

Handläggare

Johanna Lennartsson

Telefon 023-824 81

E-post johanna.lennartsson@falun.se

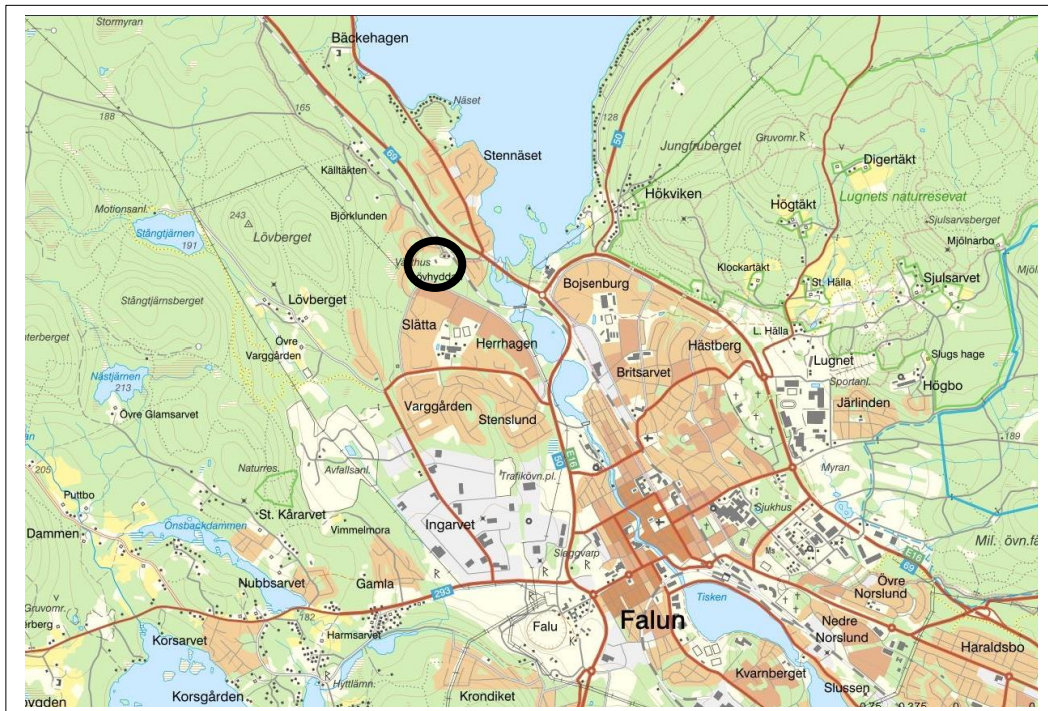
Planbesked för detaljplan för bostäder på Lövhyddan vid Gamla Fruns väg

Beslutsunderlag

Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planbesked för fastigheten Slätta 3:1. Ansökan är inlämnad av intressenten Lasoren AB.

Området ligger i norra delen av Falu tätort, i området Lövhyddan i närheten av stadsdelsområdet Slätta.



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att bebygga fastigheten Slätta 3:1 med bostäder.

Lasoren AB önskar bygga parhus, kedjehus och fristående villor i 1-plan, 1 ½-plan och 2-plan, totalt cirka 20 hus.

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 att städerna ska förtätas och då i första hand kring stadskärnorna samt nära kollektivtrafikhuvudstråk. Det anges även att tillkommande bebyggelse alltid ska 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.

I översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta ingår fastigheten i område för pågående bebyggelse och planlagt område.

Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan

Kommunfullmäktige antog den gällande fördjupade översiktsplanen (FÖP) 2018-09-13, varav fastigheten Slätta 3:1 ingår i ett område med oförändrad markanvändning. Området har begränsade förtätningmöjligheter.

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 en särskild parkeringsutredning göras för att utreda förändringar i parkeringsbehovet.

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 detaljplanearbetet. Strategin anger också att dagvattenhantering ska planeras på ett sätt som tar hänsyn till klimatförändringar och risken att nederbörden kan bli kraftigare i framtiden.

Övriga förutsättningar**Riksintressen**

Fastigheten ingår i riksintresse för kulturmiljövård genom Linnévägen, med tillhörande riksintressezon, som är en välbevarad väg från 1700-talet. Länsstyrelsen har granskat förslaget i ansökan för att i tidig dialog kunna uttala sig kring riksintresset. De gör bedömningen att inget tidigt samråd behövs under förutsättning att inga ingrepp i eller förändringar görs i den gamla vägsträckningen eller i dess omedelbara anslutning.

Området ligger cirka 200 meter från väg 69 som är riksintresse för kommunikation och är av särskild betydelse för regional eller interregional trafik.

Natur

Fastigheten har nära till både grönområde och natur, i form av Östanforsån och Stångtjärnsområdet. Fastigheten angränsar även i söder till ett mindre skogsområde.

Kulturella ekosystemtjänster finns till viss del inom avsatt område, som innefattar bland annat naturpedagogik och hälso- och fritidsupplevelser. Inom det angränsande skogsområdet finns även reglerande och stödjande ekosystemtjänster, som innefattar bland annat klimatreglering och värdekärnor för biologisk mångfald.

Mark och markbeskaffenhet

Enligt SGU:s jordartskarta är jordarten inom fastigheten främst sandig morän och till viss del glacial silt. Terrängen är relativt plan med undantag från en brant slänt i västra delen av området, med en höjdskillnad upp mot cirka sju meter.

Risker och störningar

Det förslagna området ligger i närheten av ett järnvägsspår, Grycksbobanan. Farligt gods får transporteras på alla järnvägar. Idag går det enbart museitrafik på spåret men godstrafik är möjligt.

På grund av tidigare verksamhet finns risk för förorenad mark på fastigheten, föroreningarna är inte riskklassade idag. Fastigheten är ett registrerat MIFO-objekt *Id 104512 "Lövhuddans Handelsträdgård AB"*. Det är inte ännu undersökt avseende eventuell förekomst av bekämpningsmedel och då ej riskklassad utifrån detta.

Området är dessutom utfyllt med massor, cirka 9000 m² i södra delen och kunskapen om eventuell metallförekomst är okänd. Halva fastigheten ligger inom området för höga metallhalter - bly. Massor behöver hanteras på rätt sätt.

Kulturmiljö och Världsarv

Fastigheten ingår i riksintresse för kulturmiljövård och världsarvet Falun genom Linnévägen, med tillhörande omnejd, som är en välbevarad väg från 1700-talet.

Bebyggelse

Inom fastigheten finns en byggnad med tillhörande växthus som tidigare varit handelsträdgård. Det finns även komplementbyggnader.

Gator och trafik

Området angörs idag via Lövhyddsvägen som via Gamla Fruns väg är kopplad till väg 69 som sträcker sig mellan Falun och Rättvik. Lövhyddsvägen och Gamla Fruns väg har enskilt huvudmannaskap och tillhör samfälligheter. Väg 69 är en statlig riksväg.

Separat kommunal cykelväg börjar vid angränsat bostadsområde öster om fastigheten. Se karta nedan.



Ovan: Berörd fastighet Slätta 3:1 och närmaste cykelväg markerat med blå linje

Närmaste busshållplats finns antingen vid Herrhagsvägen eller vid Gamla Grycksbovägen, som ligger cirka 800 meter från området.

Grycksbobanan som går i närheten av området har enbart museitrafik idag. Trafikverket har granskat plankorsningen vid Gamla Frus väg och menar att maximalt 20 nya hushåll kan använda plankorsningen utifrån hur den är utformad idag. Trafikmängden beräknas inte öka med den nya etableringen av bostäder jämfört med tidigare verksamhet på fastigheten.

Teknisk försörjning

Området ingår i verksamhetsområdet för allmänt VA för vatten och spillvatten.

Det finns kapacitet på vatten- och spillvattennätet för förslagen bebyggelse enligt planansökan.

Fastigheten ingår inte verksamhetsområde för dagvatten, därmed behöver lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) användas. Det finns risk för ökad avrinning till följd av ändrad hårdgörningsgrad i kombination med viss lutning på området.

Brandposter finns i de närliggande bostadskvarteren Herrhagsskogen och Lövhyddan.

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 kommunen.

Förvaltningens bedömning

Eventuella föroreningar både från befintliga verksamhetsbyggnader och från massor behöver undersökas. Därmed behöver en miljöteknisk markundersökning genomföras.

VA-kapacitet för att bygga ytterligare bostäder i området finns. Det måste tidigt i processen beslutas om husen/tomtarna (blir egna fastigheter) ska ha en egen VA-anslutning eller om området ska byggas med eget gemensamt VA-ledningsnät och att området bara har en anslutning till det allmänna nätet. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och skyfallshanteringen i området behöver utredas i en dagvattenutredning.

Det finns ingen gång- och cykelväg i anslutning till fastigheten idag, vilket behöver utredas vid ett genomförande av detaljplan.

Det angörande vägnätet, Lövhyddsvägen och Gamla frus väg har enskilt huvudmannaskap och sköts av samfälligheter. Kontakt med samfälligheterna behövs vid en detaljplaneprocess för att diskutera vägarnas belastning, skötsel och eventuella investeringar.

Plankorsningen vid järnvägsspåret begränsar antalet bostäder som kan byggas på fastigheten till maximalt 20 stycken. En bullerutredning och en riskanalys kring farligt gods behöver genomföras, på grund av att riksväg 69 och Grycksbobanans järnvägsspår ligger öster om området. Dessa utredningar kommer bland annat behöva utreda om ett skyddsavstånd till bostäderna behövs.

Närhet till park, umgängesytor och lekplatser ska undersökas med stöd från den fördjupande översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan, lekplatsstrategin och andra relaterade styrdokument.

Hänsyn till Linnévägen behöver tas vid en detaljplaneprocess, då det är riksintresse för kulturmiljövård och ingår i världsarvet Falun.

Avfallshanteringen för samtliga bostäder inom området bör samlas vid en gemensam plats. Detta behöver tas upp i ett tidigt skede vid en detaljplaneläggning.

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 2,5 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 intressenten och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen när planbesked finns.