

Handläggare

Frida Petersson

Telefon 023-830 00

E-post frida.petersson@falun.se

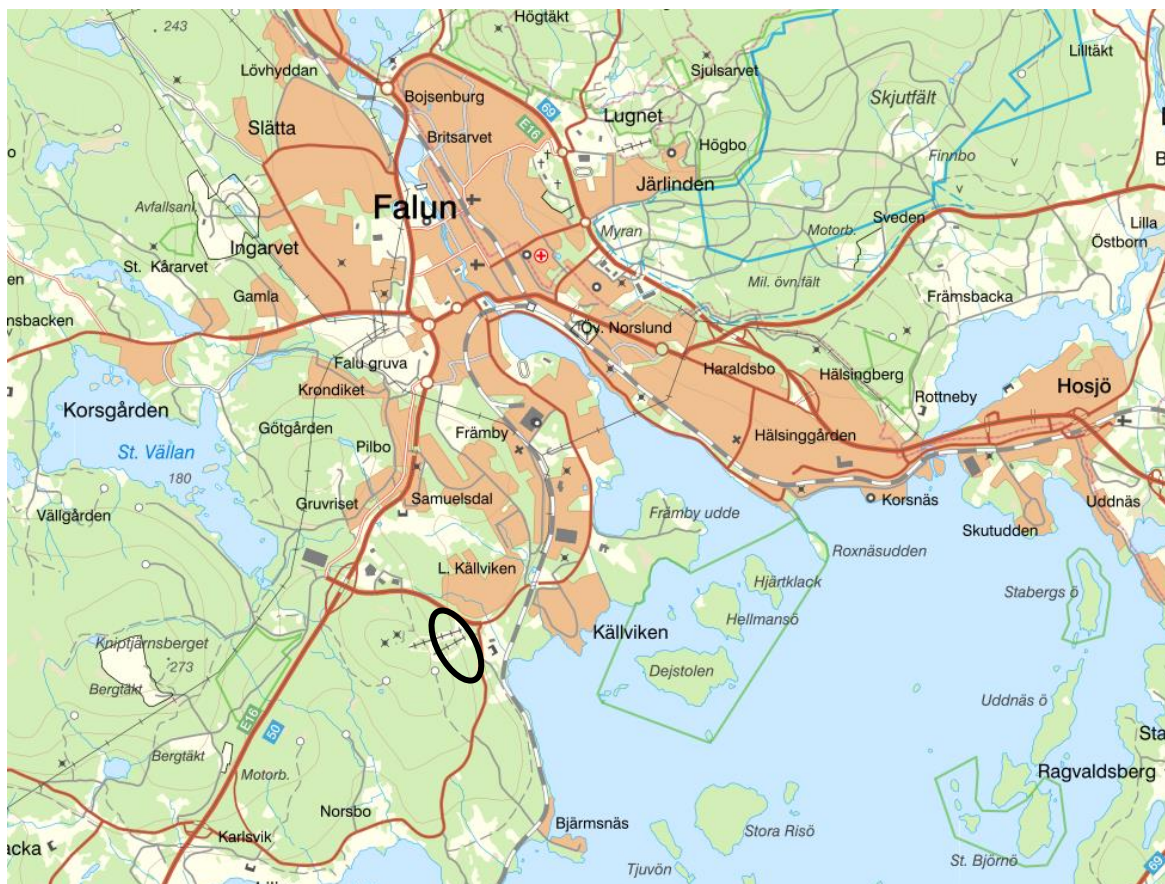
Planbesked för Detaljplan för restaurang och bostäder vid Källviksbacken

Beslutsunderlag

Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planbesked för delar av fastigheterna Liljesund 1:2 del 4 och Stora Källviken 1:89 del 2. Ansökan är inlämnad av fastighetsägaren till Liljesund 1:2, LiljeFjäll AB. Stora Källviken 1:89 ägs av Falu kommun.

Området ligger söder om Falu centrum, ungefär 5 km med bil eller cykel. Området är placerat norr och sydost om Källviksbacken, längs med Källviksvägen och väg 840, Hinsnorsvägen.



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att skapa plats för service eller restaurang vid Källviksbacken inklusive infart och parkeringar, ett utökat område för själva skidbacken samt ett område för bostäder söder om skidbacken.

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, redovisas att utbyggnad av städerna med helt nya planerade bostadsområden ska ske i riktning mot varandra, väster om Runn och nära bra och effektiva kollektivtrafikhuvudstråk. Vidare redovisas också att 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 landskapsbilden. Dessutom får inte framtida planering förhindra möjligheterna att bygga dubbelspår på Dalabanan och Bergslagsbanan och järnvägsreservatet. Detta måste uppmärksammas i framtida fysisk planering och prövning av lov och tillstånd som ligger i närheten av järnvägen.

Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan, 2018

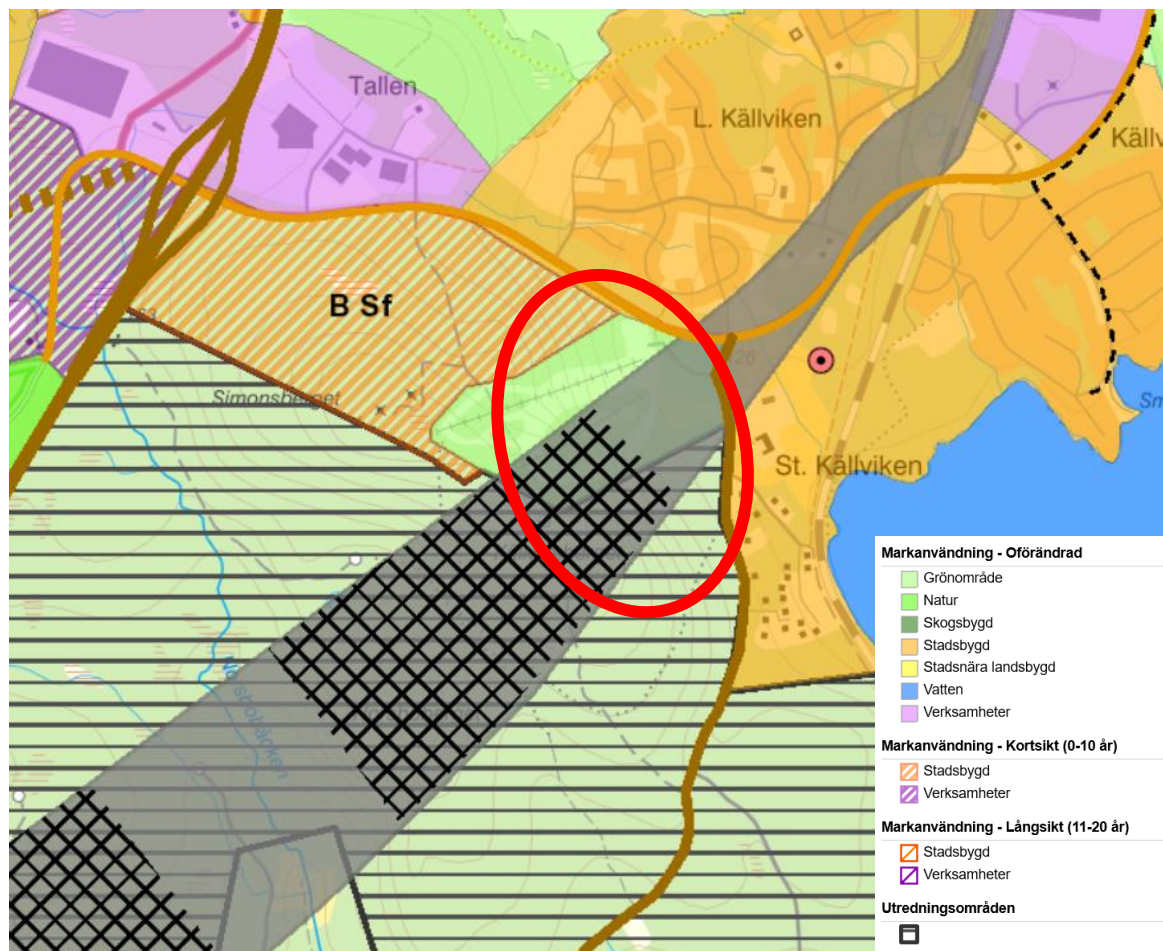
Kommunfullmäktige antog den gällande fördjupade översiktsplanen (FÖP) 2018-09-13. Delar av området ligger inom Stadsbygd där markanvändningen föreslås förändras till bostäder och förskola på kort sikt, 0–10 år. Delar av området ligger inom Grönområde för

Källviksbacken där nuvarande markanvändning föreslås behållas. Delar av området ligger också inom utredningsområdet söder om Simonsberget – Källviksberget.

Utredningsområdet är ett område för framtida tätortsutbyggnad där en fördjupad översiktsplan ska tas fram innan fortsatt planläggning. Området som planbeskedsansökan omfattar genomkorsas också av järnvägskorridoren för ny sträckning av Bergslagsbanan. Tanken är att järnvägen ska gå in i tunnel i höjd med området som planbeskedsansökan omfattar.

Pågående fördjupad översiktsplan

kommunstyrelsen gav 2018-06-05 miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en fördjupad översiktsplan för området söder om Simonsberget – Källviksberget. De delar av planbeskedsansökan som ligger söder om Källviksbacken omfattas av detta beslut. Arbetet har inte påbörjats ännu då det för närvarande saknas resurser för det och arbetet med pågående fördjupade översiktsplaner har prioriterats högre.



Ovan: Områdets placering på användningskartan i fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan.

Detaljplan

För en mindre del av området, Stora källviken 1:89 del 2, gäller *detaljplan för Tallenleden* laga kraft 1994-02-14. Området är planlagt som friluftsområde, med mark som inte får bebyggas. Övriga delar av området som planbeskedsansökan omfattar är inte detaljplanelagda. Väster om området som planbeskedet omfattar finns *Detaljplaneprogram*

för bostäder på del av Källviks- och Simonsberget som antogs av kommunfullmäktige 2019-09-24, arbete med detaljplan pågår. Angränsande till planbeskedsansökan, öster om väg 840 finns ett mindre område som är detaljplanelagt, detaljplanen närmast området som planbeskedsansökan omfattar är *detaljplan för delar av Stora Källvikens småhusområde*, laga kraft 2016-11-16.

Bostadsprogram för Falu kommun 2018–2021, 2018

Enligt *Bostadsprogram för Falu kommun 2018–2021*, godkänt av kommunfullmäktige 2018-05-17 är kommunens målsättning att ge möjlighet att bygga 300 bostäder per år under programperioden. Enligt *Utbyggnadsplanen för bostadsprogram för Falu kommun 2021–2023*, godkänd av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2020-05-18 är samma antal bostäder satt som mål även för år 2022 och 2023. Området som planbeskedsansökan omfattar redovisas inte i utbyggnadsplanen.

Falubygden berättar, 1998

I Falu kommuns kulturmiljöprogram *Falubygden berättar* från 1998 redovisas Stora Källvikens gård som en av de bäst bevarade bergsmansgårdarna runt Falun. Odlingslandskapet bör hållas öppet och ingen ny bebyggelse bör tillåtas i gårdens närhet, utom för jordbrukets behov. Stora Källvikens gård ligger i direkt anslutning till planbeskedsansökan.

Lokal- och anläggningsplan för idrottsanläggningar, 2018

Lokal- och anläggningsplanen för idrottsanläggningar antogs av kultur- och fritidsnämnden 2018-05-24. Enligt planen ska längdskidåkning i kommunen koncentreras till färre anläggningar med högre kvalitet. Källviken lyfts fram som en framtida kommunal konstsnöanläggning för längdskidor samt för utveckling av mountainbikeleder, elljusspår, vandringsleder och ridleder för de södra stadsdelarna.

För skidbacken föreslås ny lift samt en ny nerfart placerad söder om nuvarande nedfarter.

Fornlämningar

Inom området som ansökan gäller finns inga kända fornlämningar, men ett område kring Stora Källvikens gård på andra sidan väg 840, i direkt anslutning till planbeskedsansökan, är utpekad som möjlig fornlämning.

Övriga förutsättningar

Riksintressen

Järnvägskorridoren för ny sträckning av Bergslagsbanan passerar genom området som planbeskedsansökan omfattar. Järnvägskorridoren är utpekad som riksintresse för kommunikation och är i höjd med området som planbeskedsansökan omfattar upp mot 400 m bred. Riksintressen för kommunikation ska skyddas från åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverket har tidigare meddelat Falu kommun att de inte har möjlighet att smalna av korridoren förrän projektet kommit längre i planeringen.

Natur och rekreation

Delar av skidbacken Källviksbacken redovisas i planbeskedsansökan. I ansökan redovisas parkeringar, kommunikationsytor och möjlig framtida utökning av skidbacken söderut.

Skidbacken är kommunal och Falu kommun har driftavtal med slalomklubben. Falu kommun äger dock inte all mark som skidbacken ligger på.

I anslutning till skidbacken finns flera stigar samt markerade leder för mountainbike.

De delar av området som inte är ianspråktagna av skidbacken med tillhörande anläggningar består mestadels av skog, främst tall. En mindre del närmast väg 840 är öppen gräsyta och fungerar vintertid som parkering till skidbacken.

Området som ansökan omfattar ingår idag i det gröna stråk som sträcker sig söderut längs Runn. Området har även klimatreglerande funktioner. Det finns inga kända höga naturvärden inom området som planbeskedsansökan omfattar, men branten ovanför den föreslagna restaurangen/service, strax utanför redovisat område, bedöms ha högre naturvärden.

Mark, markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Området består enligt SGUs jordartskarta främst av sandig morän. I de låglänta partierna finns ett område med glacial silt och i de högre partierna finns inslag av berg i dagen och berg med ett tunt lager av morän ovanpå.

De delar av området som ligger närmast korsningen mellan Källviksvägen och väg 840, Hinsnorsvägen, är förhållandevis plana, i väster och söder ökar lutningarna märkbart och når snart 1:15 och brantare.

Risker och störningar

Buller från befintlig och planerad järnväg samt vägar

Området kan komma att påverkas av buller från en ny sträckning av Bergslagsbanan. Järnvägskorridoren är i det här läget ca 400 m bred och det är ännu inte bestämt var inom järnvägskorridoren som en framtida järnväg kommer att byggas. Eventuellt kommer järnvägen i detta läge att delvis gå i tunnel. Dessa förutsättningar gör att en bedömning av framtida bullerpåverkan kommer att byggas på många antaganden.

Den befintliga järnvägen ligger ca 250 m från planområdet och skulle också kunna ge viss bullerpåverkan, åtminstone vad gäller möjligheten att ordna tillräckligt tysta uteplatser.

Det är inte bestämt var en framtida huvudgata mellan nuvarande Falu tätort och utbyggnadsområdet söder om Simonsberget – Källviksberget ska placeras. Med hänsyn till förutsättningarna är det dock troligast att den behöver placeras i området längs med väg 840. Den placeringen skulle kunna innebära risk för bullerpåverkan från vägtrafik för de föreslagna bostäderna.

Bostadsområdets placering i direkt anslutning till två potentiella bullerkällor där få förutsättningar är kända idag, området längs väg 840 och framtida järnväg, komplicerar möjligheten att uppfylla riktvärdena för buller.

För restaurang, service och parkeringar längs Källviksvägen antas inte buller utgöra något hinder utifrån den föreslagna markanvändningen.

Risker för farligt gods från planerad järnväg och befintliga vägar

Närheten till järnvägar och vägar som är rekommenderade för farligt gods kan innebära skyddsavstånd till de flesta markanvändningar. För bostäder i högst två våningar samt handel, dit restaurang bedöms höra, gäller enligt länsstyrelsen Dalarnas rekommendationer att en riskutredning måste genomföras om det är mindre än 70 m till vägen eller järnvägen. För restaurangen bedöms terrängen vara en fördel ur riskhänseende, det bedöms också vara troligt att byggnader kan placeras mer än 70 m från Källviksvägen som är rekommenderad väg för farligt gods. Avståndet till järnvägskorridoren är nära 150 m.

För bostäder krävs en riskutredning om de ska placeras inom 70 m från järnvägskorridoren. Eftersom järnvägens placering ännu inte är bestämd kommer en sådan att behöva bygga på många antaganden. I dagsläget är väg 840 redovisad som rekommenderad väg för farligt gods. I den pågående översynen av kommunens rekommenderade vägar för farligt gods föreslås den rekommendationen att tas bort.

Hästhållning

Stora Källvikens gård nordost om de föreslagna bostäderna har hästhållning i större omfattning. Störningar som kan förekomma från hästhållning är främst allergener, lukt och flugor från gödselhantering samt damning från ridbana. Som riktmärke använd ofta 200 m för större anläggningar, men detta kan minskas om förhållandena är fördelaktiga. Förslaget på bostäder ligger ca 75 m från närmaste hästhage som vid platsbesök bedömdes användas frekvent. Till hästhagar som bedömdes användas mindre frekvent är avståndet istället ca 50 m. Gödselhantering och ridbanan är placerade bakom byggnader och 200–250 m från de föreslagna bostäderna. Viss vegetation finns närmast väg 840.

Hästhållningen bedöms vara viktig för att bibehålla de öppna markerna runt Stora Källvikens gård som är viktiga för gårdens kulturmiljövärden.

Skidbacke

Buller från snökanoner, maskiner och högtalarsystem från skidbacken räknas som verksamhetsbuller. Snöläggningstiden kan variera mellan olika år beroende på förutsättningar men pågår under en begränsad tid. Snöläggning kan dock även pågå nattetid. I samband med snöläggningen kan buller och isdimma förekomma. Pistning av skidbacken sker idag ca 1 timme varje kväll efter avslutad åkning. Pistmaskinen kan vara störande då den avger en pipande varningssignal när den backar vilket kan ske på vissa ytor vid behov. Ljud från musikanläggning kan förekomma under skidsäsongen, dock inte sena kvällar och nattetid. Skidbacken kan även medföra ljusstörningar för det närmaste området.

Smältvatten och skyfall

Under våren samlas smältvatten från skidbacken i vägdikey väster om väg 840. Mängden vatten kan stundtals vara omfattande och göra att vatten står högt upp på vägkroppen. Lågpunkten ligger i höjd med den norra delen av de föreslagna bostäderna och enligt kartan ska det där finnas en trumma i höjd med det dike som passerar genom betesmarken öster om väg 840. Trumman har dock inte kunnat lokaliseras i fält trots att det var mycket lite snö kvar i vägdikey vid besöket. Smältvatten från Källviksbacken bedömdes vid platsbesök även rinna in och bli stående i taldungen som ligger vid korsningen mellan Källviksvägen och väg 840.

Tack vare lutningarna i området finns det endast ett fåtal mindre områden av begränsad yta där vatten samlas vid häftiga regn.

Kulturmiljö och Världsarv

Stora Källvikens gård är en bergsmansgård som fortfarande till stor del omges av jordbruksmark. Se avsnittet *Förutsättningar/Gällande planer och styrdokument/Falubygden berättar*.

Bebyggelse

Inom området som planbeskedsansökan omfattar finns bebyggelse i anslutning till skidbacken som hör till denna. Det finns även en större och en mindre byggnad som tillhör Falu Energi & Vatten. De ligger inom ledningsrätt, se avsnittet *Teknisk försörjning* nedan.

På andra sidan Källviksvägen ligger bostadsområdet Lilla Källviken där de sista etapperna av utbyggnaden pågår. Öster om väg 840 ligger stora Källvikens gård och Stora Källvikens småhusområde.

Gator och trafik

För restaurang/service föreslås infart ske från befintlig infart till Källviksbacken. Trafik måste då passera vägporten från Lilla Källviken som går under Källviksvägen.

För de föreslagna bostäderna krävs ny infart från väg 840 där Trafikverket är väghållare. Sökandens förslag redovisar två lokalgator med varsin egen infart från väg 840.

För att utbyggnadsområdet söder om Simonsberget – Källviksberget ska kunna utnyttjas krävs en ny huvudgata från nuvarande Falu tätort. Ingen sträckning är ännu beslutad, men med hänsyn till förutsättningarna bedöms det troligast att en sådan huvudgata behöver placeras i området längs med väg 840.

Teknisk försörjning

Byggnaderna som hör till Källviksbacken ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten, men inte för dagvatten. Det kan krävas långa interna ledningsdragningar för att nå den föreslagna platsen för restaurang/service. Kapaciteten på ledningarna är inte känd.

För Stora Källvikens småhusområde pågår slutskedet av projektering för allmänt vatten och spillvatten. Ledningar är idag utbyggda fram till Stora Källvikens gård.

Falu Energi & Vatten har ledningsrätt för fjärrvärme, optokabel, vatten och spillvatten samt el i ett stråk längs väg 840. Ledningsrätten för fjärrvärme och optokabel viker sedan av från väg 840 och in genom området som ansökan avser.

El och optokabel är utbyggt till Stora Källvikens småhusområde och Källviksbacken.

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 då både sökanden och Falu kommun äger mark i området.

Kostnader kan eventuellt uppstå för kultur- och fritidsförvaltningen om skidbackens område ska utvecklas, därutöver bedöms i dagsläget inga övriga kostnader uppstå för kommunen med anledningen av planläggningen.

Förvaltningens bedömning

Etablering av restaurang/service i anslutning till Källviksbacken samt utökning av skidbacken och parkeringsytorna bedöms överensstämja med kommunens planer för områdets användning och utveckling. Det är önskvärt att både befintliga och tillkommande ytor för skidbacken detaljplanläggs om det är möjligt med hänsyn till riksintresset för kommunikation, järnvägskorridoren. Om det inte är möjligt eller önskvärt att detaljplanlägga för skidbacken och/eller dess utökning kan detaljplanen istället omfatta enbart området för restaurang/service med nödvändiga kommunikationsytor och parkeringar. Den föreslagna utökningen av skidbacken inom utredningsområdet bedöms kunna vara lämpligt utifrån Faluns framtida utveckling, eftersom det handlar om utökning av befintlig verksamhet som inte är aktuell att flytta. Detta förutsätter att denna utökning är möjlig med hänsyn till riksintresset för kommunikation.

Med hänsyn till terrängen kan det vara utmanande att ordna angöring till restaurang/service och möjligheterna för kunder och varuleveranser att ta sig till och från restaurang/service måste utredas utifrån målgrupp och behov. Möjligheten till en trafiksäker situation för oskyddade trafikanter i anslutning till vägporten under Källviksvägen måste prioriteras. Terrängen innebär även att en geoteknisk undersökning kan behöva titta särskilt på släntstabiliteten.

Om förändringarna i området förväntas leda till större behov av parkeringsplatser eller till mer trafik i vissa korsningspunkter kan en parkeringsutredning respektive trafikutredning behöva göras. En utökning av parkeringar leder till mer hårdgjorda ytor, enligt förslaget i ett område som idag tar emot smältvatten. En samlad utredning över hanteringen av ytvatten (dagvatten inklusive smältvatten från skidbacken) behöver tas fram. Om restaurang/service ska placeras inom 70 meter från Källviksvägen kan en riskutredning behöva göras.

På grund av järnvägskorridoren är det osäkert hur stor del av området som är möjligt att detaljplanlägga. Med tanke på områdets funktion för Falun och de långa ledtiderna inom infrastrukturplanering vore det önskvärt om det var möjligt att detaljplanlägga hela skidanläggningen. Enklare anläggningar så som parkering bör vara möjligt även inom järnvägskorridoren enligt tidigare, icke platsspecifika, diskussioner med Trafikverket, men avgränsningen av detaljplanen behöver göras i dialog med Trafikverket.

Det föreslagna bostadsområdet vid väg 840, Hinsnorsvägen, stämmer på översiktlig nivå med kommunens planer för områdets markanvändning och utveckling. I den gällande fördjupade översiktsplanen har det dock konstaterats att en mer detaljerad fördjupad översiktsplan behöver tas fram för detta område. Det arbetet har inte påbörjats än och det finns därför ingen vägledning för hur utvecklingen ska se ut i området. Utredningsområdet söder om Simonsberget – Källviksberget är Falu tätorts viktigaste utvecklingsområde på

lång sikt och en samlad bild av området är viktigt för att åstadkomma en lämplig framtida utveckling av den här delen av Falu tätort.

Med tanke på järnvägskorridorrens bredd och att området längs väg 840 bedöms vara aktuellt för ny huvudgata till Falu tätorts nästa stora utbyggnadsområde så bedöms det inte vara lämpligt att planlägga för nya användningar, i det här fallet förslaget om bostadsbebyggelse, inom utredningsområdet innan en fördjupad översiktsplan har tagits fram. Det bedöms inte vara möjligt att säkerställa en god bebyggelsestruktur och ett effektivt utnyttjande av marken när viktiga förutsättningar inte är utredda eller beslutade. Att gå vidare med planläggning av bostäder i ett område som antas bli aktuellt för en framtida huvudgata riskerar även att påverka Falu tätorts framtida expansion söderut negativt och riskerar att ge tomtköpare en otydlig bild av de framtida förutsättningarna. I en kommande fördjupad översiktsplan för området söder om Simonsberget – Källviksberget kan även behovet av åtgärder med anledning av hästhållningen och kulturvärdena på Stora Källvikens gård hanteras.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att ett positivt planbesked kan lämnas för de delar som planbeskedsansökan omfattar restaurang/service och ytor kopplade till skidbacken, och att ett planuppdrag kan ges till förvaltningen. Förvaltningens förslag innebär att det positiva planbeskedet inte omfattar det föreslagna området för bostäder.

Beroende på detaljplanens slutliga avgränsning och innehåll kan följande utredningar behövas; geoteknisk utredning, parkeringsutredning, trafikutredning, utredning av ytvattenhantering. Illustrationer och förprojektering av nya användningar och internt vägnät kan behövas för att säkerställa att de önskade användningarna och access till dessa kan ordnas inom avsett område.

Planprocess och avgifter

Utvecklingen av området bedöms överensstämja med den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan. Med tanke på områdets allmänna karaktär och dess status som besöksmål bedöms planläggningen vara av betydande intresse för allmänheten, oavsett vilken geografisk omfattning på detaljplanen som blir aktuell. Detaljplanen ska därför 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 15 000 kr.

Slutlig avgränsning av planområdet görs i arbetet med detaljplanen. Detaljplanen bedöms behöva hanteras i en egen detaljplaneprocess, då det inte är lämpligt att inkludera den i det pågående arbetet med *detaljplan för bostadsbebyggelse på Källviks- och Simonsbergen*, främst med hänsyn till att trafikmatningen sker från olika håll.

Upprättandeanternativ

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.