

Handläggare

Hannah Wright

Telefon 023-830 00

E-post [hannah.wright@falun.se](mailto:hannah.wright@falun.se)

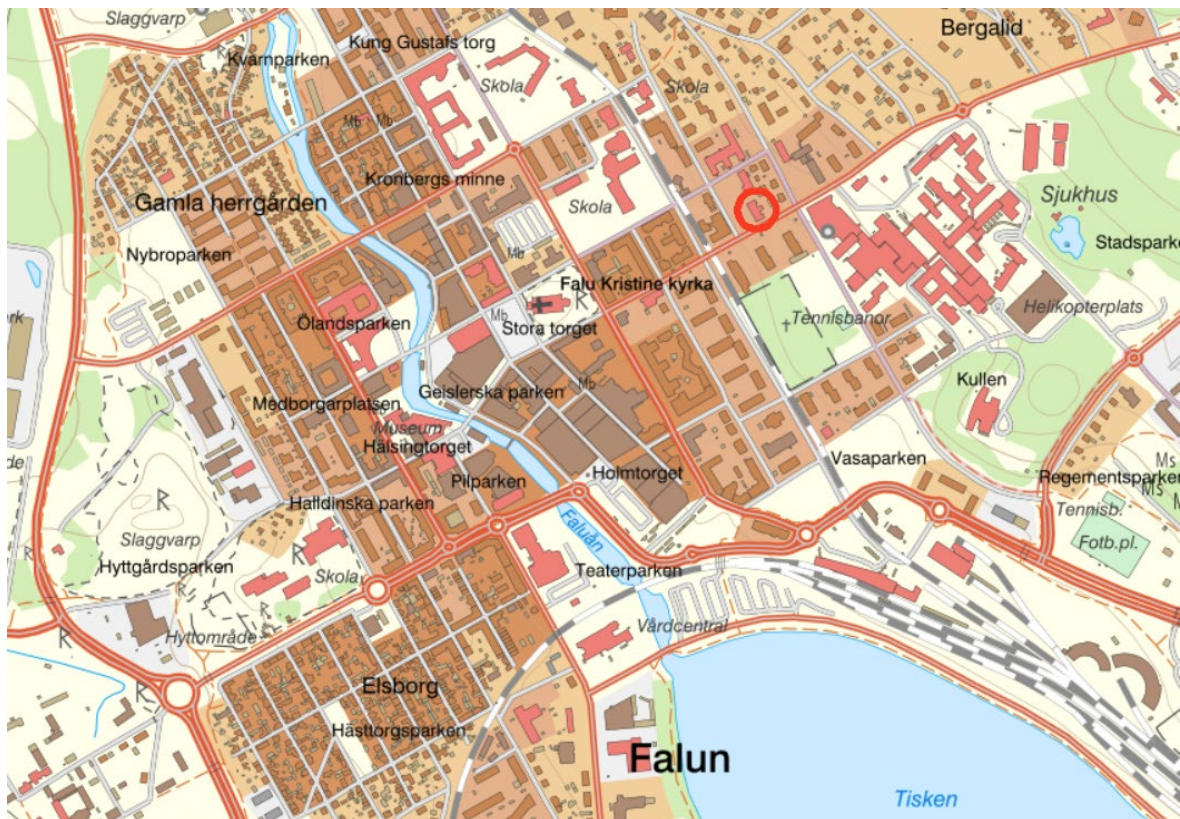
## Planbesked för detaljplan för tillbyggnad av Valhalla vid Daljunkaregatan

### Beslutsunderlag

#### Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planbesked för fastigheten Daljunkaren 23. Ansökan är inlämnad av fastighetsägaren Region Dalarna.

Området ligger i korsningen Svärdsjögatan/Daljunkaregatan i centrala Falun.



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att möjliggöra för ett nybyggt trapphus med hiss för tillgänghetslösning vid renovering och ombyggnad av fastigheten. Detta så att byggnaden ska kunna användas för kontor och möteslokaler för regionfullmäktige.

## 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:

- De riksintressanta kulturmiljövärdena ska beaktas i fysisk planering och inga åtgärder som påtagligt kan skada värdena ska tillåtas. De ska vid behov ges formellt skydd med utgångspunkt i aktuella värdebeskrivningar.
- Den lokala bebyggelse- och byggnadshistorien, dess utseende och struktur är viktig att värna och bör särskilt uppmärksammas vid byggande inom världsarvet.
- De olika aspekterna av social hållbarhet ska vara en integrerad del av all samhällsplanering.
- Nya arbetsplatsområden ska lokaliseras i anslutning till kollektivtrafikstråk och gång- och cykelvägar.
- 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 2018-09-13, enligt vilket området ligger inom ett större område som är markerat som befintlig stadsbygd som till största delen består av bostäder och viss samhällsservice. Området ligger inom

riksintresse för kulturmiljövård och världsarv och viss förtätning kan tillåtas med hänsyn till bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värden. Rekommendationen säger att markanvändningen inom området ska förbli oförändrad.

I den kulturmiljöanalys som togs fram i samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen pekades området som ansökan avser ut för sina kulturmiljövärden, se rubriken *Kulturmiljö och Världsarv* nedan.

## Detaljplan

För området gäller *Detaljplan för nedre delen av Svärdsjögatan*, LK 2002-06-18. Enligt detaljplanen är området planlagt som centrum. Handel får anordnas på maximalt 200 m<sup>2</sup> (bruksarea). För byggnaden finns en varsamhetsbestämmelse, samt skyddsbestämmelser om att byggnaden inte får rivras och för invändiga detaljer i vindsvåningens aula såsom väggmålning av Carl Larsson, takform och rumsvolym. För byggnaden finns också en bestämmelse om störningsskydd för buller från verksamheter. Mark runt byggnadens befintliga utbredning får inte bebyggas, med undantag för två områden för uthus, och utfartsförbud finns mot Svärdsjögatan. Detaljplanen har ingen kvarvarande genomförandetid.

För den resterande del av fastigheten gäller *Detaljplan för kv Pilen, Tobaken och Valhalla m.fl.*, LK 1990-03-09, som medger användningen centrum för del av fastigheten samt reglerar skydd av byggnadens kulturmiljövärden samt skydd av grönområdet inom den delen av fastigheten.



Ovan: Utdrag ur gällande detaljplaner.

## Cykelplan

*Cykelplan för Falu kommun* antogs av kommunfullmäktige 2014-04-10. Enligt planen så är Svärdsjögatan, som angränsar till området, utpekad som huvudcykelstråk. Även

Promenaden som ligger cirka 100 meter från området är utpekad som huvudcykelstråk.

**Trafiknätsplan**

*Trafiknätsplan för Falu tätort* antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13. Enligt planen är Svärdsjögatan utpekad som huvudgata och Daljunkaregatan är utpekad som lokalgata.

**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.

**Husen berättar**

*Husen berättar - Bevarandeplan för Falu innerstad 2012* klassar båda byggnader inom fastigheten Daljunkaren 23 som särskilt värdefulla byggnader. Uthuset på fastigheten är klassad som byggnad med kulturhistoriskt värde. På angränsande fastigheter finns byggnader som bedöms ha kulturhistoriskt eller stort kulturhistoriskt värde.

**Falubygden berättar**

*I Falubygden berättar – Kulturmiljöprogram för Falu kommun från 1998* ligger området som ansökan avser inom det utpekade området *Falu stad med omgivande gruvlämningar*.

**Övriga förutsättningar****Riksintressen**

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård samt inom område med särskilt behov av hinderfrihet kopplat till riksintresse för Försvarmakten.

**Natur**

Intill den gamla skolbyggnaden finns en stor gran som växt på platsen sedan tiden då byggnaden var skola. I barken finns inristningar från skolelever. Granen har visst kulturhistoriskt värde, men beräknas vara så pass gammal att den troligtvis inte kommer kunna vara kvar under längre tid. På parkeringen framför byggnaden finns ett antal björkar.

**Markbeskaffenhet**

Enligt SGU:s jordartskarta är jordarten inom området glacial silt.

**Risker och störningar**

Området ligger inom inflygningszonen för helikopterlandningsplatsen vid sjukhuset. Maximala ljudnivån för helikopterbuller vid start och landning beräknas till 75–80 dBA.

Enlig kommunens översiktliga kartering av buller från vägtrafik så är området påverkat av buller från Svärdsjögatan.

Området ligger inom den zon där blyvärden beräknas uppgå till 300–700 mg/kg.

### **Kulturmiljö och Världsarv**

Området ligger inom Världsarvet Falun. Området är också utpekad i kommunens kulturmiljöprogram samt bevarandeplan (se *Gällande planer och styrdokument* ovan).

I den kulturmiljöanalys som togs fram i samband med arbetet med *Fördjupad översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan* ligger fastigheten inom området Lallarvet. Valhalla beskrivs som en av de stora, äldre institutionsbyggnader som karaktäriserar området. Svärdsjögatan är utpekad som ett viktigt stråk. Kulturmiljöanalysen rekommenderar att ombyggnad och underhåll inom området ska ske på ett för byggnaden och området traditionellt sätt. Den före detta skolbyggnaden bedöms omfattas av PBL 8 kap 13 §.

### **Bebyggelse**

Bebyggelsen består av en före detta skolbyggnad som uppfördes som läroverk för flickor 1903 efter ritningar av arkitekt Hans Hallström. Skolverksamheten lades ner 1967 och sedan dess har byggnaden bland annat använts av olika musikverksamheter. På fastigheten finns också det gamla utvårdshuset Valhalla som i dagsläget inrymmer kontor.

På de närmast angränsande fastigheterna finns äldre stora villor samt kontorslokaler och lägenhetshus från senare hälften av 1900-talet.

### **Sociala frågor**

Bebyggelsen på fastigheten Daljunkaren 23 samt på intilliggande fastigheter är placerad på ett sätt som skapar smalare passager mellan byggnader. Detta kan ha påverkan på den upplevda tryggheten på platsen.

### **Gator och trafik**

Området gränsar till Daljunkaregatan och Svärdsjögatan. Längst båda gatorna finns gångbanor och längs Svärdsjögatan finns huvudcykelled.

Närmsta busshållplats ligger cirka 150 meter från området och från hållplatsen går både stads- och landsbygdssbussar. Hållplats för flexbuss finns inom 100 meter från området.

Framför den gamla skolbyggnaden finns en större parkering och parkeringsplatser finns även på byggnadens baksida. Infart till parkering finns via Daljunkaregatan.

### **Teknisk försörjning**

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

På den plats där önskad tillbyggnad markerats i ansökan finns fjärrvärmeledningar som behöver flyttas innan byggnation skulle kunna ske på platsen.

### **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 planändringen är enligt ansökan att möjliggöra för en renovering och tillgänglighetsanpassning av befintlig byggnad i syfte att använda byggnaden som kontorslokaler och som möteslokal. Detta innebär en tillbyggnad av trapphus som strider mot gällande plan avseende mark som inte får bebyggas och eventuellt en ombyggnation av aulan som strider mot en skyddsbestämmelse, dock så är användningen kontor redan möjlig med gällande detaljplan.

I planarbetet behöver lämpligheten av önskade förändringar i förhållande till kulturmiljön utredas, vilket kan innebära att byggnadens invändiga och utvändiga kulturmiljövärden överlag behöver värderas på nytt. Detta för att se om det vid förändringar i befintliga detaljplanebestämmelser finns behov av att skydda andra delar av byggnaden för att värna kulturmiljön som helhet.

I planarbetet behöver också lämplig placering och utformning av ett tillkommande trapphus utredas vidare utifrån estetiska, kulturmiljömässiga och sociala aspekter. Även påverkan på riksintresse för kulturmiljövård och världsarv behöver tas i beaktande.

Då önskad placering av nytt trapphus sammanfaller med läget för befintliga ledningar så behöver möjligheter till flytt av ledningar ses över.

Parkeringsbehovet kan behöva ses över utifrån kommunens parkeringsnorm.

Byggnaden som ansökan avser ligger på en större fastighet där också andra byggnader ingår och vissa mindre avvikelser från gällande detaljplaner finns i befintlig utformning av fastigheten. Planområdets avgränsning görs under planarbetet och det kan vara möjligt att inkludera hela fastigheten i planarbetet.

Byggnaden som berörs i ansökan är utpekad som särskilt värdefull sett till dess kulturmiljövärden och kan därför antas vara av intresse för allmänheten. Dock så bedöms de frågor som behöver prövas i planprocessen inte vara av en sådan karaktär att de är av betydande intresse för allmänheten, varför ett standardförfarande kan användas. Om det under planarbetet skulle framkomma omständigheter som påverkar bedömningen av intresset för allmänheten så kan bedömningen av förfarande behöva justeras därefter.

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.

### ***Upprättandealternativ***

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.