och grundskolor kan nås via stadsdelens interna gång- och cykelvägar.

Gator och trafik

Hela stadsdelen Bojsenburg är byggd med så kallad utifrånmatning. Runt området går uppsamlingsgatan Jungfruvägen. Från denna når man områdets parkeringsplatser vilka ligger som ett band mellan Jungfruvägen och husgrupperna. In i området går också korta servicegator för angöring, sophämtning mm. Från parkeringarna och angöringsplatserna förflyttar man sig sedan till fots på ett internt gångvägnät.

Mellan Jungfruvägen och Hanröleden går en cykelväg. Den är en länk i ett huvudcykelstråk som förbinder de norra stadsdelarna med centrum. Från detta går en cykelväg i öst-västlig riktning som bland annat passerar förskolorna och skolan. Den är en länk i det primära cykelvägnätet.

Cykelparkering finns på bostadsgårdarna.

Busshållplatser finns på Jungfruvägen och Hanröleden – Lugnetleden. Dessa trafikeras av landsbygdstrafiken, stadstrafiken och Falun-Borlängelinjerna.

Teknisk försörjning

Området ingår i område för allmänt vatten, spillvatten och dagvatten.

Bebyggelsen i området är ansluten till fjärrvärme och till allmänt vatten, spillvatten och dagvatten.

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.

Exploateringsavtal kan eventuellt behöva upprättas om ett genomförande till exempel innebär åtgärder på allmän plats.

Inga kostnader bedöms i dagsläget uppstå för kommunen.

Förvaltningens bedömning

En komplettering med ytterligare bostäder i stadsdelen Bojsenburg 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.

Falun har som många svenska städer ingen tydlig stadsfront. Övergången mellan land och stad är diffus. Detta gäller dock inte när man närmar sig Falun från nordväst via väg 69 eller nordost via väg 50. Bebyggelsen i Bojsenburg markerar tydligt var staden börjar. Därför finns inget behov av att ur stadsbildssynpunkt förstärka stadsfronten med ytterligare bebyggelse.

En komplettering med nya bostadshus bör i stället ha sin utgångspunkt i möjligheterna att komplettera med bostäder med andra upplåtelseformer. Det kan till exempel vara små flerbostadshus i bostadsrättsform eller radhus i bostadsrättsform eller ägande.

En komplettering med ytterligare bostäder i området innebär en stor förändring för de som redan bor där. Fastighetsägaren bör redan i planeringsskedet engagera hyresgästerna i arbetet med förändringen.

I den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan sägs att förtätningen ska ske genom en varsam komplettering. Kompletteringen med nya bostäder i området behöver därför vara betydligt mindre än vad fastighetsägaren föreslår.

Bebyggelsen får ett exponerat läge. 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.

Området ligger inom 150 meter från Hanröleden – Lugnetleden och Norra Järnväggsgatan som är anvisad led för transporter av Farligt gods. För närvarande pågår en revidering av rekommenderade vägar. Inom samma avstånd finns även en bensinmack vid Norra Järnväggsgatan. 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.

Enligt en inledande kontakt med Falu Energi och Vatten finns kapacitet att ansluta ytterligare bostäder till vatten- och avloppsnätet. För dagvatten är kapaciteten i det

befintliga nätet begränsad och fördröjning måste ske på fastigheten till exempel genom att ytor avsätts för fördröjning vid höga dagvattenflöden. Dagvattnet kan då bli en tillgång i bostädernas utemiljö. Hur dagvatten hanteras behöver belysas särskilt i en dagvattenutredning.

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 2 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.