

Handläggare

Emma Danielsson

Telefon 023-823 08

E-post [emma.danielsson@falun.se](mailto:emma.danielsson@falun.se)

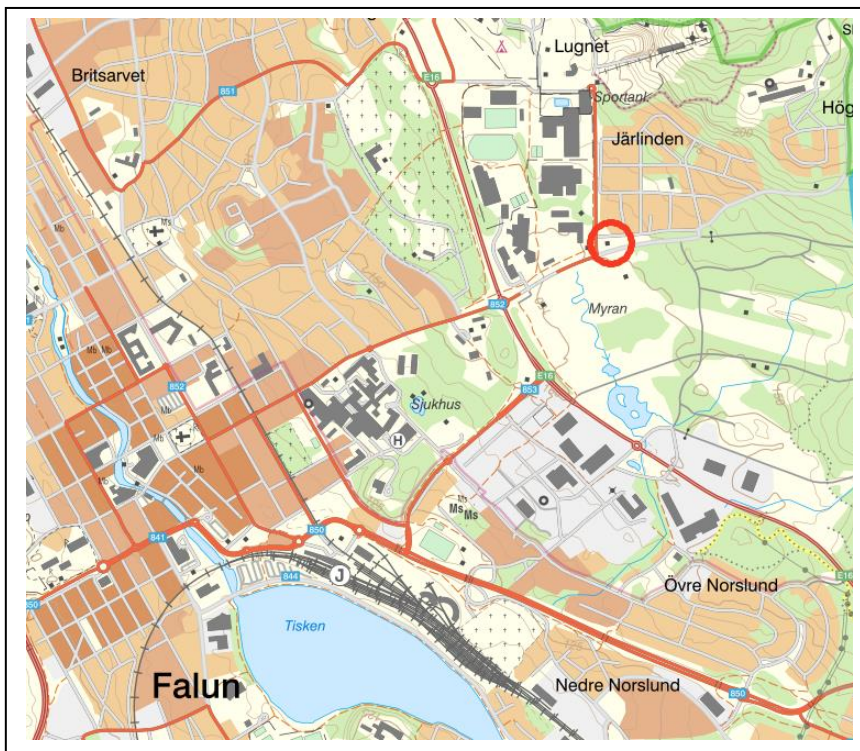
## Planbesked för Restaurang vid Högbovägen

### Beslutsunderlag

#### Bakgrund

Det har inkommit en ansökan om planbesked för del av fastigheten Falun Järlinden 35:179. Ansökan är inlämnad av en intressent som idag bedriver restaurangverksamhet inom området. Fastigheten ägs av Falu kommun.

Området som planansökan avser ligger i sydvästra Järlinden, i korsningarna Svärdsjögatan/Lugnetvägen och Högbovägen/Lugnetvägen. Området är beläget ca 1,7 km öster om Falu centrum.



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked, markerat med röd cirkel

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att ändra markanvändningen från allmän platsmark till kvartersmark för restaurangverksamhet. Detta för att möjliggöra försäljning av den mark som idag upplåts av kommunen till nyttjande av intressentens restaurangverksamhet.

## 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, är området som planansökan avser markerat som Bebyggelse – tätorter och planlagda områden.

Följande rekommendationer anges:

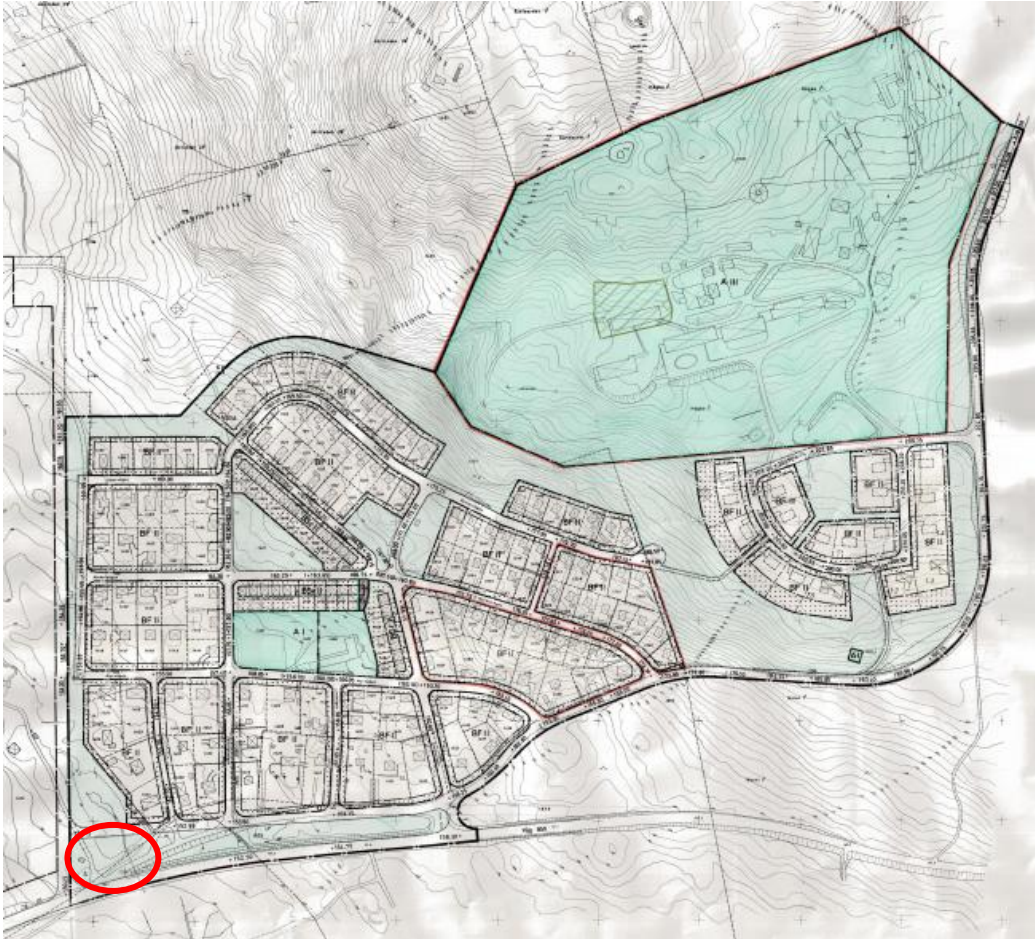
- De olika aspekterna av social hållbarhet ska vara en integrerad del av all samhällsplanering
- Tillgång till service och dagligvaror bör finnas i större bostadsområden i städerna och i ett antal av de mindre tätorterna
- Dagvatten ska tas omhand och renas på ett hållbart sätt. Vid ny- och ombyggnad är det viktigt att avsätta ytor för dagvattenhantering
- All planering ska utgå från nödvändigheten att minska påverkan på klimatet och att använda energi effektivt

#### Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan

Kommunfullmäktige antog den gällande fördjupade översiktsplanen (FÖP) 2018-09-13. Området som planansökan avser är markerad med områdesanvändning stadsbygd i den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta och avses inte förändras.

**Detaljplan**

För området gäller *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Järbinden och Högbo i Falun, 1975-09-12*. Detaljplanen omfattar område för bostadsändamål och allmänt ändamål. Den sydvästra delen av detaljplaneområdet utgörs av allmän platsmark, avsedd för park eller plantering.



Ovan: Utdrag ur den gällande detaljplanen. Området som planansökan avser är markerat med röd cirkel.

**Pågående planprogram för nya regementet**

Arbete med att upprätta ett planprogram för nya regementet pågår. Gränserna för planprogrammets omfattning är ännu ej fastställda och det är osäkert huruvida det område som planansökan avser kommer att påverkas av planprogrammet.

**Cykelplan**

*Cykelplan för Falun kommun* antogs av kommunfullmäktige 2014-04-10. I cykelplanen anges bland annat målsättningen att gående och cyklister enkelt ska kunna ta sig till olika målpunkter. Inom området som planansökan avser finns ett sekundärt cykelstråk som ansluter till det primära cykelvägnätet i väst.

**Dagvattenstrategi**

*Dagvattenstrategi för Falu kommun* antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06. Strategin innehåller mål och riktlinjer för Falu kommuns arbete med dagvattenfrågor och syftar till att bidra till en långsiktigt hållbar dagvattenhantering. I strategin anges att dagvattenfrågor ska utredas och hanteras i detaljplanearbetet samt att förändrade nederbördsmängder till följd av klimatförändringar ska tas i beaktning vid hantering av dagvattenfrågor.

**Parkeringsnorm**

*Parkeringsnorm för bil och cykel för Falu kommun* antogs av kommunfullmäktige 2014-03-13. I dokumentet anges Falu kommuns riktlinjer för antal parkeringsplatser för bil och cykel, vilka utgör underlag vid tillbyggnation eller ändrad användning av byggnader och lokaler. Revidering av parkeringsnormen pågår.

**Trafiknätsplan**

*Trafiknätsplan för Falu tätort* antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13. Planen redovisar gatunätets funktionsindelning och utgör underlag vid översikts- och detaljplanering. I planen pekas Högbovägen ut som lokalgata, och Lugnetvägen och Svärdsjögatan som uppsamlingsgator.

**Övriga förutsättningar****Riksintressen**

Området som planansökan avser ligger i närhet till Falu skjutfält, klassat som riksintresse enligt 3 kap 9 § MB med anledning av Försvarmaktens verksamhet inom området. Det ligger inom påverkansområde för buller eller annan risk.

**Natur**

Inom området för planansökan återfinns vegetation i form av gräsytor, träd och buskar. Vegetationen är klassad som en reglerande ekosystemtjänst och bidrar till luftrening, bullerdämpning samt visuell avskärmning.

**Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden**

Området som avses i planansökan är i huvudsak plant med upphöjda partier längs de västra, södra och östra delarna av planområdet. Området ingår i en geologisk markundersökning genomförd 1957 i samband med upprättandet av Falu stads generalplan. Undersökningen anger att området består av morän och medger inga svårigheter till bebyggelse på platsen. Även SGU:s jordartskarta anger att området består av sandig morän.

**Bebyggelse**

Inom området för planansökan återfinns en byggnad vilken utgörs av restaurangverksamhet.

**Gator och trafik***Biltrafik och transporter*

Området som avses i planansökan omges av Högbovägen i norr, Lugnetvägen i väster och Svärdsjögatan i söder. Kommunen är väghållare för samtliga tre gator.

*Parkering*

Parkering återfinns inom området för planansökan i anslutning till befintlig restaurangverksamhet.

*Gång och cykel*

Intill Högbovägen finns en väg avsedd för gång- och cykeltrafik. Vägen är separerad från motortrafik med undantag för den infart som leder från Högbovägen in till restaurangverksamhetens parkering, vilken korsar gång- och cykelvägen. Kommunen är väghållare för gång- och cykelvägen.

*Kollektivtrafik*

Busshållplatser finns längs Lugnetvägen och Svärdsjögatan, belägna ca 200 respektive 270 meter från området.

**Teknisk försörjning**

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

**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.

Inga kostnader bedöms i dagsläget uppstå för kommunen.

**Förvaltningens bedömning**

Det område som planansökan avser beskrivs som oförändrat både i översiktsplan FalunBorlänge och den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan. I den gällande detaljplanen är området utpekad som allmän platsmark, vilket förhindrar försäljning av kommunens mark till den intressent som ansökt om planbeskedet. För att möjliggöra försäljning av marken krävs en ny detaljplan för området med markanvändningen kvartersmark för restaurangverksamhet. Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och intressenten har träffats.

Området ingår i verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Hur hantering av dagvatten och avfall utförs inom området i dagsläget bör ses över i samband med planarbetet.

Området ligger inom påverkansområde för buller eller annan risk med anledning av närheten till Falu skjutfält. Utöver detta omges området av tre gator trafikerade av bilar, vilka kan ge upphov till buller. Den markanvändning som föreslås i planansökan bedöms dock inte som störningskänslig verksamhet och ett behov av en bullerutredning bedöms inte föreligga.

Nuvarande infart till restaurangverksamhetens parkering korsar den gång- och cykelväg som leder längst med Högbovägen. En ny detaljplan bör säkerställa den befintliga gång- och cykelvägens befintliga sträckning inom det berörda området. I samband med

upprättande av en ny detaljplan bör även trafiksäkerhetssituationen ses över med syftet att säkerställa en trafiksäker gång- och cykelpassage samt tillfredställande belysning.

Parkering för bilar finns inom området. En ny detaljplan ska säkerställa att riktlinjerna utpekade i Falu kommuns parkeringsnorm för bil och cykel kan tillgodoses i anslutning till restaurangverksamhet.

Inom området för planansökan finns vegetation med reglerande ekosystemfunktioner. Vid upprättande av detaljplan ska hänsyn tas till befintlig vegetation.

Utifrån den kunskap som finns vid tidpunkten för hanteringen av ansökan om planbesked bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att följande planeringsunderlag kan komma att behövas för detaljplanen:

- Enklare dagvattenutredning
- Parkeringsutredning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att upprättande av detaljplan ska hanteras med standardförfarande. Valet av förfarande är grundat i att den önskade planläggningen är i enlighet med gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande. Området är ianspråktaget för restaurangverksamhet sedan en längre tid tillbaka och allmänhetens intresse för den allmänna platsen kan därför anses vara låg. En ny detaljplan som bekräftar pågående markanvändning bedöms därför inte medföra någon förändring som är av betydande intresse för allmänheten, vara av stor betydelse i övrigt eller medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett positivt planbesked kan lämnas och att ett planuppdrag kan ges till förvaltningen.

#### **Möjlighet att begära yttrande från Länsstyrelsen**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förutsättningarna i planområdet och planbeskedet är tillräckligt utrett för att exploatören ska ha rätt att begära Länsstyrelsens yttrande över vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas för att Länsstyrelsen ska kunna fullgöra sin skyldighet enligt plan- och bygglagens 5 kap 22 §.

#### ***Planprocess och avgifter***

Detaljplanen ska hanteras med standardförfarande och antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen cirka 1,5 år efter det att planbesked getts och planavtal tecknats.

Avgift för planbeskedet betalas av sökanden enligt av kommunfullmäktige antagen taxa med 15 000kr.

Slutlig avgränsning av planområdet görs i arbetet med detaljplanen.

*Upprättandevalternativ*

Intressenten 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.