

Detaljplan för
bostadshus vid Kopparvägen
i Falu kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning

Handlingar

- Plankarta, skala 1: 1000
- Planbeskrivning

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att kunna uppföra bostadshus inom planområdet, och att ge planbestämmelser enligt plan- och bygglagen för fastigheten Hälsinggården 4:304 som är bebyggd med en befintlig gruppbofastad.

Då det inom kommunen finns ett växande behov av gruppbofastäder kan en del av det behovet tillgodoses inom planområdet.

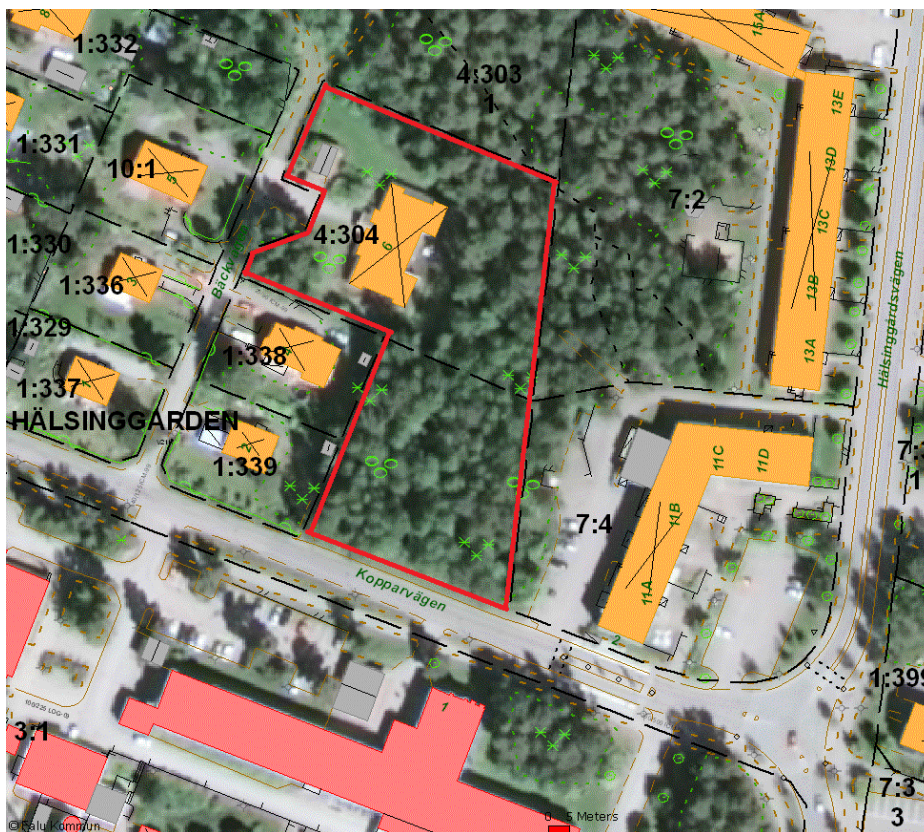
Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planens genomförande innebär inga åtgärder som berör något riksintresse. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

Behovsbedömning för miljöbedömning

Detaljplanen innebär huvudsakligen en anpassning till befintliga förhållanden och planens påverkan på omgivningen är liten. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Plandata



Planområdet ligger vid Kopparvägen i Hälsinggården.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Hälsinggården i sydöstra Falun cirka tre kilometer från Faluns centrum.

Area

Planområdets areal är cirka 0,6 ha.

Markägoförhållanden

Falu kommun äger fastigheten Hälsinggården 4:303, och Kopparstaden AB Hälsinggården 4:304.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan *Översiktsplan Falu kommun – Fördjupning Falu tätort*, antagen av kommunfullmäktige 1994-06-16, redovisas planområdet som ett bostadsområde, och Koppartorget, strax öster om, som stadsdelscentrum.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanen *förslag till stadsplan för området sydväst om korsningen Korsnäsvägen-Hälsinggårdsvägen i Falun*, fastställd av länsstyrelsen 1974-09-06. Det aktuella området är planlagt för allmänt ändamål (A) som var en bestämmelse, som användes innan plan- och bygglagens införande 1987, avsedd för offentliga verksamheter.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens utvecklingsutskott beslutade 2012-06-12 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att göra ett förslag till detaljplan.

Bostadsprogram

I *Utbyggnadsplan för Bostadsprogram för Falu kommun 2013-2015*, godkänd av kommunstyrelsen 2012-05-29, finns beskrivet det kommande behovet av särskilt boende och gruppboende i kommunen.

Grönstrukturplan

I *Grönstrukturplanen för Falu tätort*, antagen av kommunfullmäktige 2006-02-15, redovisas området som bostadsnära rekreationsmark.

Träbyggnadsstrategi

Falu kommun har utarbetat en träbyggnadsstrategi för att uppmärksamma och informera om fördelarna med användningen av trä i byggandet av stommar och fasader.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Marken inom området är relativt plant men lutar något åt Kopparvägen. Vegetationen är blandad och vildvuxen och består både av stora barr- och lövträd. När tomten bebyggs bör ett flertal träd bevaras för att området ska behålla sin gröna karaktär. En planbestämmelse finns om att vegetation ska sparas närmast den befintliga villabebyggelsen i väster.

Det finns en kalkälla i planområdets sydvästra del som särskild hänsyn bör tas till.

Föroreningar och radon

Det finns inga uppgifter om föroreningar inom planområdet. Planområdet ligger inte inom känt högriskområde för radon. Generellt gäller att all ny bostadsbebyggelse inom Falu kommun ska föregås av en radonundersökning eller alternativt uppföras i ett så kallat radonsäkert utförande.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet gränsar i väster åt ett småhusområde med två villor som närmaste grannar. På norra delen av planområdet finns en tomt bestående av mycket vegetation och ett befintligt gruppstadshus. I öster ligger Koppartorget centrumhus med bostäder i ett övre plan. I och med detaljplanen kan bostäder uppföras på planområdet. Byggnaderna får maximalt uppta 30 % i bruttoarea av fastighetsarea. De får vara i högst två våningar.

Då det finns en kalkälla i planområdets sydvästra del bör det i samband med exploatering undersökas hur grundvattenförhållandena är.

Offentlig service

I Hälsinggården finns en grundskola med årskurs F – 9. Söder om Kopparvägen intill tomten ligger en gymnasieskola.

Kommersiell service

Koppartorget är stadsdelscentrum i Hälsinggården. Här finns idag pizzeria, godisbutik och frisersalong. Närmaste större livsmedelsaffär finns ca 1 km åt nordväst vid Kopparvägen i Nedre Norslund.

Tillgänglighet

Områdets topografi gör att förutsättningar för handikappvänlighet är goda. Kommunen bevakar, i samband med hanteringen av bygglovet, att byggnadernas tillgänglighet är god. Kommunens ambition är att rekommendationerna i skriften *Bygg i kapp* ska tillämpas.

Byggnadskultur och gestaltning

Bostadsbebyggelse bör placeras på östra delen av tomten och därmed kan ett flertal av de befintliga träden sparas på den västra delen av tomten som gränsar mot två friliggande bostadshus. Entréer bör anordnas från öster och gårdssida med uteplats mot väster. Det är fördelaktigt om ny bebyggelse byggs med stommar och fasader i trä enligt kommunens åtaganden genom träbyggnadsstrategin.

Det finns inga kulturhistoriska byggnader i områdets närhet som ställer krav på bostadshusens arkitektur.

Räddningstjänstens insatstider

Räddningstjänstens insatstid är inom området 10 minuter.

Friytor och rekreation

I anslutning till planområdet i norr finns ett parkområde. Placering av ny bebyggelse bör göras med hänsyn till befintlig stig som tangerar planområdets nordöstra hörn.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Ett gång- och cykelstråk finns direkt söder om planområdet.

Kollektivtrafik

Busslinje 701 trafikerar Kopparvägen dagligen. En busshållplats finns direkt öster om planområdet.

Gator, parkering och utfarter

Öster om planområdet, baksidan av Koppartorget centrumhus, finns en infart med varumottagning, avfallsstation och parkering. Infart ordnas lämpligen från Kopparvägen alternativt kan en gemensam infart ordnas med fastigheten öster om planområdet. Inför bygglovets bör samråd ske med trafik- & fritidsförvaltningen för lämplig placering av infart till fastigheten.

Buller

Trafikmätning på Kopparvägen har gjorts som visar att antal fordon per dygn uppgår till 2 500 fordon (2010) varav 10 % (2003) av dem består av tung trafik. Kommunens bedömning är att buller inte bör bli ett problem för boenden i de nya bostadshusen. De nationella riktvärdena för buller från trafik får emellertid inte överskridas. Det ankommer på exploatören att säkerställa att byggnaderna klarar dessa.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bostadsbebyggelse ansluts till det allmänna VA-nätet, som är utbyggt längs Kopparvägen. En dagvattenledning går över tomten där marken ska vara

tillgänglig för underjordiska ledningar. Om marken över det befintliga stråket bebyggs ska det flyttas till nytt läge på tomten.

Det ankommer på exploatören att vid bygglovets redovisning för hur dagvattnet ska tas om hand.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt längs Kopparvägen, vilket tillkommande bebyggelse ska anslutas till.

EI

Bostadsbebyggelse bör anslutas till elnätet vid Kopparvägen. De bör även ha tillgång till fiber för Internet, TV och telefoni.

Avfall

Allt avfall ska hanteras enligt de regler som gäller i Falu kommun.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen möjliggör ytterligare bostadsbebyggelse på fastigheten som i gällande plan var avsedd för allmänt ändamål. Området kan uppfattas som ett allmänt tillgängligt grönområde vilket kan komma att försvinna.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om normalt planförfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige hösten 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten Falun Hälsinggården 4:304 ägs av Kopparstaden AB.
Fastigheten Falun Hälsinggården 4:303 ägs av Falu kommun. Planområdet gränsar till Falun Hälsinggården 1:338, 1:339 och 7:4 som är privatägda.

Fastighetsbildning

För genomförandet av detaljplan krävs fastighetsbildning. Området ska avstyckas från Falu kommuns gatu- och parkfastighet Hälsinggården 4:303 och utgöra en egen fastighet.

Tekniska frågor

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA. Allmänna vatten och avloppsledningar samt ledningar för omhandtagande av dagvatten finns i Kopparvägen. Över planområdet går befintlig dagvattenledning. Ledningen är säkerställd med ledningsrätt över Hälsinggården 4:304. Beroende på hur tomten planeras kan ledningen behöva flyttas till nytt läge.

Ny bebyggelse ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Ekonomiska frågor

Genomförande av detaljplanen kan komma att medföra kostnader för kommunen i form av fastighetsbildningskostnader för avstyckning från Hälsinggården 4:303.

Planavgift

Falu kommun bekostar detaljplanen. Detaljplanen kommer att ligga till grund för uttag av planavgift vid bygglov. Avgiften tas ut vid framtida ansökan om bygglov. Storleken på planavgiften beräknas enligt byggnadsnämndens taxa och varierar på grund av bebyggelsens art och omfattning.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Mikael Forsberg, Tomas Lundberg och Jennie Åkerström, stadsbyggnadskontoret, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

Planskeden

	Instans	Datum
Planuppdrag	Kommunstyrelsens utvecklingsutskott	2012-06-12
Godkänd för samråd	Byggnadsnämnden	2012-09-06
Godkänd för granskning	Byggnadsnämnden	2013-04-18
Godkänd för antagande	Byggnadsnämnden	2013-09-05
Antagen	Kommunfullmäktige	2013-11-21
Vunnit laga kraft		2014-03-27