

Tjänsteställe
Falukommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum
2024-01-16

Ärendenr
MSN0461/19

Handläggare
Planarkitekt, Mariam Ghasemi
Telefon 023-83 000
E-post: kontaktcenter@falun.se

Granskningsutlåtande

Detaljplan för bostäder vid Surbrunnsvägen

Hur plansamrådet bedrivits

Förslaget till Detaljplan för bostäder vid Surbrunnsvägen var utsänt för samråd under tiden 2022-05-25 till 2022-07-06. Planförslaget har därefter varit utställt för offentlig granskning under tiden 2023-07-12 till 2023-08-23. Planförslaget har funnits på Falu kommuns hemsida, samt anslagits på kommunens digitala anslagstavla och annonserats i Dala-Demokraten och Falu Kuriren.

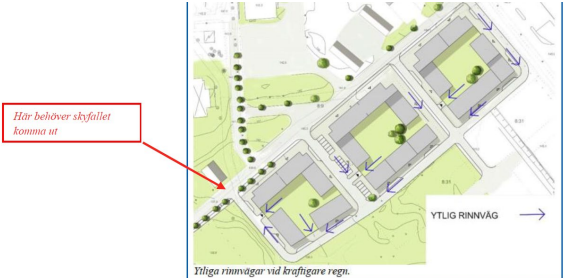
Inkomna yttranden

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden:

Yttranden	Inga synpunkter	Synpunkter	Kvarstående synpunkter
Kommunorganisationen och kommunala bolag			
Falu Energi och Vatten AB, 2023-08-21		X	
Statliga och regionala myndigheter			
Länsstyrelsen Dalarnas län, 2023-09-05	X		
Lantmäteriet, 2023-08-22	X		
Försvarmakten och Fortifikationsverket, 2023-08-22	X		
Region Dalarna, 2023-08-14	X		
Föreningar, företag och övriga intressenter			
Postnord, 2023-07-12		X	
Skanova, 2023-07-12		X	
Dala Airport, 2023-07-13		X	
Styrelsen i bostadsrättsföreningen Kompaniet, 2023-08-22		X	X

Sammanfattning av och kommentarer till inkomna synpunkter

Yttrandena i sin helhet är diarieförda och finns tillgängliga på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Synpunkt	Kommentar
Kommunorganisationen och kommunala bolag	
<p>Falu Energi och Vatten AB</p> <p>FEV ser i plankartan en viss risk med att inte få ut dagvattnet, varken på ledningsnät eller ytligt, i.o.m att det inte finns någon höjdbestämmelse. I dagsläget ser området ut att ligga i direkt nivå med gatan och eventuellt lite lägre. Byggs det på liknande sätt finns stor risk att dagvattnet inte har möjlighet att leta sig ut mot surbrunnsvägen. Det finns en bild med tilltänkta rinnvägar i planbeskrivningen som baseras på att allt vatten kan gå ut i en punkt. Känsligt att säkerställa dagvattensystemets och skyfallets funktion på enbart denna bild.</p> 	<p><i>Plankartan kommer att kompletteras med en planbestämmelse om Lägsta nivå för mark och underbyggda gårdar är +139 meter över nollplanet (RH 2000) för att säkerställa att skyfallsvatten och dagvatten kan avrinna till angränsande gata för bortledning utan att skada byggnader.</i></p> <p><i>Planbeskrivningen kompletteras (sid. 20)</i></p>
Statliga och regionala myndigheter	
<p>Länsstyrelsen Dalarnas län</p> <p>Överprövningsgrundande synpunkter</p> <p>Länsstyrelsens granskning har inte identifierat några överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.</p>	<p><i>Noteras</i></p>
<p>Lantmäteriet</p> <p>Har inga synpunkter på förslaget</p>	<p><i>Noteras</i></p>
<p>Försvarsmakten</p> <p>-Fortifikationsverket har inga synpunkter på planförslaget utifrån deras roll som fastighetsägare samt blivande fastighetsförvaltare av nya Dalregementet I 13</p> <p>-Dalregementet I13 har i likhet med FORTV inga synpunkter på planförslaget, eftersom det framtida regementsområde inte påverkas av planerad byggnation.</p> <p>Önskemål: Finns det möjlighet att ändra benämningen "Dalregementet" och Regementsområdet" som begrepp och istället skriva "före detta" alt "Gamla" framför för att öka tydligheten så de inte förväxlas med Dalregementet och dess Regementsområde som kommer byggas norr om E16.</p>	<p><i>Noteras</i></p> <p><i>Noteras.</i></p> <p><i>Noteras. Planbeskrivningen justeras.</i></p>
<p>Region Dalarna</p> <p>Flygplatsledningen för helikopterflygplatsen vid Falu lasarett har inget att invända mot föreslagen detaljplan med planerad bebyggelse upptill 5</p>	<p><i>Noteras, informationen vidarebefordras till exploitören</i></p>

<p>våningar, max 25 m ovan marknivå. Byggnaderna, som illustreras med blåmarkerat område nedan, är enligt föreslagen detaljplan belägna under 170 möh dvs under nivå för intilliggande hinderfria flygkorridor. Befintliga närliggande hinderljus i skorsten och i försvarets radiomast bedöms därför vara tillräckliga. Mycket viktigt att framtida kranetableringar inom området anmäls till flygplatsledningen för samråd i god tid innan användning.</p>	
<p>Föreningar, företag och övriga intressenter</p>	
<p>Styrelsen i bostadsrättsföreningen Kompaniet <i>Samråd</i></p> <p>Förslag för detaljplanen var utsänt för samråd under cirka 6 veckor i mitten av 2022 – långt innan bostadsrättsföreningen Kompaniets område var färdigställt och medlemmarna flyttat in. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkände dock förslag till detaljplan så sent som 2023-06-13, flera månader efter medlemmarna på angränsande fastighet flyttat in. BRF Kompaniets medlemmar flyttade in i mitten av februari 2023. BRF Kompaniet har inte blivit informerade som de andra parterna som finns med i samrådsredogörelsen. Detta är olyckligt då föreningens medlemmar i högsta grad påverkas av detaljplanens projekt.</p> <p><i>Detaljplanen och närliggande bostäder</i></p> <p>Det tas i detaljplanen uttryckligen ingen hänsyn till bostäderna på Gagnefs kompani 1 – vilket är olyckligt då bostadshus, på reveljvägen 11, ligger tätt intill fastighetsgränsen till Gagnefs kompani 2.</p> <p><i>Förorenat område och luftföroreningar</i></p> <p>Det saknas en utvärdering som tar hänsyn till de boende på fastigheten Gagnefs kompani 1 gällande eventuella föroreningsrisker vid markarbete och byggnation. Förutom Faluns vanligt förekommande föroreningar så har även Försvarmakten och Mekonomen hållit till på denna mark – det finns sannolikt en ökad risk för föroreningar i marken. Finns undersökningar i marken kring Mekonomen?</p>	<p><i>Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade om ett granskningsbeslut den 2023-06-13 vilket ger berörda intressenter en ytterligare möjlighet att kunna yttra sig. Inbjudan till samråd sker enligt vad plan- och bygglagen (PBL) anger. Dessutom informerar kommunen om pågående samråd på kommunens hemsida för att nå fler än de som enligt PBL ingår i samrådskretsen. Det är varje fastighetsägare/boendes egna ansvar att undersöka om det finns pågående detaljplaner eller byggprojekt inom fastigheten eller i närområdet man ska flytta till.</i></p> <p><i>Avståndet mellan befintliga bostäder och föreslagen byggrätt är som minst 15 meter. Avståndet bedöms vara tillräckliga med avseende på det geografiska läget i staden, samt den tillåtna byggrättens volym. Inom stadsnära områden måste man räkna med att ny bebyggelse kan tillkomma kring den egna fastigheten vilket kan medföra viss negativ påverkan på den upplevda boendemiljön.</i></p> <p><i>En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet. Konstaterade uppmätta halter av metaller kan innebära en risk för människor vid exponering av förorenad jord om ingen åtgärd vidtas. Vid exploatering av området ska ytliga jordmassor schaktas bort eller övertäcks med "rena" massor vilket minskar risken för exponering. Det bedöms inte föreligga någon akut risk vid hantering av de metallförorenade massorna då halter är under riktvärden för akuttoxicitet. Olika åtgärder ska vidtas i samband med byggnation. Kompletterande provtagningar och analyser kan komma att krävas i samband med byggskedet i områden med fyllnadsmassor, för att säkerhetsställa korrekt masshantering. Planbeskrivningen kompletteras (sid 38)</i></p>

Finns det någon utvärdering som tar hänsyn till bostäderna på Reveljvägen 11 gällande luftkvaliteten i och med vägen som ska byggas mellan hus på fastigheten Gagnefs kompani 2 och Gagnefs kompani 1? Det finns risk för föroreningar. Hur påverkas luftkvaliteten inomhus och utomhus? Har det gjorts någon utredning om detta?

Buller

I detaljplanen står det bland annat "Byggnaderna har placerats och grupperas för att stänga ute buller från omgivande vägar, mot gårdarna bildas tysta sidor" och "riktvärdena för uteplats uppfylls på samtliga innergårdar. Därmed är förutsättningarna goda för anordning av gemensamma uteplatser som klarar riktvärdena, utan särskilda bullerskyddsåtgärder". Det ska enligt detaljplanen byggas väg mellan trevåningshusen och bostäderna på fastighet Gagnefs kompani 1. Hyresrätterna må ha sina uteplatser mot gården och den tysta sidan – men BRF Kompaniet har inte sina uteplatser mot gården utan dessa går mot den planerade vägen. Har hänsyn tagits till buller gentemot BRF Kompaniets bostäder (Reveljvägen 11)? Det finns risk buller.

Insyn och försämrade utsikt

Det finns idag på angränsande fastigheten Falun 8:31 stora och höga hyresfastigheter. På angränsande fastighet, Gagnefs kompani 1, finns föreningens huslängor med två våningar (radhustyp). Eftersom Gagnefs kompani 1 ligger på högre höjd än Falun 8:31 och hyreshuset på Falun 8:31 befinner sig på ett rimligt avstånd så uppstår inte problem gällande försämrade utsikt och orimlig insyn. Gagnefs kompani 2 och 3 ligger på en högre höjd än vad BRF kompaniets bostäder gör på angränsande fastighet Gagnefs kompani 1. Enligt detaljplanen ska husen på Gagnefs kompani 2 byggas relativt tätt in på fastighetsgränsen till Gagnefs kompani 1 och bostadsrättsföreningens "radhus". Dessutom kan husen enligt detaljplanen även vara hela 3-5 våningar höga. Detta innebär, enligt oss, en orimlig insyn från de höga trevåningshusen. Utöver detta kommer utsikt och kvällssol begränsas. Vi anser att det är orimligt höga hus som tillåts byggas så pass nära föreningens hus. Vi är medvetna om att husen närmast föreningens hus är lägre än de längs vägen mot norr – men tre våningar är ändå alldeles för högt med tanke på att marknivån på fastigheten Gagnefs kompani 2 redan idag ligger högre upp än föreningens hus. Föreningen önskar att nämnden besvarar frågeställningarna ovan och förklarar hur kommunen tagit hänsyn till föreningens medlemmar vid framtagandet av detaljplanen.

Det har inte gjorts någon utredning av hur detaljplaneförslaget påverkar luftkvaliteten inomhus och utomhus för grannfastigheten Gagnefs kompani 1. Detta då genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära att några gällande miljö kvalitetsnormer överskrids med anledning av den begränsade trafiken på kvartersgatan.

Bullerutredningen kompletteras med omgivande bostäder på Reveljvägen och Kungsgårdsvägen. Texten i planbeskrivningen kompletteras (sid.28).

Avståndet mellan befintliga bostäder och föreslagen byggrätt är som minst 15 meter. Avståndet bedöms vara tillräckligt med avseende på det geografiska läget i staden. Inom stadsnära områden måste man räkna med att ny bebyggelse kan tillkomma kring den egna fastigheten vilket kan medföra viss negativ påverkan på boendemiljön. I planbeskrivningen finns en skuggstudie som visar hur befintliga byggnader påverkas av nybyggnationen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens inställning framgår av de beslut som fattas.

<p>Dala Airport Påminner om att ni gör en flyghinderanalys om byggnaderna planeras att bli högre än 20m, precis som redan skrivit annars har flygplatsen inget att erinra om detaljplanen.</p>	<p><i>En flyghinderanalys tas fram och planbeskrivningen kompletteras.</i></p>
<p>Skanova Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet</p> <p>Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p>Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.</p> <p>Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta https://www.ledningskollen.se</p>	<p><i>Noteras, informationen vidarebefordras till exploatören. Planbeskrivningen kompletteras med att exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar.</i></p> <p><i>Noteras, informationen vidarebefordras till exploatören. Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar.</i></p> <p><i>Noteras.</i></p>
<p>Postnord PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.</p> <p>Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.</p> <p>En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.</p>	<p><i>Noteras.</i></p> <p><i>Noteras, informationen vidarebefordras till exploatören.</i></p>

Ställningstagande

Planhandlingarna föreslås ändras enligt följande:

Plankarta

- Justeras med ett utfartsförbud i den västra kvarteret mot Surbrunnsvägen (i enlighet med samrådsversionen)
- Kompletteras med bestämmelse "lågsta nivå för mark och underbyggda gårdar är +139 meter över nollplanet (RH 2000)"
- Högsta nockhöjd i den sydöstra byggrätten justeras från +155 m till +159 m (i enlighet med samrådsversionen)

Planbeskrivning

- Namnet Dalregementet ändras till gamla Dalregementet
- Alla illustrationer uppdateras utifrån befintlig bebyggelse
- Bestämmelsen *20 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras* förtydligas.
- Texten gällande trafikbuller kompletteras
- Texten gällande dagvatten kompletteras
- Mindre redaktionella justeringar

Utredningar

- Flyghinderanalys tas fram
- Bullerutredningen revideras

Efter granskningen framkom det att granskningsversionen angav fel nockhöjd i den sydöstra delen. Miljö- och samhällsförvaltningen bedömer att den här typen av ändring på byggnadshöjd från +155 till +159 meter har en påtaglig betydelse för grannfastigheten Falun 8:57 och enligt Boverket är byggnadshöjden något som man ska vara restriktiv till att ändra från granskning till antagande. Förvaltningen föreslår med hänvisning till det att en förnyad granskning enligt reglerna för utökad förfarande ska genomföras. Detaljplanen behöver därför skickas ut för en ny granskning

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter är markerade med kryss i tabellen i början av granskningsutlåtandet. Totalt är det 1 kvarstående synpunkt från och där från bostadsrättsföreningen Kompaniet.

Anna Perols

chef hållbarhet och planering

Mariam Ghasemi

planarkitekt