

Handläggare

Hannah Wright

Telefon: 023-830 00

E-post: kontaktcenter@falun.se

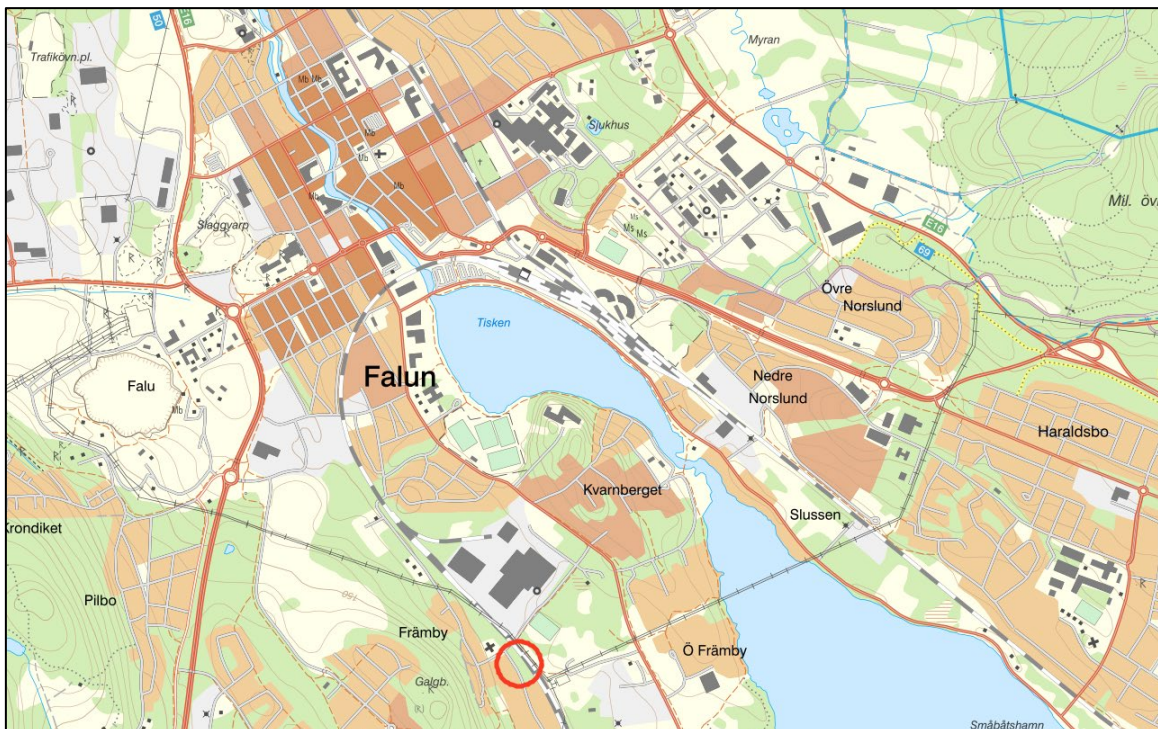
Planbesked för Detaljplan för parkeringar öster om Källtorpsvägen

Beslutsunderlag

Bakgrund

Det har inkommit en ansökan om planbesked för fastigheten Främby 2:48. Ansökan är inlämnad av intressenten Kopparstaden AB. Fastigheten ägs av Falu kommun.

Området ligger i stadsdelen Främby, cirka 2 kilometer från Falu centrum.



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att ändra allmän plats och kvartersmark för bostäder till kvartersmark för parkering och kvartersmark utan bygggrätt. Detta för att efter planändring kunna fastighetsreglera marken till Kopparstaden AB. Ansökan om planbesked har inkommit som ett resultat av dialog mellan sökanden och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens exploateringsavdelning.

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, anges följande rekommendationer som är relevanta för detta ärende:

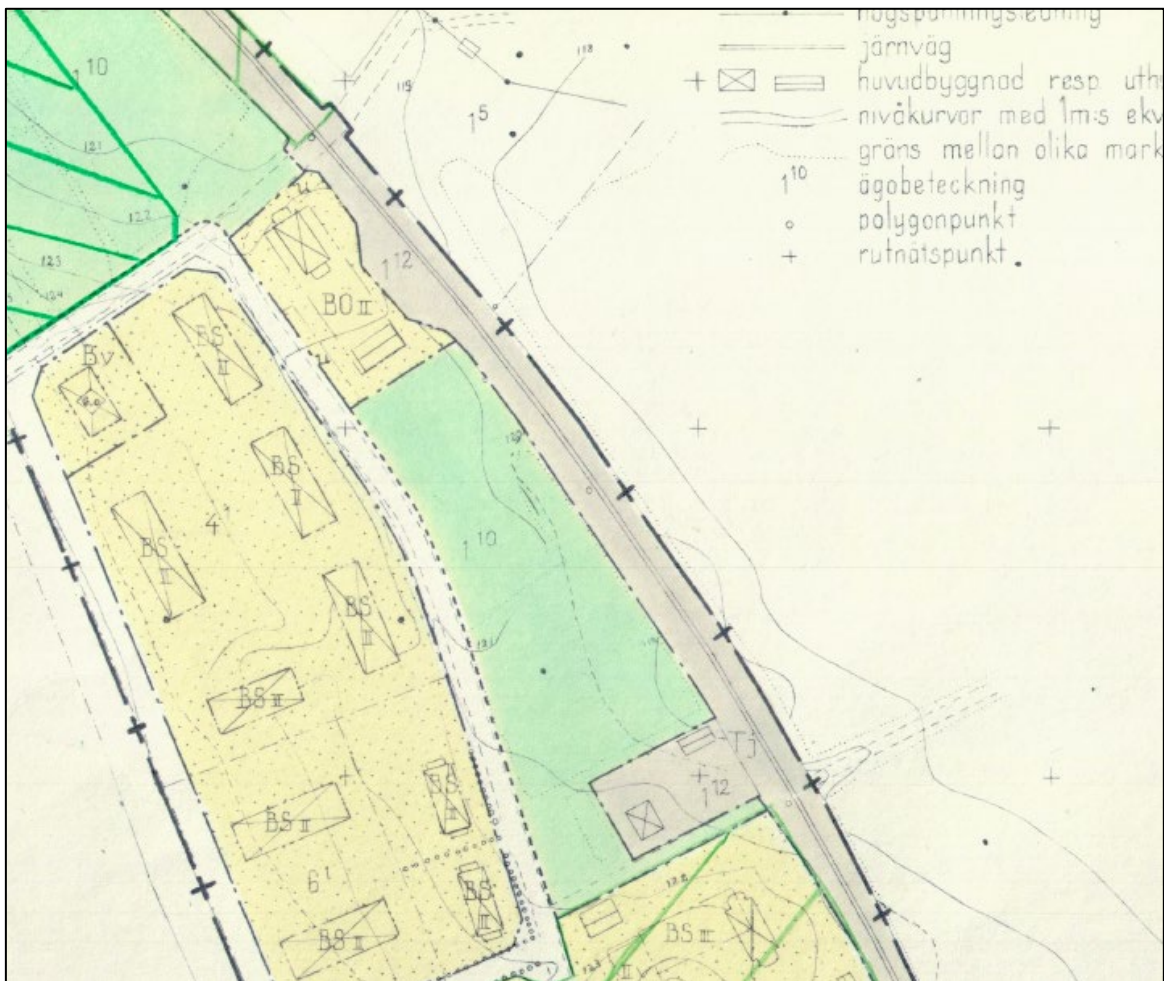
- Framtida planering får inte förhindra möjligheterna att bygga dubbelspår på Bergslagsbanan. Detta måste uppmärksammas i framtida fysisk planering som ligger i närheten av järnvägen.
- Riksintressen för kommunikationer ska tillgodoses i den fortsatta planeringen och beslut och åtgärder som kan påverka riksintresset negativt ska inte tillåtas.
- Dagvatten ska tas omhand och renas på ett hållbart sätt. Vid ny- och ombyggnad är det viktigt att avsätta ytor för dagvattenhantering.

Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan

Kommunfullmäktige antog den gällande fördjupade översiktsplanen (FÖP) 2018-09-13, i vilken området beskrivs som stadsbygd. Större delen av området pekats också ut som område för planerad järnväg (se rubriken *Riksintressen* nedan).

Detaljplan

För området gäller *Förslag till byggnadsplan för del av FRÄMBY, LK 1957-01-31*. I gällande detaljplan är större delen av området planlagt som allmän plats med användningsbestämmelsen park eller plantering, detta innefattar också den del av Främbyvägen som angränsar till det i ansökan föreslagna området. Den norra delen av området är planlagt som kvartersmark för bostadsändamål. Fastigheten Främby 1:35 som delvis omsluts av området är planlagt som specialområde för järnvägsändamål.



Ovan: Utdrag ur den gällande detaljplanen.

Parkeringsstrategi

Parkeringsstrategi för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2019-11-21. I dokumentet står att bilparkering för boende i första hand ska ske på kvartersmark och att parkeringen bör utformas så att den möjliggör för de boende att lämna bilen hemma under hela dagen. Detta för att möjliggöra för boende att välja kollektivtrafik, gång eller cykel till arbete eller skola. Parkering på kvartersmark ska i första hand hanteras i detaljplan med hjälp av kommunens parkeringsnorm. Vid analyser av bilparkeringsbehovet på kvartersmark ska tillgången till god kollektivtrafik vägas in.

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för bil och cykel för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-03-13. I dokumentet finns kommunens riktlinjer för behovsutredning och antalsberäkning av parkeringsplatser för bil och cykel.

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. Vid eventuella föroreningar är det viktigt att dagvatten tas om hand på ett sätt så att det renas innan det når recipienten eller dagvattennätet.

Cykelplan

Cykelplan för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-04-10. I dokumentet pekas den del av Främbyvägen som gränsar till det föreslagna området ut som planerad cykelväg av prioritet 3.

Trafikstrategi

Enligt Trafikstrategi för Falu kommun, antagen av kommunfullmäktige 2012-10-11, så ska kommunen verka för att dubbelspår för järnväg mellan Falun och Borlänge byggs ut (se rubriken *Järnvägsutredning* nedan).

Trafiknätsplan

Trafiknätsplan för Falu tätort antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13. I dokumentet beskrivs Främbyvägen och Källtorpsvägen som uppsamlingsgator.

Övriga förutsättningar**Riksintressen**

Järnvägen som passerar området i öster är riksintresse för kommunikation/befintlig järnväg. Större delen av det föreslagna området ligger också inom riksintresse för kommunikation/planerad järnväg.

Järnvägsutredning

Området ligger inom den beslutade korridoren för framtida utbyggnad av dubbelspår, UA4, från Banverkets (nuvarande Trafikverket) järnvägsutredning från 2007.

Natur och ekosystemtjänster

Ungefär halva områdets yta täcks idag av uppväxt vegetation som bidrar med reglerande ekosystemtjänster då vegetationen fungerar som en visuell avskärmning mellan bebyggelse och järnväg. En stor del av den vegetationsbevuxna ytan är också en lågpunkt där vatten kan komma att ansamlas vid skyfall. En mindre del av områdets södra del är gräsbevuxen.

Mark och markbeskaffenhet

Enligt SGU jordartskartan är jordarten på området huvudsakligen sandig morän. I södra delen av området är jordarten för marken närmast järnvägen redovisad som glacial silt.

Bebyggelse

På området finns två garagebyggnader som står på mark som idag är planlagd som allmän plats med användning park eller plantering. Marken som byggnaderna står på arrenderas sedan 1998 till en samfällighetsförening. För garagebyggnaderna hade Kopparstaden tidsbegränsat bygglov fram till 2007, varefter bygglovet inte har förlängts.

Inom den del av området som i gällande detaljplan redovisas som kvartersmark för bostäder så finns de byggnader som syns i planens grundkarta inte längre kvar.

Ett staket som omgärdar den intilliggande järnvägen står till viss del på kommunal mark, vilket gör att delar av områdets allmänna platsmark i dagsläget inte kan beträdas.

Risker och störningar

Det föreslagna området ligger inom den zon där blyhalten i marken uppskattas till 300–700 mg/kg och därmed befaras överskrida de lokala riktvärdena.

Den till området angränsande järnvägen är transportväg för farligt gods. Vid transportvägar för farligt gods krävs normalt särskild riskhantering om enklare byggnader ska placeras närmare än 30 meter från rälskant. En betydande del av det föreslagna området ligger inom 30 meter från rälskant, se bild nedan.



Ovan: Ungefärlig markering av område som ligger inom 30 meter från järnvägen.

Enligt skyfallskarteringen finns lågpunkter på de delar av marken som ligger i närmast anslutning till järnvägen.

Gator, trafik och järnväg

Området gränsar till uppsamlingsgatorna Främbyvägen i norr och Källtorpsvägen i väst, samt Trafikverkets järnväg mellan Falun och Borlänge (Bergslagsbanan) i öst. Främbyvägen och järnvägen möts i en plankorsning med bom. Inom området finns en busshållplats längst med Källtorpsvägen för busslinje 14. Inom området finns också infartsväg från Källtorpsvägen till fastigheten Främby 1:35. Främbyvägen är utpekad som ett primärt cykelstråk.

I den ovan nämnda järnvägsutredningen från 2007 redovisar Banverket (nuvarande Trafikverket) att Främbyvägens nuvarande korsning med järnvägen kan komma att ersättas av en vägport i nytt läge. Det nya utpekade läget ligger strax söder om nuvarande korsning och skulle enligt utredningen innebära en ny väglösning inom området som ansökan om planbesked avser.

Teknisk försörjning

Området ingår i verksamhetsområde för allmänt VA för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattenledningarna inom området är privata och har små dimensioner. Genom området går en ledningsrätt, i vilken grundledning för fjärrvärme mellan Falun och Borlänge samt förberedd kanalisation för optoledningar finns. Falu Energi & Vatten planerar för en förstärkningsåtgärd av grundledningen. Inom området står också en nätstation i anslutning till ledningsrätten.

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

Syftet med den önskade planläggningen är att för det föreslagna området ändra markanvändning till kvartersmark för parkering och utan bygggrätt, detta för att möjliggöra en fastighetsreglering av marken till Kopparstaden AB. Området för vilket markanvändning önskas ändras ägs av Falu kommun. Delar av området används redan som parkering av Kopparstaden medan andra delar är vegetationsbevuxna.

I planarbetet måste lämpligheten och omfattningen av ianspråktagande av allmän platsmark bedömas utifrån vilken eventuell påverkan det kan ha på det allmänna intresset. Ianspråktagande av mark för parkering bör också bedömas utifrån kommunens parkeringsnorm. Källtorpsvägens och den befintliga busshållplatsens funktioner behöver också uppmärksammas. I planarbetet måste lösningar för infart till fastigheten Främby 1:35 säkras så att fastigheten inte förlorar möjligheten till in- och utfart.

Då området ligger på mark med befarat förhöjda blyvärden, samt att användningen parkering medför en risk för föroreningar från fordon, så är det viktigt att i planarbetet utreda lämplig dagvattenhantering på området. Detta är även viktigt eftersom det inom området finns markerade lågpunkter i skyfallskarteringen samt att dagvattennätet kan ha

begränsad kapacitet på området. I planarbetet är det också viktigt att väga in vegetationens funktion för ekosystemtjänster.

Området som föreslås i ansökan ligger i den korridor som reserverats för planerad järnväg och det är därför viktigt att förhålla sig till riksintresset för kommunikation i planarbetet. Trafikverket har i dialog med Falu och Borlänge kommuner under 2019 informerat om att enklare anläggningar, som till exempel cykelvägar, fotbollsplaner och grönstråk, kan tillåtas inom korridoren för planerad järnväg.

På grund av närheten till järnväg behöver risker kopplade till järnvägens funktion som transportled för farligt gods tas i beaktande och om det i planarbetet bedöms nödvändigt kan riskanalyser komma att behöva tas fram. I bedömningen av risker behöver också närheten till plankorsning uppmärksammas.

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 standardförfarande och antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen cirka 1 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 intressenten och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen när planbesked finns.