

Handläggare

Per Grundström

Telefon 023-82223

E-post per.grundstrom@falun.se

Planuppdrag för

Detaljplan för bostadsbebyggelse väster om Pelle Bergs backe

Beslutsunderlag

Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planuppdrag för fastigheten Kvarnberget 1:1. Ansökan är inlämnad av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens Exploateringsavdelning.

Området ligger på Kvarnberget, väster om Pelle Bergs backe. Här fanns tidigare hoppbackar.



Karta som visar platsens läge i staden

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att bygga bostäder i form av flerbostadshus på platsen.

Under planarbetets gång planerar exploateringsavdelningen att knyta till sig en exploatör som har erfarenhet av att bygga i brant terräng och i miljöer med störningar. Detta kan till exempel ske genom någon form av markanvisning. Exploateringsavdelningen avser att ta upp detta för politiskt ställningstagande vid ett senare tillfälle.



Karta ur ansökan. Det aktuella området markerat med röd gränslinje.

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 planprovningen.

Denna mycket omfattande provning 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 det aktuella området inom ett område betecknat Bebyggelse – tätorter och planlagda områden.

Under rubriken samlad strategi sägs att städerna ska förtätas, i första hand stadskärnorna och kring resecentrum samt att planberedskap ska finnas för 500 (250 per kommun) nya bostäder i småhus och flerfamiljshus per år.

Under rubriken planeringsinriktning och rekommendationer sägs 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 landskapsbild. Vidare sägs att 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.

I översiktsplanen redovisas Tiskenleden som kommunens reservat för en södra förbifart.

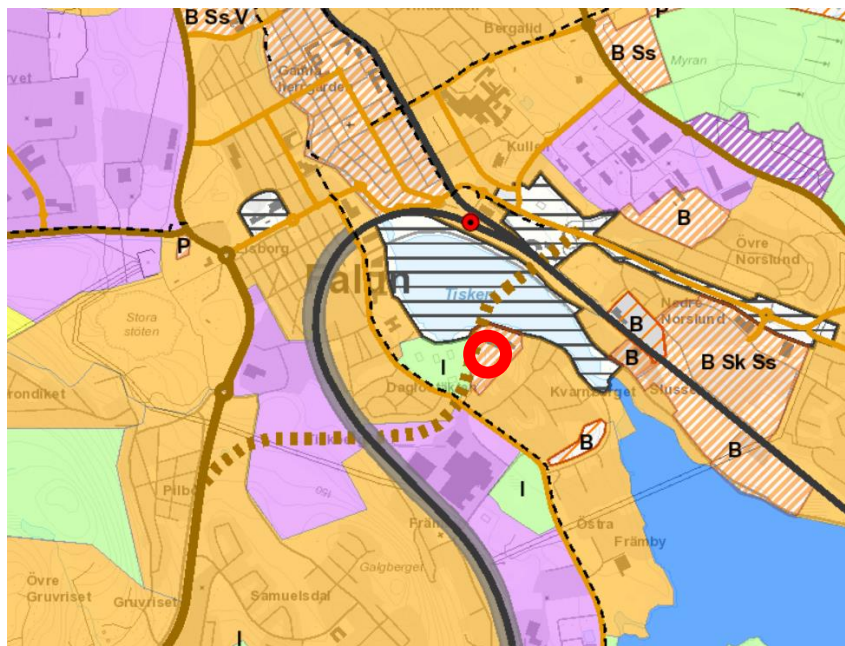
Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan

Kommunfullmäktige antog den gällande fördjupade översiktsplanen (FÖP) 2018-09-13. Under rubriken planeringsinriktning hänvisas till Översiktsplan FalunBorlänge. Där sägs att staden ska förtätas, i första hand inom en kilometer från resecentrum. Det sägs också att nya bostäder i första hand ska byggas på mark som idag är obebyggd men inte på mark som är park eller natur.

Det aktuella området återfinns i ett område betecknat Stadsbygd – förändringar år 0 – 10. Vidare sägs att bostäder kan tillkomma och att hänsyn måste tas till störningar från en kommande Tiskenled samt att nya bostäder ska föregås av detaljplanering. Under rubriken

Användning/Bo och leva/Bostäder redovisas den aktuella platsen på en karta som en plats för framtida bostadsbyggande.

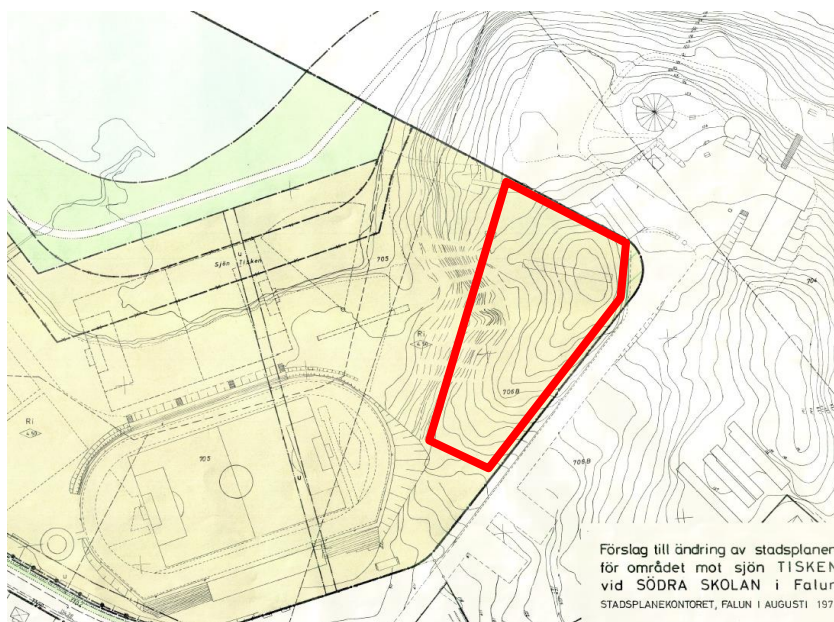
I den fördjupade översiktsplanen redovisas Tiskenleden som kommunens reservat för en södra förbifart.



Karta. Utsnitt ur markanvändningskartan till fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan. Reservatet för en södra förbifart (Tiskenleden) är markerad med brun streckad linje.

Detaljplan

För området gäller stadsplan för området mot sjön Tisken vid södra skolan, laga kraft 1974-03-06. Den aktuella platsen ligger i ett område betecknat idrottsändamål.



Utdrag ur gällande detaljplan. Den aktuella platsen markerad med röd linje

Norr och väster om det aktuella området gäller Detaljplan för Kvarnporten, 2008-01-11. Hela planområdet är mark för centrum, högst 2000 m² handel, småindustri och hantverk som ej är störande för omgivningen samt skola. Även gatan Pelle Bergs backe är kvartersmark men ska vara tillgänglig för allmänheten samt för utfart från angränsande fastighet. Väster om gatan finns mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas och som används som parkering för företagshotellet Kvarnporten.

Bostadsprogram

Ett bostadsprogram för 2018 – 2021 med tillhörande utbyggnadsplan godkändes av kommunfullmäktige 2018-05-17.

I bostadsprogrammet finns riktlinjer för ett varierat bostadsutbud. Här sägs bland annat att förtätning av befintliga homogena bostadsområden ska ske med hustyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer som är underrepresenterade och att i Falu kommun ska det finnas ett bostadsutbud som attraherar människor att flytta hit.

Det finns även riktlinjer för boendemiljö. Här sägs bland annat att boendemiljöerna ska vara trygga och säkra och ha en hög grad av fysisk tillgänglighet. Vidare att de ska ha möjligheter till utevistelse, social gemenskap, fritidsaktiviteter och lek i attraktiva och passande miljöer.

I bostadsprogrammets utbyggnadsplan är det aktuella området angivet med byggstart av 30 lägenheter år 2019.

Träbyggnadsstrategin

Kommunfullmäktige antog 2017-06-20 dokumentet *Strategi för hållbart byggande i Falun – En anledning att bygga i trä*. I denna sägs bland annat att när kommunkoncernen bygger ska detaljplaner utformas så att det blir möjligt att bygga i trä.

Andra förordnanden och beslut

Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse.

Övriga förutsättningar

Natur

Området gränsar till Kopparvällens idrottsplats och promenadstråken runt Tisken.

Området är idag delvis bevuxet med en blandning av tall och björk. Det ingår i ett område med stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster.

Mark, markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Området utgörs i öster av en plåtå med en mindre kulle där hoppbackarnas torn tidigare stod. I övrigt sluttar området brant mot väst och sydväst. Enligt jordartskartan består marken av sandig morän.

Risker och störningar

Området ligger inom ett område där halten av bly i mark kan förväntas vara 300 – 700 mg/kg, vilket innebär särskilda krav vid hantering av schaktmassor och iordningsställande av gårdsmiljöer.

Mellan det aktuella området och Kopparvallen ligger det i kommunens översiktsplan fastlagda reservat för en södra förbifart – Tiskenleden. Enligt det trafikflödesberäkning som gjordes när reservatet utreddes på 1990-talet kommer Tiskenleden att få ett trafikflöde på ca 17 000 fordon per dygn vilket innebär bullerstörningar. Tiskenleden kan även antas bli anvisad transportled för farligt gods.

Kulturmiljö och Världsarv

Området utgör en del av landskapsrummet runt sjön Tisken där även den centrala staden, som är av riksintresse för kulturmiljövården och världsarv, ingår.

Bebyggelse

Området är idag obebyggt.

På platsen fanns tidigare flera hoppbackar vilka revs i början av 2010-talet.

Nordost om området låg fram till slutet 1960-talet Faluns Folkpark. I slutet av 1970-talet byggdes på platsen ett nytt kontor för Domänverket, idag kontorshotellet Kvarnporten. Öster om området ligger stadsdelen Kvarnberget med flerbostadshus med hyresrätt från 1950-talet och småhus från i huvudsak samma tid.

Gator och trafik

Området ligger vid Pelle Bergs backe som är lokalgatan enligt trafiknätsplanen.

Öster om gatan finns parkeringsplatser till kontorshotellet Kvarnporten.

Längs Pelle Bergs backe finns en med målning markerad gång- och cykelbana. Pelle Bergs backe har en lutning på ca 8%.

Närmaste busshållplats finns på Sturegatan omedelbart sydost om korsningen med Pelle Bergs backe. Dit är det ca 300 meter.

Teknisk försörjning

Området ingår i verksamhetsområde för allmänt vatten, spillvatten och dagvatten.

Kontorshotellet Kvarnporten har sin VA-anslutning på östra sidan berget och är inte anslutet till fjärrvärmenätet.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för hantering av planärendet, framtagande av planhandlingar och de utredningar som krävs för planarbetet ska täckas inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens budget. Detaljplanen kommer att ligga till grund för uttag av planavgift. Avgiften tas ut vid framtida ansökan om bygglov.

Förvaltningens bedömning

Att bygga flerbostadshus med ett 30-tal lägenheter är förenligt med de generella rekommendationerna i översiktsplan FalunBorlänge och med vad som sägs om platsen i den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort.

För att i en detaljplan kunna pröva projektets lämplighet behöver ett antal frågor beaktas.

Relationen till Tiskenledsreservatet måste klaras ut. En *bullerutredning* ska göras som belyser eventuella bullerstörningar och hur detta påverkar tillkommande bebyggelses placering och utformning.

Hur parkering ska lösas för den nya bebyggelsen kan behöva redovisas i en *parkeringsutredning*.

Bebyggelsen kan komma att ligga närmare Tiskenleden än 70 meter. En *riskbedömning* ska göras som identifierar och beräknar risker och som visar vilka åtgärder som behöver vidtas för att klara en tolerabel risknivå.

Bebyggelsen kommer att ligga i eller i alla fall nära en brant slutning. En *dagvattenutredning* ska göras som visar hur dagvattnet ska tas om hand.

Markens bärighet och lämplig grundläggningsmetod i slutningen kan behöva belysas i en särskild utredning.

Bebyggelsen kommer att ha ett exponerat läge i landskapet. Hur bebyggelsen placeras och utformas med hänsyn till stads- och landskapsbilden och så att en god helhetsverkan uppnås. Detta studeras lämpligen i en *3D-modell*.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår 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 1½ år efter det att planbesked getts. Detta under förutsättning att de utredningar som krävs levereras i god tid.

Slutlig avgränsning av planområdet görs i arbetet med detaljplanen.