

Handläggare

Sara Bergvin

Telefon 023-83 000

E-post [sara.bergvin@falun.se](mailto:sara.bergvin@falun.se)

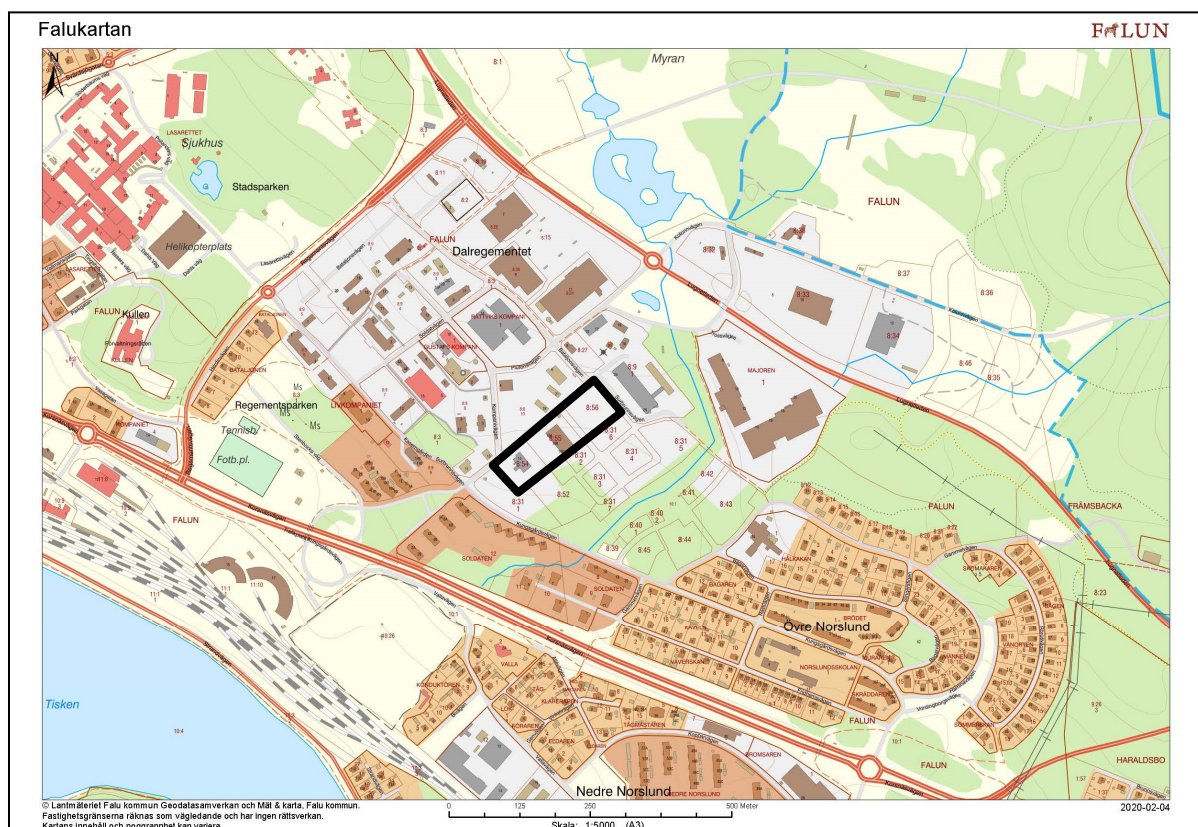
## Planbesked för detaljplan för bostäder vid Surbrunnsvägen

### Beslutsunderlag

#### Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planbesked för fastigheterna Falun 8:54, 8:55 och 8:56. Ansökan är inlämnad av fastighetsägaren Kopparstaden AB.

Området ligger vid Surbrunnsvägen mellan Regementsområdet och utbyggnadsområdet Surbrunnshagen. Området ligger ca 1,5 km från Falu centrum.



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att uppföra bostäder på området och riva de befintliga äldre industrilokalerna.

I ansökan beskrivs även intentionerna med planläggningen:

Fastigheterna 8:54, 8:55 och 8:56 skär idag av Surbrunnshagen från övriga området västerut. Med bostäder även på dessa fastigheter skulle Surbrunnshagen få en tydlig karaktär och angränsa på ett naturligt sätt till områdena västerut. Falun skulle samtidigt kunna få flera bostäder i ett centrumnära läge.

Kopparstadens projektidé är att uppföra tre kvarter som bildar en enhetlig känsla mot Surbrunnsvägen.

### **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, i första hand stadskärnorna och kring resecentrum. Planberedskap ska finnas för ca 500 nya bostäder (Falun och Borlänge) i småhus och flerfamiljshus per år. De olika aspekterna av social hållbarhet ska vara en integrerad del av all samhällsplanering. 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. All planering ska utgå från nödvändigheten att minska påverkan på klimatet och att använda energi effektivt.

De riksintressanta kulturmiljövärdena ska beaktas i fysisk planering och prövning av lov och tillstånd och inga åtgärder som påtagligt kan skada värdena ska tillåtas. De ska vid behov ges formellt skydd med utgångspunkt från aktuella värdebeskrivningar

## Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan

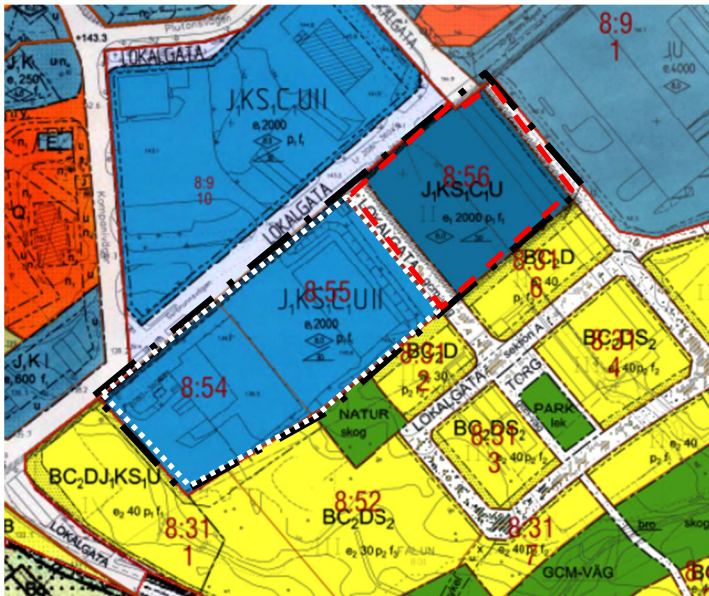
Kommunfullmäktige antog den gällande fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Falu tätort och området runt Varpan 2018-09-13. Den fördjupade översiktsplanen anger att området, efter nedläggning av Dalregementet, har omvandlats till ett verksamhetsområde med kontor, handel och utbildning och integrerats med staden. Det finns inga identifierade ekosystemtjänster inom aktuellt område.

## Detaljplaneprogram för området öster om Dalregementet

Kommunfullmäktige antog detaljplaneprogrammet 2008-02-14. Programmet anger markanvändning Bostäder och verksamheter för området där den nu aktuella ansökan ingår. Enligt programmet bör bebyggelsestrukturen anpassas till regementsområdet och omgivande struktur så att ett stadsmässigt område skapas som knyter an till regementet och staden på ett tydlig sätt.

## Detaljplan

För området gäller *detaljplan för del av Surbrunnsområdet*, laga kraft 2012-03-12 och *detaljplan för bostäder vid Kungsgårdsvägen*, laga kraft 2016-10-06. Båda detaljplanerna anger icke störande småindustri, kontor, vuxenutbildning, samlingslokal och lager i två våningar. Mot sydost och sydväst finns angivet i gällande plan att plank ska finnas. Båda detaljplanerna har genomförandetid kvar, till 2022 respektive till 2031.



Ovan: Utdrag ur de gällande detaljplanerna. Svartstreckad linje visar aktuellt område, vitprickad linje visar gällande detaljplan laga kraft 12-03-12 och röd streckad linje visar gällande detaljplan laga kraft 16-10-06.

**Bostadsförsörjningsprogram**

Programmet är antaget av kommunfullmäktige 2018-05-17 och anger att minst 100 bostäder i flerbostadshus ska byggas per år. Planläggning och utbyggnad av exploateringsområden ska ske i en sådan takt att utbudet av tomter för flerbostadshus kan hålla önskad volym.

**Strategi för hållbart byggande i Falun**

Strategin som är antagen av kommunfullmäktige 2017-06-20 anger att i Falun ska trä alltid provas 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.

**Dagvattenstrategi**

Dagvattenstrategin antogs 2020-02-06 av Kommunfullmäktige. Den anger att dagvatten ska tas omhand på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt. Hänsyn ska tas till framtida klimatförändringar och dagvattenhanteringen ska bidra till att föroreningar begränsas och att översvämningar inte orsakar skador på byggnader. Dagvatten kan berika bebyggelsemiljön både ur biologiskt och mänskligt perspektiv.

**Cykelplan**

Cykelplanen är antagen av kommunfullmäktige 2014-04-10. Det finns tre identifierade förslag till åtgärder kring aktuellt område, för att bättre knyta samman Dalregementsområdet med Norslund och Lugnet.

**Parkeringsnorm**

Antaget av kommunfullmäktige 2014-03-13, anger att det för bostäder finns ett parkeringsbehov på 25 cykelparkeringsplatser och 8 bilparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska alltid anordnas på det sätt som regelverket anger och enligt kommunfullmäktiges beslut om en högre ambitionsnivå. Vid bostäder och kontor bör cykelplatser finnas fördelade så att de finns både i anslutning till bostadens entréer och i låsta utrymmen.

**Energi- och klimatprogram**

Antaget av kommunfullmäktige 2012-10-11 anger att Falun byggs om och utvecklas för att kommuninvånarens vardag ska kunna vara så klimat- och energiintelligent som möjligt. Det innefattar fysiskt planarbete, byggande, transporter till arbete, skola fritid och handel samt energisystemet.

*Andra förordnanden och beslut***Kulturmiljö, fornlämningar, byggnadsminne**

Området angränsar till byggnadsminnet Dalregementet. Dalregementet inrättades 1628 som en av Sveriges första landskapsregementen. År 1813 fick regementet nummer 13. I 13 ingår i en grupp av anläggningar som uppfördes av Arméförvaltningen mellan åren 1902 och 1911. Anläggningarna uppfördes i princip efter samma principer och typritningar och uppvisar därför stora likheter med varandra. Området är uppfört efter klassiskt mönster. Anläggningen är komplett och innehåller alla typer av byggnader som ingår i ett anläggningar av denna typ. Viktiga karaktärsbyggnader som matsal, gymnastikbyggnad och marketenteri är välbevarade.

På Falun 8:55 finns en ungefärlig plats för en hälsokälla, surbrunn. Brunnsorten Surbrunn var livligt frekventerat och brunnsrörelsen hade sin storhetstid från mitten av 1800-talet till 1880-talet. Själva brunnen/källan var inbyggd i ett brunnshus. Vattnet hade hög järnhalt och lär också ha innehållit radium. Det är osäkert var brunnen låg och om det nu finns några lämningar kvar av den.

## Övriga förutsättningar

### Natur

All mark inom föreslaget område är hårdgjord idag, och saknar därmed vegetation.

### Mark, markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken sluttar nedåt mot sydväst genom området. Enligt jordartskartan från SGU består marken av sandig morän, och den geotekniska utredning som gjordes 2001 anger även att det finns fyllnadsmassor i området.

### Risker och störningar

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

Området är en del av det tidigare regementet, och det har funnits garage och förråd inom aktuellt område. Idag finns bilverkstad, däckverkstad samt garage i byggnaderna. Det kan därför vara påverkat av föroreningar på grund av tidigare och nuvarande verksamheter.

### Bebyggelse

På de två nedre fastigheterna finns garage- och verkstadsbyggnader, medan den övre fastigheten är obebyggd.

### Gator och trafik

Området ligger vid Surbrunnsvägen och vid områdets mitt finns en ny gata in till utbyggnadsområdet Surbrunnshagen. Den nya gatan har en separat gång- och cykelväg och norr om området finns även en gång- och cykelväg. Buss trafikerar Surbrunnsvägen med entimmestrafik och på Kungsgårdsvägen med halvtimmestrafik.

### Teknisk försörjning

Området ingår i verksamhetsområdet för allmänt VA (vatten, spill- och dagvatten). I det tidigare arbetet med detaljplanen för bostäder vid Kungsgårdsvägen genomfördes omfattande utredningar kring dagvattenhanteringen, då Högbobäcken har kapacitetsproblem nedströms.

### 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**

Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan anger att detta område är ett verksamhetsområde som integrerats med staden. Ansökan om planbesked anger att man vill pröva området för bostäder. För att detta ska kunna vara möjligt kommer det att krävas utredningar gällande markföroreningar, dagvattenhantering och hur buller från helikopterlandningsbanan kan hanteras för bostäder. Även om den fördjupade översiktsplanen inte anger bostäder kan detta vara möjligt att pröva utan föregående planprogram utifrån att området ligger strategiskt för bostadsbyggande, och angränsar direkt till utbyggnadsområdet Surbrunnshagen där bostäder byggs. Gränsen mellan bostäder och verksamheter i fördjupad översiktsplan bör inte ses som exakt och det nu aktuella området kan bli en mer naturlig gräns än vad som redovisats i den fördjupade översiktsplanen. Vid planläggning för bostäder är det också viktigt att förhålla sig till behovet av friytor för lek och rekreation.

I ansökan finns även ett önskemål om att justera läge för byggrätter för att rymma parkeringsplatser mellan byggnad och gata i kvarteren sydost om aktuellt område. Den ursprungliga detaljplanen anger specifikt hur gaturummet ska utformas, och lämpligheten att frångå detta behöver utredas innan slutlig planavgränsning görs.

I eller i nära anslutning till området finns kulturlämningen surbrunnen. Det bör i planarbetet utredas var den låg och om det finns möjlighet att den kan synliggöras. Även förhållandet till byggnadsminnet Dalregementet ska utredas. 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 (2014-03-13).

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 25 000 kr.

Slutlig avgränsning av planområdet görs i arbetet med detaljplanen.

### *Upprättandalternativ*

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.