

Handläggare

Mariam Ghasemi

Telefon 023-830 00

E-post mariam.ghasemi@falun.se

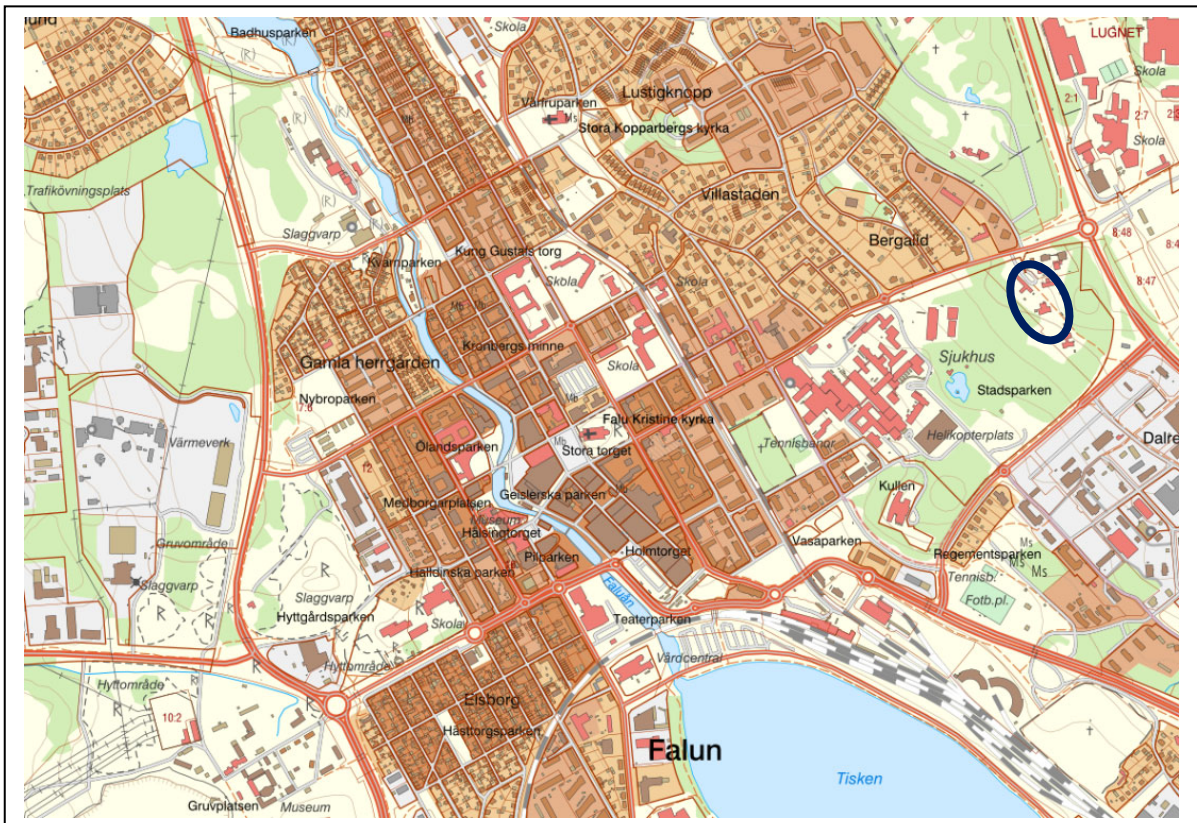
Planbesked för bostäder och förskola vid Gläntvägen

Beslutsunderlag

Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planbesked för fastigheten Lasarettet 15. Ansökan är inlämnad av Sektor service och av Kopparstaden AB.

Området ligger i den östra delen av Falu tätort, strax öster om Stadsparken och väster om Lugnetleden.



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att utöka förskoleplatser och att möjliggöra bostäder inom en del av fastigheten Lasarettet 15. Till ansökan finns bifogat en förstudie som visar två olika bebyggelseförslag med underjordiskt garage söder om Gläntvägen. I alternativ 1 föreslås tre flerbostadshus i 5–8 våningar, där total BTA är ca

6 820 m². I alternativ 2 föreslås fyra flerbostadshus i 6–10 våningar, där total BTA är ca 10 400 m².

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:

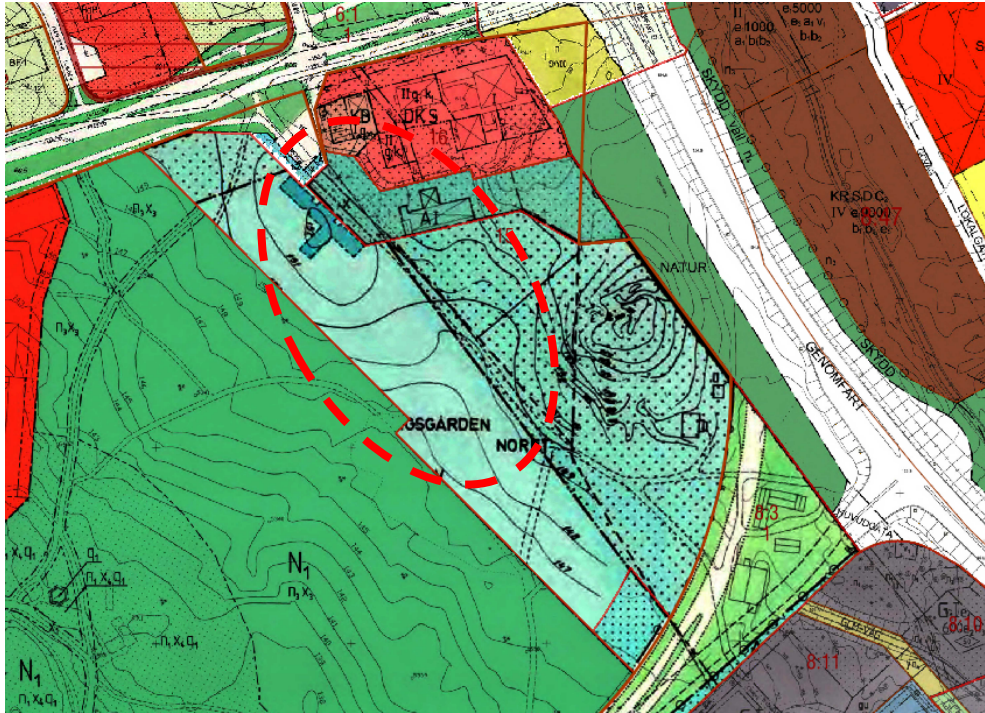
- Plats för att kunna bygga 4 000 nya bostäder inom 20 år.
- Förtäta i tätorten för att binda samman.
- Förtäta i innerstaden kring resecentrum.
- Nya bostäder ska i första hand byggas på mark som idag är obebyggd men inte på mark som är park eller natur.
- Nya bostäder kan byggas på mark som omvandlas från extensivt använda arbetsplatsområden inom tätorten.

Som del i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan tog kommunen fram strategier för att arbeta med blå och grön struktur i den fysiska planeringen – ekosystemtjänster. I fördjupade översiktsplanen ingår även mål och strategier för hur kommunen ska arbeta vidare för att bevara och utveckla ekosystemtjänsterna som ett led i att skapa ett hållbart och attraktivt Falun. Området ligger delvis inom utpekade områden för stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster och det innebär att fastigheten är del av en större grön- och blåstruktur som har betydelse för bl.a. klimatreglering, rekreation och naturpedagogik.

I den fördjupade översiktsplanen återfinns Lasarettet 15 inom området, Vasaparken, Kullen, Lasarettet och Stadsparken, betecknat *Stadsbygd – oförändrad*. Området beskrivs som ”befintlig stadsbygd med bostäder, verksamheter och park” och när det gäller förtätning för detta större område anges tillkommande antal lägenheter till ca 20 lägenheter i små flerbostadshus eller stadsradhus annars ingen förändring av markanvändningen.

Detaljplan

För området gäller *Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplanen för Stadsparken och Lasarettområdet LK 1970-04-15*. Den anger markanvändningen *Allmänt ändamål* för aktuellt planbeskedsområde. Detta ändamål finns inte längre i plan- och bygglagen.



Ovan: Utdrag ur de gällande detaljplanerna, den röd streckade cirkeln visar det ungefärliga läget för det aktuella planbeskedsområdet.

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.

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. 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.

Strategi för hållbart byggande i Falun

Strategin som är antagen av kommunfullmäktige 2017-06-20 anger att i Falun ska trä alltid prövas i samtliga nya bygg- och anläggningsprojekt inom kommunkoncernen. Trä eller andra förnyelsebara material ska företrädesvis väljas när det är tekniskt och ekonomiskt försvarbart. Material- och metodval ska dock alltid ta hänsyn till platsens lokala särdrag. En revidering av denna strategi pågår.

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. En revidering av denna strategi pågår.

Andra förordnanden och beslut

Fornlämningar

Inom fastighetens sydöstra del (nära förskolan Linnéan) finns en fornlämning (RAÄ nr 113:1) i form av en bytomt/gårdstomt. Ingrepp i fornlämningar vid exempelvis exploateringar ska föregås av samråd med länsstyrelsen. Detta kan leda till krav på arkeologisk utredning.

Övriga förutsättningar

Riksintressen

Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada riksintresset.

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.

Mark, markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken ligger i en sydsluttning och faller två till tre meter inom området. Området är delvis bebyggt delvis hårdgjord. I söder angränsar området till Stadsparken som består av skogsmark med högväxta tallar.

Enligt jordartskartan från SGU består marken i områdets av sandig morän.

Natur och rekreation

Området angränsar i söder till Stadsparken som antas ha anlagts år 1897 på initiativ av Falu Planteringssällskap. Parkens ålder gör att den har ett kulturhistoriskt värde. Parken har skoglig karaktär som öppnar upp mot en liten damm där det står en tempelpaviljong och en timmerbyggnad i nationalromantisk stil. Genom området går stigar och grusgångar.

Det finns flera utpekade ekosystemtjänster inom och i angränsning till planområdet. Inom området bidrar befintlig vegetation till luftrening, såsom bullerdämpning och visuell avskärmning. I Stadsparken och även till viss del naturmarken öster om området i ansökan finns kulturella ekosystemtjänster i form av ytor för hälsa och fritidsupplevelser, sociala interaktioner samt naturpedagogik. Området består också av stödjande ekosystemtjänster i form av ett grönt, sammanhängande stråk.

I den fördjupade översiktsplanen redovisas stråket Myran – Stadsparken – Vasaparken som ett viktig grönt stråk som bildar en länk från omgivande natur mot stadskärnan.

Risker och störningar

Buller

Området påverkas av buller från helikopterlandningsbanan. Den övre delen av området beräknas ha maximalnivåer på 70–75 dBA medan den nedre delen ligger inom område som beräknas ha maximalnivåer på 75–80 dBA.

Farligt gods

Lugnetleden/E16 och Regementsvägen är rekommenderade vägar för transporter av farligt gods.

Kulturmiljö och Världsarv

Ca 40 meter nordväst 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 utgörs av tre förskolor, två söder om Gläntvägen och en i den norra delen.

Sociala frågor

Det är viktigt att den fysiska miljön upplevs trygg och säker. Barns, ungdomars, funktionsnedsattas och äldres behov av trygghet ska särskilt beaktas i planprocessen. Planområdet ligger relativt centralt med närhet till kollektivtrafik och grönområden. Många målpunkter nås till fots.

Sett ur ett brottsförebyggande perspektiv ökar upptäcktsrisken i takt med att antalet ögon som ser ökar. Detta innebär att motivationen att begå brott minskar samtidigt som den upplevda tryggheten i gaturummet ökar.

Gator och trafik

Området angörs från Svärdsjögatan via tillfartsvägen Gläntvägen. Bilparkering sker idag på respektive fastighet.

Huvudcykelstråk för gång- och cykel finns utmed Svärdsjögatan. Genom området i öst-västlig riktning går en primär cykelväg som ansluts vidare till Regementsvägen.

Närmaste busshållplats finns på Svärdsjögatan och trafikeras av Falun-Borlängelinjerna, stadstrafiken, landsbygdstrafiken och flexbussar. Tilltänkt bebyggelse ligger inom 100 meter från busshållplatsen.

Teknisk försörjning

Området ingår i verksamhetsområdet för allmänt vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten har idag anslutningspunkt för spillvatten och vatten vid Svärdsjögatan. Dimensionen på vatten-servisen är okänd men det finns grövre ledningar i Svärdsjögatan. FEV bedömer att det finns kapacitet i Svärdsjögatan för att ansluta nya bostäder och förskola enligt ansökan om planbesked.

Dimensionen på dagens dagvattenservis är okänd och det är heller inte känt hur stor del av fastigheten som idag är kopplad till dag-vattenservisen. Även i södra delen av fastigheten finns det en dagvattenledning nära fastighetsgräns. Det finns inte någon anslutningspunkt till Lasarettet 15 från denna ledning enligt FEVs databas över ledningsnätet. Kapaciteten i det befintliga allmänna dagvattennätet är begränsad men fastigheten Lasarettet 15 är stor och belägen på sandig morän.

Befintliga fjärrvärmeledningar finns inom området. Fjärrkyla finns att tillgå i omedelbar närhet. Falu Stadsnät har markskåp och flertalet kanalisationer/kablar inom området. Falu

Elnät har flera viktiga kablar längs med Gläntvägen som man måste ta hänsyn till i projekteringen och planeringen.

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 för miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Förvaltningens bedömning

I Fördjupad översiktsplan för Falu tätort med området kring Varpan anges området Lasarettet 15 som befintlig ”stadsbygd med bostäder, verksamheter och park” och ”att pågående projekt vid Parkgatan ska fullföljas, annars ingen förändring av markanvändningen”. Dock anger FÖP:en att ett ökat boende i innerstaden är positivt, och att detta bl a kan nås genom omvandling av verksamhetslokaler till bostäder. Området har god tillgång till service och är väl försörjt med kollektivtrafik och cykelvägar.

Vid framtagandet av detaljplanen ska arbetet förhålla sig till de allmänna intressen som finns för området, bland annat gällande grönstrukturens värde för ekosystemtjänster. Skogsområdet/Stadsparken används idag som strövområde, lekmiljö för närboende och skolskog. I den fördjupade översiktsplanen anges bland annat att ekosystemtjänsterna vid förändrad markanvändning ska utredas och behov av eventuella utvecklings- och anpassningsåtgärder ska bedömas och genomföras.

Även om aktuellt område inte ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljö kan bedömningar mot riksintresset för kulturmiljövård behöva göras på grund av områdets exponerade läge i staden. I den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan sägs att förtätningen ska ske genom en varsam komplettering. Att bygga i 10 våningar skulle kunna bli problematiskt och kan komma att stå i strid med riksintresset för kulturmiljövård. Tillkommande bebyggelses omfattning, placering och utformning ska studeras vidare i det fortsatta detaljplanarbetet, bland annat i förhållande till stadsbild, markbeskaffenhet och riksintresset. Bebyggelsen får ett exponerat läge vilket innebär att en stor vikt ska läggas på den arkitektoniska utformningen.

Viktigt är att följa Avfall Sveriges riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen och vägbredd/vändplaner för renhållningsfordon.

För tillkommande bostäder ska parkering för cykel och bil ordnas på den egna fastigheten. Gällande parkeringstal finns i Falu kommuns parkeringsnorm för bil- och cykelparkering (KF 2014-03-13). Beroende på när detaljplaneprocessen är färdig kan den reviderade parkeringsnormen ha hunnit bli antagen.

Om fastigheten planeras att styckas upp vill FEV att detta kommuniceras i ett tidigt skede. FEV noterade att källarplan planeras. Detta måste beaktas tidigt i arbetet så att höjdsättningen blir genomförbar.

Behov av utredningar

För att pröva om området är lämpligt för bostadsbebyggelse och möjlighet till att utöka förskolan kommer det att krävas utredningar som tex. dagvattenutredning, hantering av buller dels från helikopterlandningsbanan, dels från biltrafik och hur detta påverkar bebyggelsens placering och utformning.

En *trafik-* och *parkeringsutredning* behöver tas fram för att se om hur trafiken inom och till/från fastigheten ska lösas samt hur parkeringsbehovet inom fastigheten ska lösas utifrån kommunens parkeringsnorm.

Bebyggelsen kommer att ha ett exponerat läge i landskapet. Det är särskilt viktigt att studera lämpliga byggnadshöjder i relation till stadsbilden och riksintresset, hur tilltänkt bebyggelse bör placeras och utformas med hänsyn till stads- och landskapsbilden kan komma att behöva studeras i ett *gestaltningssprogram*, lämpligen tillsammans med en 3D-modell.

En kartläggning av ekosystemtjänster behöver också tas fram under det fortsatta detaljplaneprocessen.

Området ligger inom 150 meter från Hanröleden/E16 och ca 180 m från Regementsvägen som är anvisade leder för transporter av farligt gods. Enligt länsstyrelsens vägledningsdokument ska en risk-hanteringsprocess inledas för att visa hur förskolan och bostadsbebyggelsen ska lokaliseras, placeras och utformas med hänsyn till riskerna. Eventuellt kan en riskutredning behöva tas fram.

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 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.

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.