

Handläggare

Mariam Ghasemi

Telefon 023-830 00

E-post mariam.ghasemi@falun.se

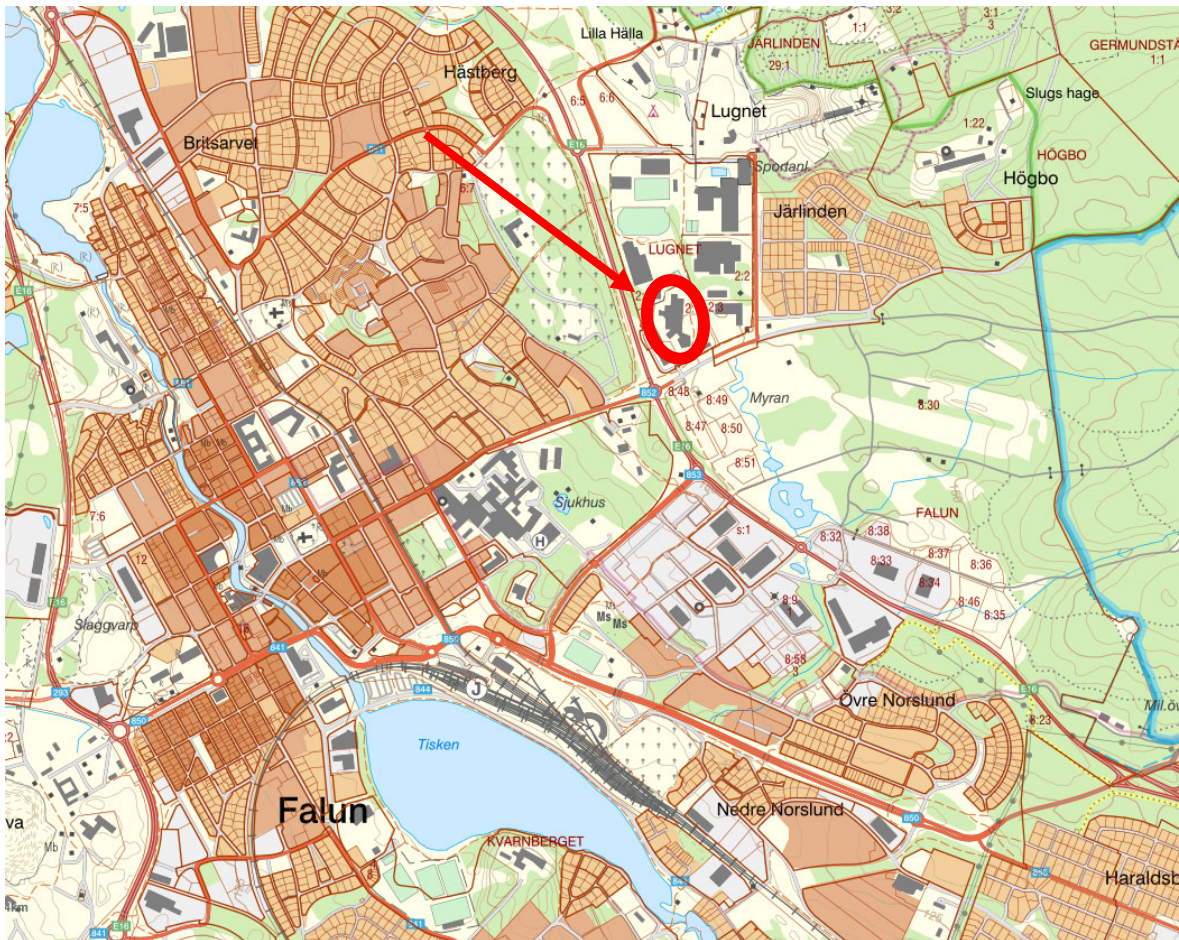
Planbesked för detaljplan för Högskolan vid Svärdsjögatan

Beslutsunderlag

Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planbesked för fastigheten Lugnet 2:7. Ansökan är inlämnad av fastighetsägaren Högskolanfastigheter Lugnet KB.

Området är beläget på Lugnetområdet ca 1,5 km nordost om Falu centrum.



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att ge förutsättningar för att bygga till nuvarande högskolebyggnad med nya undervisningslokaler.

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. bostadsbyggnad 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

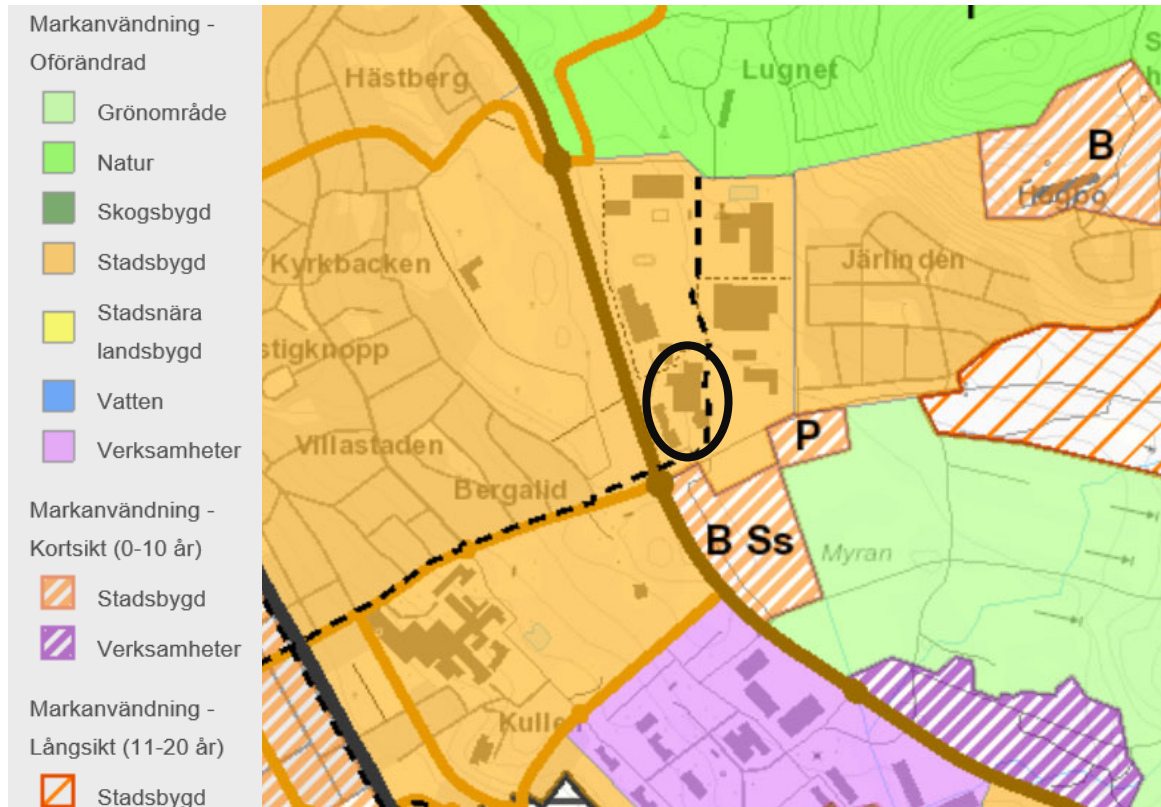
Översiktsplan FalunBorlänge 2014

I översiktsplan FalunBorlänge, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12, är markanvändningen för det aktuella området Bebyggelse – tätorter och planlagda områden. Följande riktlinjer och rekommendationer i Översiktsplan FalunBorlänge är särskilt relevanta vid bedömning av planbeskedet:

- 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
- De olika aspekterna av social hållbarhet ska vara en integrerad del av all samhällsplanering
- Det är angeläget att högskolan har en hög grad av fysisk närvaro i FalunBorlänge
- Det ska finnas god regional kollektivtrafik till högskola och gymnasieskolor och god tillgång till boende för studenter
- Dagvatten ska tas omhand och renas på ett hållbart sätt. Vid ny- och ombyggnad är det viktigt att avsätta ytor för dagvattenhantering
- All planering ska utgå från nödvändigheten att minska påverkan på klimatet och att använda energi effektivt

Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan

Kommunfullmäktige antog den gällande fördjupade översiktsplanen (FÖP) 2018-09-13. I översiktsplanen återfinns aktuellt område i ett större område betecknat Stadsbygd, *Oförändrad Markanvändning*- Med gymnasium, högskola, hotell, idrottsanläggningar. I beskrivningen anges det att området är en viktig mötesplats som hela tiden utvecklas. Enligt FÖP:en kan förtätning och komplettering med nya verksamheter knutna till idrott och utbildning utvecklas inom pågående markanvändning.



Figur 2. Markanvändning i Lugnetområdet enligt Fördjupad översiktsplan Falu tätort och området runt Varpan.

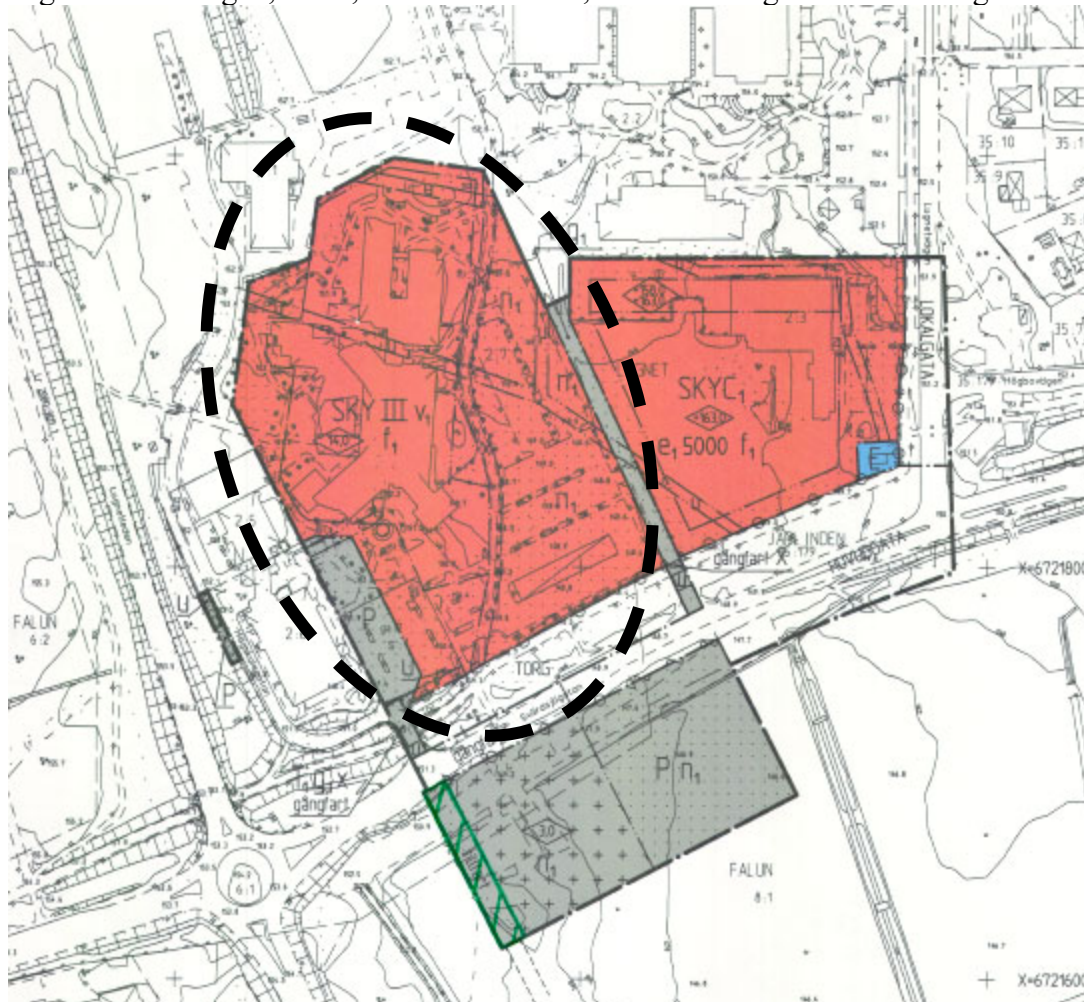
Planprogram

Planprogram för Lugnet antogs av kommunfullmäktige 2006-10-12. I planprogrammet anges att ”Lugnetområdet skall i första hand användas för idrott och utbildning samt servicefunktioner som stödjer dessa verksamheter. Det är även önskvärt med ytterligare arbetsplatser inom området och då i första hand inom Faluns profil-område Hälsa – Idrott eller utbildning”

Som bilaga till planprogrammet finns *Gestaltningssprogram för Lugnet* som anger att det är viktigt med en omsorgsfull gestaltning av Lugnetområdet för att området ska upplevas som en helhet och ge en positiv upplevelse av området. Både vid nybyggnad och vid underhåll- och ombyggnad ska det finnas en hög ambitionsnivå i gestaltning som kan bidra till att stärka Lugnets profil. Detta gäller såväl byggnader och markanläggningar som infrastruktur och grönstruktur. Programmet ger riktlinjer för val av material, färgsättning, gestaltning av nya byggnader, markbehandling och vegetation, belysning mm.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för Högskolan Dalarna mm på Lugnet, LK 2011-07-08. Den anger användningen, skola, kontor och idrott, antalet våningar är satt till högst 3 våningar.



Ovan: Utdrag ur den gällande detaljplanen. Området som planansökan avser är markerat med svartstreckad cirkel.

Cykelplan

Cykelplan för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-04-10. Enligt planen är den cykelväg som går öster om området för ansökan utpekad som huvudcykelstråk.

Trafiknätsplan

Trafiknätsplan för Falu tätort antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13. Enligt planen är Lugnetvägen utpekad som uppsamlingsgata och Lugnetleden som ligger väster om området är utpekad som genomfart/infart.

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för bil och cykel för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-03-13 och säger att vid ändrad användning eller tillbyggnad av byggnader eller lokaler ska förändringar i parkeringsbehovet utredas.

Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategi för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06. I

dokumentet står att mark för dagvattenlösningar måste avsättas i detaljplan och att behovet av fördröjning och lokalt omhändertagande av vatten ska utredas i detaljplanarbetet. Strategin anger också att dagvattenhantering ska planeras på ett sätt som tar hänsyn till klimatförändringar och risken att nederbörden kan bli kraftigare i framtiden.

Pågående planprogram för nya regementet

Arbete med att upprätta ett planprogram för nya regementet pågår. Gränserna för planprogrammets omfattning är ännu ej fastställda och det är osäkert huruvida det område som planansökan avser kommer att påverkas av planprogrammet.

Andra förordnanden och beslut

Övriga förutsättningar**Riksintressen**

Området som planansökan avser ligger i närhet till Falu skjutfält, klassat som riksintresse enligt 3 kap 9 § MB med anledning av Forsvarsmaktens verksamhet inom området. Del av fastigheten ligger inom påverkansområde för buller eller annan risk. Området ligger också i närheten av Lugnetleden (E16) som är riksintresse för kommunikation.

Natur och rekreation

Området som ansökan avser är i stort sett helt ianspråktaget och utbyggt utifrån den gällande detaljplan och den vegetation som finns inom området består av gräsytor, träd och buskar. I området sydöstra del finns ekosystemtjänster som består av vattenrening och översvämningsskydd.

I söder finns rekreationsområdet Myran som är ett viktigt område för växt och djurlivet och består bland annat av våtmarker och skog med gamla tallar och lövträd.

Mark, markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken är relativt plan och stora delar av området är hårdjord eller bebyggt.

Enligt SGU:s jordartskarta så är jordarten inom området sandig morän och glacial silt.

Risker och störningar

Området som ansökan avser ligger som närmast cirka ca 70 meter från E16/Lugnetleden som är rekommenderad transportväg för farligt gods.

Närmaste brandvattenpost ligger i direkt anslutning till fastigheten i områdets södra del.

Bebyggelse

Området som ansökan avser är idag bebyggd och består av högskolan.

Sociala frågor

Lugnetområdet är idag en viktig mötesplats som hela tiden utvecklas och är ett etablerat område för utbildning och idrott. Det finns goda förutsättningar för att ta sig till området genom att gå, cykla eller åka buss. Det är viktigt att den fysiska miljön upplevs trygg och säker. Barns, ungdomars, funktionsnedsattas och äldres behov av trygghet ska särskilt beaktas i planprocessen.

Gator och trafik

Området som avses i planansökan ligger ca 70 m från E16/Lugnetleden och nås via Svärdsjögatan. På motsatt sida av Svärdsjögatan ligger högskolans parkering.

Området ligger också i ett kollektivtrafikstråk med god turtäthet, där det finns flera busshållplatser i anslutning till området. Idag finns en busshållplats på Svärdsjögatan vid högskolan

Teknisk försörjning

Området enligt ansökan ligger inom verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Kapacitet ska finnas både för vatten- och spillvatten för tillkommande utbyggnad.

Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. En allmän dagvattenledning med ledningsrätt sträcker sig rakt genom fastigheten och är säkerställd i den gällande detaljplan.

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.

Inga kostnader bedöms i dagsläget uppstå miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Förvaltningens bedömning

Gällande fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan (FÖP) men anger att området är en viktig mötesplats som hela tiden utvecklas och är ett etablerat område för utbildning och idrott. Enligt FÖP:en kan förtätning och komplettering med nya verksamheter knutna till idrott och utbildning utvecklas inom pågående markanvändning.

Högskolan ligger fördelaktigt till i hänseende till gång-, cykel- och biltrafik, samt med närhet till kollektivtrafik. Möjligheten att gå eller cykla till högskolan är goda då flera gång- och cykelvägar sammanstrålar i området. Huvudcykelstråk för gång- och cykel finns utmed Svärdsjögatan och går igenom fastigheten vidare till Lugnetområdet. Gång- och cykelvägen är ett viktigt stråk som binder samman Lugnet och högskolan med Centrum.

Den önskade planläggningen innebär dessutom en förtätning där befintlig infrastruktur, även kopplat till ledningar, nyttjas på ett effektivt sätt.

En trafik- och parkeringsutredning behöver tas fram för att se hur trafiken inom och till/från området ska lösas samt hur parkeringsbehovet inom nuvarande fastighet ska lösas utifrån kommunens parkeringsnorm. Den befintliga gång- och cykelvägen som går igenom fastigheten är ett viktigt stråk som binder samman Lugnet med centrum. I planprocessen behöver denna gång- och cykelförbindelse beaktas så att tillgängligheten för oskyddade trafikanter inte försämras. Cykelparkeringar ska fortsatt anordnas i bra lägen i förhållande till gång- och cykelstråket samt högskolans entréer.

Området ligger i närheten av E16 som är en rekommenderad väg för farligt gods. Enligt länsstyrelsens vägledningsdokument behöver troligtvis en riskhanteringsprocess inledas. Bullernivåer behöver undersökas i området, en bedömning måste göras utifrån bullerförsättningsarna.

Hur dagvatten hanteras kommer behöva belysas särskilt i en dagvattenutredning. Kvarteret ligger inom verksamhetsområde även för dagvatten men ytor kan behöva avsättas för fördröjning vid höga dagvattenflöden. För all exploatering inom planområdet önskar FEV att Falu kommuns dagvattenstrategi följs då kapaciteten i det allmänna dagvattennätet är begränsad.

Barns, ungdomars, funktionsnedsattas och äldres behov av trygghet ska särskilt beaktas i planprocessen.

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

Motiv till val av planförfarande

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att upprättande av denna detaljplan ska hanteras med utökat förfarande. Valet av förfarande är grundat i att den önskade planläggningen bedöms vara av större omfattning (6000–10 000 kvm) och har stor betydelse för allmänheten då det bland annat berör en gång- och cykelväg som är ett viktigt stråk som används av många och är en entréväg för besökare till badhuset och skidstadion. Den omfattar också en stor byggnation som är av principiellt intresse. I övrigt bedöms planläggningen inte medföra betydande miljöpåverkan och är i enlighet med gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planeringsunderlag

Utifrån den kunskap som finns vid tidpunkten för hanteringen av ansökan om planbesked bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att följande planeringsunderlag kan komma att behövas för detaljplanen:

- Situationsplan och/eller volymstudier
- Bullerutredning
- Eventuellt riskutredning
- Trafik- och parkeringsutredning
- Dagvattenutredning

Möjlighet att begära yttrande från Länsstyrelsen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förutsättningarna i planområdet och planbeskedet är tillräckligt utrett för att exploatören ska ha rätt att begära Länsstyrelsens yttrande över vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas för att Länsstyrelsen ska kunna fullgöra sin skyldighet enligt plan- och bygglagens 5 kap 22 §.

Planprocess och avgifter

Detaljplanen ska hanteras med utökat förfarande (och antas av kommunfullmäktige).

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen 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.

Slutlig avgränsning av planområdet görs i arbetet med detaljplanen.

Upprättandeanternativ

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.