

Detaljplan för
bostäder vid Nedre Gruvrisvägen och
Zinkstigen på Galgberget
i Falu kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning

Handlingar

- plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser
- planbeskrivning
- utformningsråd vid nybyggnation

Planförfarande

Normalt planförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Efterfrågan på småhustomter är stor i Falu tätort och det finns inte många tomter att erbjuda idag. Det har lett till att kommunens utbyggnadsområde, Galgberget, behöver kompletteras med fler småhustomter. Syftet med detaljplanen är att planlägga idag ej planlagd kommunägd mark så att bostadsbebyggelse med bland annat småhus och flerfamiljshus eller annat bostadsanknutet ändamål som äldreboende eller förskola tillåts. Efter Svavel- och Järnstigen kommer gällande plangräns för lokalgata att justeras så att de följer fastighetsgränserna.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planens genomförande innebär inga åtgärder som berör något riksintresse. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

Behovsbedömning för miljöbedömning

En behovsbedömning för miljöbedömning av detaljplanen har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL behöver upprättas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger cirka 2,5 kilometer söder om Falu centrum, omedelbart norr om befintlig bebyggelse på Galgberget.



Bild 1. Planområdets ungefärliga läge.

Areal

Planområdet är uppdelat i två områden, norra delen område 1 och södra delen område 2, och omfattar totalt ca 2,5 ha.

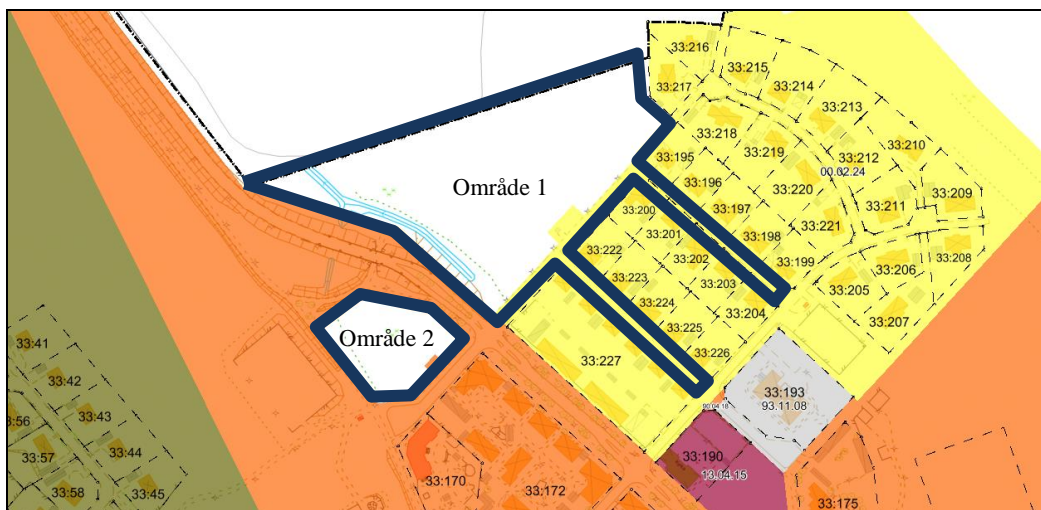


Bild 2. Planens utbredning och angränsande gällande detaljplaner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens nya översiktsplan, Översiktsplan FalunBorlänge, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12, är områdena redovisade som bebyggelse – tätort. Strategin i översiktsplanen är att städerna ska förtätas och tillkommande bostadsområden i utbyggnadsriktningen mot varandra.

I den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort antagen av kommunfullmäktige 1994-06-16, är områdena redovisade som bostadsområde.

Även i fördjupningen för Nedre Gruvriset mm antagen av kommunfullmäktige 1990-02-08, är områdena redovisat som bostadsområde.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

I detaljplan Galgberget (Nedre Gruvriset) (900418) upphävdes större delen av de nu aktuella områdena. I planen framgår det att berörda områden åter ska planläggas vid den fortsatta exploateringen inom Nedre Gruvriset.

Område 1 gränsar mot Detaljplan för delar av Galgberget, utbyggnad med småhus (000224) och Detaljplan för Galgberget (Nedre Gruvriset).

Område 2 ligger mitt i detaljplan, Detaljplan för Galgberget (Nedre Gruvriset). Marken närmast är planlagd som allmänplats gata eller natur.

Bostadsförsörjningsprogram etc.

I Utbyggnadsplan för Bostadsprogram för Falu kommun 2015-2017 redovisas området under kommunala småhustomter för år 2016.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens utvecklingsutskott beslutade 2014-09-16, § 132 att ge stadsbyggnads- och näringslivskontoret i uppdrag att göra ett förslag till detaljplan.

Grönstrukturplan

I *Grönstrukturplan för Falu tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2006-05-15, benämns område 1 som bostadsnära rekreativmark.

Träbyggnadsstrategi

Falu kommun har utarbetat en träbyggnadsstrategi för att uppmärksamma och informera om fördelarna med användningen av trä i byggandet av stommar och fasader.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom områdena är relativt plan men lutar något snett ned åt Nedre Gruvrisvägen. Närmast befintligt bostadsområde är det i område 1 gles tallskog som närmare diket mot Galgbergsmagasinet övergår till björksly. Det finns inga väl upptrampade stigar förutom till två tippor med trädgårdsavfall. Område 2 består till största delen av gles tallskog.



Bild 3. Växtlighet område 1



Bild 4 Växtlighet område 2

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Flera geotekniska undersökningar gjordes i samband med den första utbyggnasatappen på Galgberget 1990-91. Enligt den geotekniska undersökningen (N Galgberget, 136) från 1984 består marken till största del av sandig siltig morän. Område 1 består sydväst om Svavelstogens förlängning av torv, oftast mindre än 0,5 m och/eller av silt-lerig silt cirka 1 m på morän. I område 1 överstiger på vissa delar jordlagrens mäktighet 3 meter. Område 2 består till största delen av morän och jordlagrens mäktighet understiger 1 meter inom större delen av området.

Förorenad mark

Genom påverkan från gruvdriften i Falu gruva har höga halter av tungmetaller ansamlats i marken i området, främst i det översta marksiktet.

Under hösten 2014 togs markprover på totalt fem platser (bild 5) i områdena på två olika djup, mellan 0-0,1 m och 0,1-0,15 m. I de djupare proven där proverna kunde tas i mineraljord under förnan, vilket kunde göras i punkt fyra och fem, sjunker metallhalterna. Där ligger alla de uppmätta metallhalterna under Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning förutom för bly, men där ligger värdet under Faluns platspecifika riktvärde för bostadsmark. När det gäller övriga provtagningar så är det arsenik och bly som ligger över de för Falun platspecifika riktvärden för metaller i mark. Alla dessa prover är tagna i förnan.

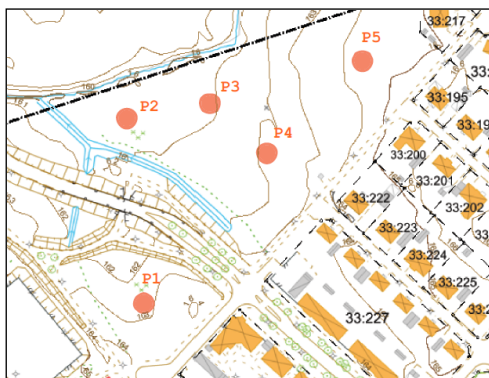


Bild 5. Mätpunkter

Enligt tidigare undersökningar gjorda av miljöförvaltningen ligger planområdet inom den del av Falu tätort som har blyhalter i humusskiktet i marken som överstiger 700 mg bly/kg TS.

För att säkerställa markens lämplighet för bebyggande införs, på kvartersmark, en administrativ bestämmelse (a_1) om att innan bygglov ges ska nuvarande ytskikt bortföras. Bortfraktad jord ska omhändertas på särskilt sätt så att den inte orsakar miljöproblem på andra platser.

För NATUR gäller att där det ursprungliga jordskiktet inte tas bort ska marken täckas med jord med minst 20 cm mäktighet (n_1). Syftet med det nya jordskiktet är att någon form av marktäckande vegetation ska kunna etableras som hindrar dammning från det nuvarande ytskiktet.

För att undvika att man exponeras för tungmetallerna i jorden bör råden från 1999 som Falu kommun har utarbetat för grönsaksodling samt svamp och bärplockning följas.

- Odla ej basgrönsaker som vinterpotatis och mycket sparsam odling av grönsaker i övrigt.
- Skölj lokalt odlade grönsaker mycket noggrant – skala om möjligt.
- Om man avser att odla grönsaker bör man först ta ett jordprov för blyanalys – kontakta miljöförvaltningen.
- Om blyhalten överskrider riktvärdet bör jorden bytas ut.
- Plocka ej svamp
- Undvik bärplockning – plocka ej bär till sylt mm.

Område 1 gränsar mot Galgbergsmagasinet som användes som upplag för avfallssand från Falu gruvans anrikningsverk under åren 1944-1992. Anrikningssanden är sulfidhaltig. Galgbergsmagasinet sluttäcktes under 1989-2001. Syftet med täckningen är främst att förhindra syreinträngningen och därmed hindra urlakningen av metaller. Metalläckaget sker norr ut ner mot Syrabäcken och berör inte det nya planområdet.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon och radonmätningar är inte gjorda. Radonundersökning, Galgberget 151 från 1988 som angränsar till planområdet kom fram till att mark med de uppmätta värdena kan hänföras till normalriskmark. Lokalt bedöms dock radongashalter nära eller över gränsen för normalriskmark kunna förekomma. Generellt gäller att all ny bostadsbebyggelse inom Falu kommun ska föregås av en radonundersökning eller uppföras i radonsäkert utförande.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet är idag helt obebyggt. Den tillkommande bebyggelsen inom område 1 är tänkt som småhus med samma utformning och karaktär som övrig bebyggelse efter Svavel- och Järnstigen. Genom planförslaget kan 10 nya bostäder (B) uppföras med tomter på mellan cirka 875-1100 m². Byggnadsarean får inte uppta mer än 25 procent av fastighetsarean (e₁). Längs med lokalgatorna placeras husens långsida 4-6 meter innanför fastighetsgränsen(p₁).

Plangräns och fastighetsgräns stämmer inte överens i gällande detaljplan för Svavel- och Järnstigen. Denna plan rättar till det.

Område 2 är inte avsatt för villabebyggelse. Marken upplåts här för bostäder, vårdbostäder eller förskola (BS₁D₁). Byggnaderna ska utformas på ett liknande sätt som redan befintliga byggnader efter Nedre Gruvrisvägen södra sidan och Zinkstigen. Bostäder och vårdbostäder regleras med en maximal byggyta på 40 procent av fastighetsarean (e₂). Byggnaden ska placeras i planområdes- eller användningsgräns mot gata eller gång- och cykelväg (p₂).

Offentlig service

Gruvrisskolan åk F-6 ligger i nära anslutning till området. Det finns även fem förskolor samt en fritidsgård i området Gruvriset/Samuelsdal. Det finns också två vård- och omsorgsboenden, Kårebacken och Gruvrisgården. Bestämmelser för att kunna bedriva förskola (S1) och vårdboende (D1) inom område 2 införs.

Ett vård- och omsorgsboende innehåller lägenheter där man har tillgång till vård och omsorg, personal finns dygnet runt. Gemensamma ytor finns för exempelvis måltider och aktiviteter. Det kan exempelvis vara ett demensboende. Vård- och omsorgsbostäder ingår i ändamålet vård i detaljplan.

Särskilt boende, exempelvis gruppboendestäder, ingår i ändamålet bostäder. Hyresgästerna i ett särskilt boende kan få hjälp med dagliga behov. Personal finns, men inte under hela dygnet. Målet med särskilt boende är att de inte ska vara institutionsliknande, utan ska fungera som hyresgästernas privata hem.

Kommersiell service

Kommersiell service har haft svårt att etablera sig i området. Idag finns en pizzeria vid Glimmerstigen. Det är cirka 2,5 kilometer till både Tallen och centrum där närmaste livsmedelbutiker finns.

Tillgänglighet

Vid all nybyggnation och eventuell förändring av byggnader bevakar kommunen, i samband med hanteringen av bygglov, att byggnadens tillgänglighet är god. Kommunens ambition är att rekommendationerna i skriften *Bygg i kapp* ska tillämpas.

Byggnadskultur och gestaltning

Det är viktigt att område 1 får samma utformning och karaktär som efter redan befintliga delar av Svavel- och Järnstigen eftersom det handlar om en förlängning av dessa gator. För området regleras följande gällande utformning och utseende:

- Takvinkeln ska vara mellan 23-38 grader. För mindre del av taket medges en brantare lutning
- Högsta tillåtna byggnadshöjd ska vara 5 meter
- Bredden hos husens gavelsidor får inte överstiga 8,5 meter (f_1)

Olika aspekter på bebyggelsens utformning och placering i övrigt regleras inte genom tvingande bestämmelser i detaljplanen. I mitten av 00-talet när befintliga tomter efter Järn- och Svavelstigen såldes redovisades riktlinjer och goda råd i form av ett *Utformningsråd vid nybyggnation* som följde med försäljningsavtalet. Samma utformningsråd bilägges denna planhandling och kommer följa med avtalet vid försäljningen av de tillkommande tomterna.

För område 2 gäller att byggnationerna ska utformas på ett liknande sätt som övriga byggnader efter Nedre Gruvrisvägen och Zinkstigen och för att få ett slutet gaturum ska byggnaderna byggas ihop med uthus, plank eller mur (f_2). Ett släpp får göras för in- och utfart för motorfordon mot Zinkstigen. Släpp får även anordnas för oskyddade trafikanter så de kommer åt cykelvägarna runt området.

Högsta antalet våningar är två till tre. Högst en tredjedel av bruttoarean inom område 1 får utgöras av trevåningshus.



Bild 6. Fasader mot Nedre Gruvrisvägen

Bild 7 Fasader mot Nedre Gruvrisvägen

För kvartersmark på både område 1 och 2 gäller att innan bygglov ges ska nuvarande ytskikt bortföras (a₁).

Räddningstjänstens insatstider

Insatstiden för räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet har god tillgång till närbelägna friytor och skogsmark. I Samuelsdal knappt 900 meter sydväster om planområdet finns fotbollsplaner och ett elljusspår samt en golfbana. Närmare planområdet finns flera lekparkar och mindre bollplaner.

Enligt Grönstrukturplanen och lokalt miljömål ska alla boende ha tillgång till en bostadsområdespark om ca 3000 m² inom ett avstånd av 300-500 m. Där ska det finnas lekutrustning och vistelseytor. Närmaste bostadsområdespark ligger knappt 100 m från område 2.

Naturmiljö

Nära område 2 finns mark som klassas som skolnaturmark - förskola.

Gator och trafik

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Båda områdena ansluter till flera befintliga gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna trafikerar Galgberget dagligen och närmaste hållplats ligger på Tingsvägen knappt 400 meter från planområdet.

Biltrafik

Angöring och tillfart till detaljplanens båda områden sker från redan befintliga gator. För område 1 används Vitriolstigen och Svavel- eller Järnstigen och för område 2, Zinkstigen. För området 1 förlängs Svavel- och Järnstigen och får samma utformning som redan befintliga gator. Där gång- och cykelvägen idag korsar vändplanerna på Svavel- och Järnstigen ska det

byggas nya upphöjda passager över gatorna (platserna markerade med fARTHINDER på plankartan). De nya gatorna ska luta så att självfall blir möjlig till ny eller befintlig pumpstation. För område 2 behövs inga ytterligare gator byggas.

Utbyggnationen innebär en ökning av trafiken på befintliga vägar. Den tillkommande trafiken på Svavelstigen bedöms till cirka 20-25 fordon per dygn och på Järnstigen till cirka 10-15 fordon per dygn. Med avseende på den ringa trafikökningen föreslår planen att möjligheten till ytterligare gatuantslutning som finns i gällande detaljplan från Nedre Gruvrisvägen till Svavel- och Järnstigen parallellt med cykelvägen tas bort med hjälp av denna plan.

Plangräns och fastighetsgräns stämmer inte överens i gällande detaljplan för Svavel- och Järnstigen. Denna plan rättar till det.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsplatser ska anordnas inom varje fastighet. För varje aktuellt projekt som inte är villatomter ska en särskild parkeringsutredning göras som behandlar både bil- och cykelparkeringsbehovet (Parkeringsnorm för bil och cykel för Falu kommun, antagen av kommunfullmäktige 2014-03-13, § 64). Utredningen ska göras med berörda inom kommunorganisationen, t ex planhandläggare och trafikingenjör. Utredningen ska godkännas av för ärendet ansvarig nämnd. Som grund för utredningen gäller vid framtagande av denna planbeskrivning att bilplats- respektive cykelplatsbehovet per 1000 m² bruttoarea (BTA) för lokaltyp bostäder är 8 bilplatser och 25 cykelplatser. För förskola och vårdbostäder finns inga grundbehov framtagna i parkeringsnormen utan bil- och cykelplatsbehovet tas fram i den särskilda utredningen.

Störningar och risker

Ingen av gatorna i området har stora trafikmängder, Nedre Gruvrisvägen är den gata som har mest trafik. Buller från trafik på Nedre Gruvrisvägen hindras genom att byggnaderna i område 2 tillsammans med uthus, plank eller mur bildar en skärm till bostädernas uteplatser, så som det redan idag är byggt efter Nedre Gruvrisvägen söder om Zinkstigen, se bild 8. Villorna i område 1 kommer att ligga drygt 40 meter från Nedre Gruvrisvägen så med hänsyn till trafikmängden och avståndet är bedömningen att gällande riktvärden klaras.



Bild 8. Bebyggelse längs Nedre Gruvrisvägen

För vägtrafikbuller gäller vid framtagande av denna detaljplan följande riktvärden vid nybyggnad av bostäder.

- 30 dBA ekvivalent inomhusnivå
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostaden.

Det ankommer på exploatören att säkerställa att byggnaden genom val av rätt byggteknik, isolering mm klarar de riktvärden som gäller vid byggtillfället.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten och ska anslutas till detta. I område 1, norr om Svavelstigen/väster om cykelvägen, finns en befintlig pumpstation (E₁). Den har sin anslutning från cykelvägen vilket måste ändras så att pumpstationen angörs från Svavelstigen. I båda områdena möjliggörs det för anläggande av en ny pumpstation (E₁). För område 1 i slutet av Svavelstigen och i den nordvästra delen av område 2. För att ta sig till pumpstationen vid område 2 måste servicefordonen använda en gång- och cykelväg. För att pumphuset inte ska skymma sikten i gång- och cykelvägskorsningen och att servicefordonet inte ska parkeras på cykelvägen föreslås att på marken närmast cykelvägen får byggnad inte uppföras.

Värme

Galgberget är ansluten till fjärrvärmenätet. Anslutningar kan göras vid Järnstigen, Svavelstigen och Zinkstigen.

EI

Det finns flera möjliga anslutningspunkter för elförsörjning till de nya fastigheterna.

Falu Stadsnät

Det finns flera möjliga anslutningspunkter för Falu stadsnät till de nya fastigheterna.

Avfall

Området omfattas av Falu kommuns system för avfallshantering, vilket innebär källsortering. För område 2 ska det finnas utrymme för uppställning och tömning av sorteringskärl inom kvarteret. För område 1 ska det finnas utrymme för uppställning av sorteringskärl på varje villatomt.

Längs cykelvägen mellan Svavel- och Järnstigen nordost om befintlig pumpstation finns det i befintlig plan mark för att anlägga en återvinningsstation. Marken har inte tagits i anspråk. Eftersom planen föreslår att möjligheten till en ny väg ska tas bort försvinner också möjligheten till att bygga en återvinningsstation. Denna plan tar bort markanvändningen för återvinningsstation.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att det tillkommer 10 stycken nya villatomter som kan säljas via den kommunala tomtkön. Dessutom skapas ett nytt område för lägenhetsboende, förskola eller vårdboende. Ny tillkommande infrastruktur är liten eftersom befintlig närliggande infrastruktur kan användas. Planen tar bort befintlig möjlighet till att anlägga en ny väg mellan Nedre Gruvrivägen och Järnstigen längs befintlig gång- och cykelväg. Därmed försvinner även möjligheten att anlägga en återvinningstation nordost om befintlig pumpstation. Efter Svavel- och Järnstigens befintliga delar justeras dagens plangränser så att de stämmer med befintliga fastighetsgränser efter gatorna.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planen bedöms vinna laga kraft under 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Nedre Gruvriset 33:1 ägs av Falu kommun.

Nedre Gruvriset 33:227 ägs av Brf Nedre Gruvriset 33:227.

Nedre Gruvriset 33:222-226 ägs av privatpersoner.

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.

Fastighet	Åtgärd	Areal (m ²)
Nedre Gruvriset 33:1	Avstår kvartersmark, bostäder, längs befintlig gång- och cykelväg till förmån för Nedre Gruvriset 33:200, 33:222, 33:227	- 892
Nedre Gruvriset 33:200	Erhåller kvartersmark, blå markering på bild 9, längs befintlig gång- och cykelväg från Nedre Gruvriset 33:1	+ 254
Nedre Gruvriset 33:222	Erhåller kvartersmark, grön markering på bild 9, längs befintlig gång- och cykelväg från Nedre Gruvriset 33:1	+ 250

Nedre Gruvriset 33:227	Erhåller kvartersmark, röd markering på bild 9, längs befintlig gång- och cykelväg från Nedre Gruvriset 33:1	+ 389
---------------------------	--	-------

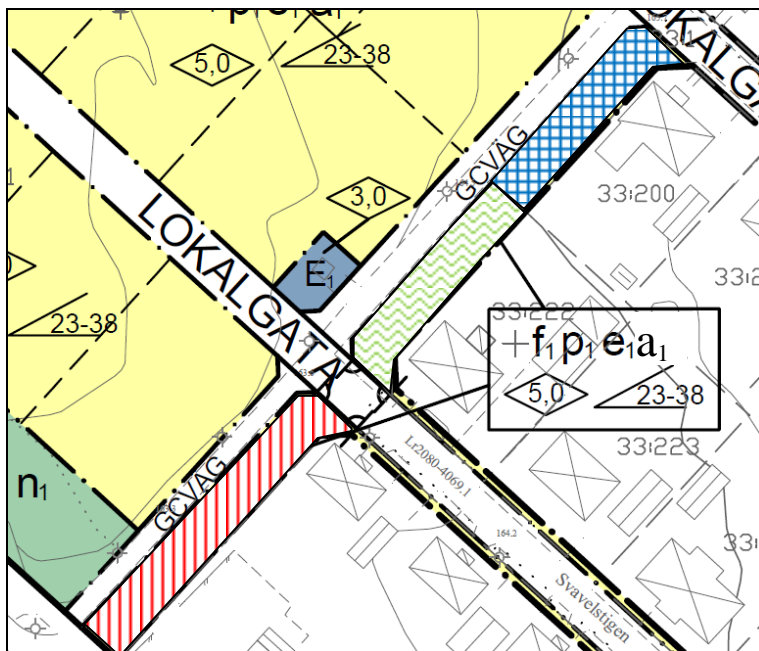


Bild 9. Marktytor som kommer att fastighetsregleras.

Genomförandet av detaljplanen möjliggör avstyckning av ytterligare tomter för bostadsändamål, förskola och vårdboende från Nedre Gruvriset 33:1.

Ekonomiska frågor

Genomförandet av detaljplanen har kommunalekonomiska konsekvenser i form av kostnader för utbyggnad av lokalgator inom område 1 samt avstyckningskostnad för tomter. Kostnader bedöms täckas av intäkter från tomtförsäljningen.

Planavgift

Falu kommun bekostar detaljplanen. Detaljplanen kommer att ligga till grund för uttag av planavgift vid bygglov. Avgiften tas ut vid framtida ansökan om bygglov. Storleken på planavgiften beräknas enligt byggnadsnämndens taxa och varierar på grund av bebyggelsens art och omfattning.

Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen och respektive fastighetsägare.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Mathias Westin och Jennie Åkerström, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

Tolkning av detaljplan

Detaljplanen togs fram mellan 2014-2015. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets PBL kunskapsbanken Planbestämmelser för detaljplan 3 november 2012 1 januari 2015 användas.

Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900		
	Instans	Datum
Planbesked (el. planuppdrag)	Kommunstyrelsens utvecklingsutskott	2014-09-16
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2015-02-25
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2015-08-26
Godkänd för antagande	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2015-11-25
Antagen	Kommunfullmäktige	2016-02-11
Vunnit laga kraft		2016-07-06