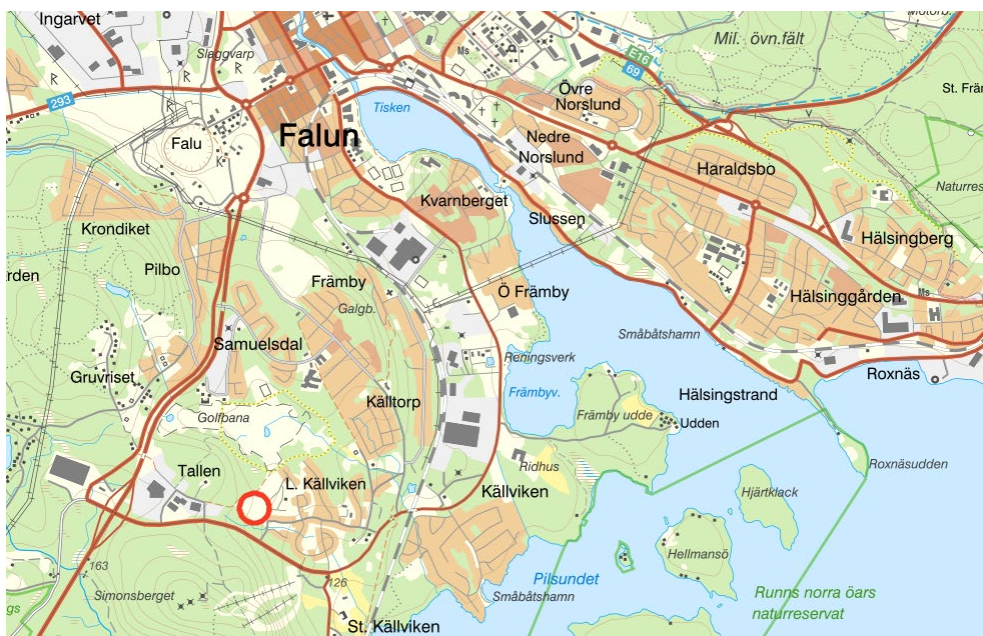


Detaljplan för undervisning mm vid Astrid Fredrikssons väg/Valborg Olanders väg i Falu kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning



Handlingar

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning

Planförfarande

Planen handläggs med utökat förfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förskola på området, som sedan tidigare är planlagt enbart för bostäder. Planen ska också i viss utsträckningen korrigera placeringen av gator för att bättre anpassa dem till marklutningen på området.

Detaljplanen möjliggör främst för flerbostadshus, men även ett antal enbostadshus. Utöver detta så möjliggörs del av planområdet för skola och vårdboende. För flerbostadshus möjliggörs också för centrumfunktioner i bottenvåningen.

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 miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen behöver upprättas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Planen bedöms inte ha någon betydande miljöpåverkan då ingen påverkan identifierats utöver den påverkan på klimat- och miljö som all nybyggnation innebär. Närliggande fornlämningar bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen. Jämfört med nu gällande detaljplan för området bedöms denna detaljplan ha en positiv påverkan på miljön, då placeringen av en förskola inom ett bostadsområde med kollektivtrafikförbindelser förväntas främja hållbart resande.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i den västligaste delen av stadsdelen Lilla Källviken, cirka fyra kilometer söder om Falu centrum.

Areal

Planområdet är cirka 3,8 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan FalunBorlänge

Översiktsplan FalunBorlänge antogs av kommunfullmäktige 2014-06-12 och anger att Lilla Källviken ligger inom bebyggelseområdet för Falu tätort. Enligt översiktsplanen ska lokalisering av nya förskolor och grundskolor göras så att det finns tillgång till utemiljöer och naturområden, gena och säkra gång- och cykelvägar och god kollektivtrafik.

Etableringen av förskolor och grundskolor ska göras med ett integrationsperspektiv. Barn och unga ska vara delaktiga när förskolor och skolor ska planeras eller byggas om. De olika aspekterna av social hållbarhet ska vara en integrerad del av all samhällsplanering.

Översiktsplanen anger också att dagvatten ska tas omhand och renas på ett hållbart sätt och att 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

Den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13 och anger området som stadsbygd där utbyggnad av bostadsbebyggelse pågår. Utbyggnaden anges omfatta cirka 150 radhus och villor samt 100 lägenheter i flerbostadshus, i enlighet med för området gällande detaljplan och avvägningar gjorda i denna.

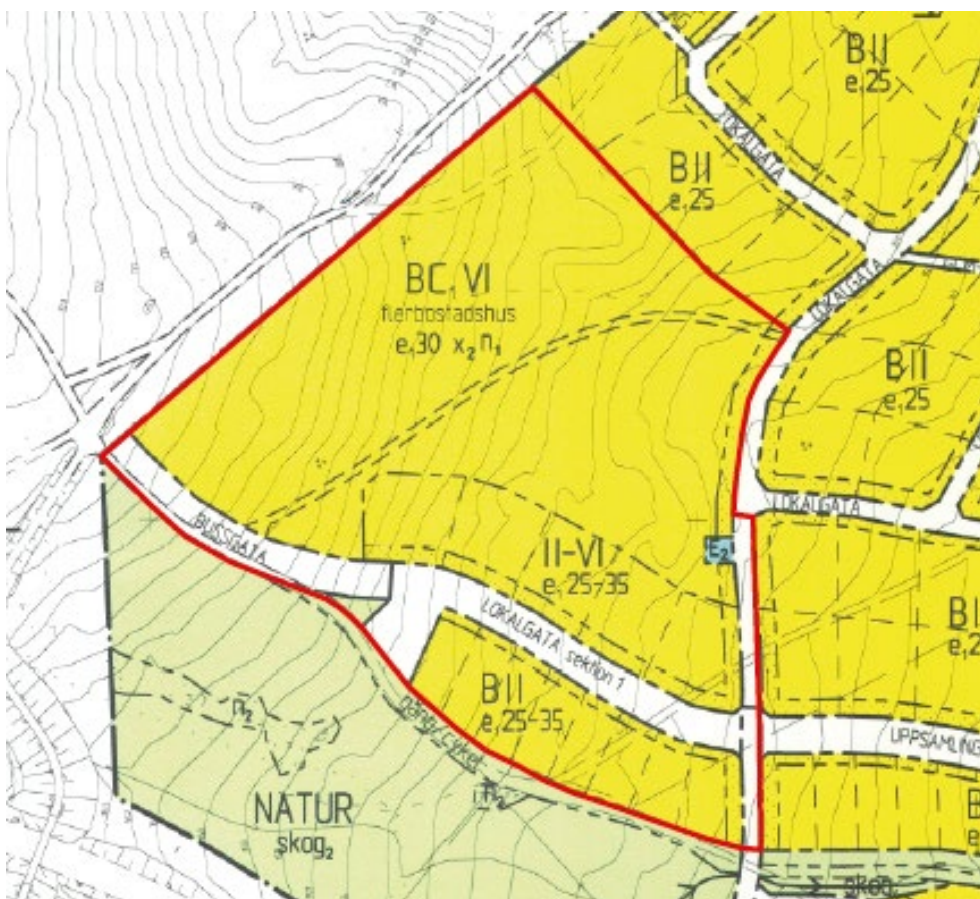
Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller *Detaljplan för Lilla Källviken*, LK 2013-07-25. I planen anges större del av planområdet som flerbostadshus i upp till sex våningar med möjlighet till centrumfunktioner i entréplan. Största byggnadsarea är 30% av tomtarean och vid fullt utnyttjande av medgivet antal våningar är största tillåtna takvinkel 30 grader. Marken ska vara tillgänglig för passage för gång-, cykel- och mopedtrafikanter genom området och markens naturkaraktär ska så långt som möjligt bevaras.

En del av kvarteret är planlagt antingen för villabebyggelse eller flerbostadshus i upp till sex våningar. Här är största byggnadsarea 25% eller 35% av tomtarean beroende på byggnadstyp.

Den sydligaste delen av planområdet är i gällande plan planlagt för villabebyggelse i två våningar. I den sydliga delen är det också planlagt för en gata som till hälften av sträckningen är planlagd som bussgata och till hälften lokalgata. Inom planområdet finns också en mindre yta för transformatorstation.

Generellt för hela planområdet gäller att huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från tomtgräns. Detaljplanen har en pågående genomförandetid till och med 2028-07-25.



Ovan: Planområdet markerat i gällande detaljplan.

Program för planområdet

Gällande detaljplan för området föregicks av *Planprogram för Lilla Källviken*, som godkändes av kommunstyrelsen 2007-10-02. Planprogrammet är baserat på den tidigare fördjupade översiktsplanen för Nedre Gruvriset från 1990 (som sedan dess ersatts av den nu gällande fördjupade översiktsplanen), men presenterar en halverad exploateringsgrad jämfört med tidigare planer för området på grund av förändrad efterfrågan. Programmet föreslår

bostadsbebyggelse i blandade bostadstyper och upplåtelseformer för minst 400 bostäder. Det står också att 12 000–14 000 m² mark bör reserveras för 10 förskoleavdelningar, eftersom behovet av förskoleplatser i närområdet var stort redan innan exploateringen av Lilla Källviken påbörjades.

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram

Utbyggnadsplanen i Falu kommuns bostadsprogram för perioden 2018–2021, godkänt av kommunfullmäktige 2018-05-17, redovisar planerad utbyggnad av 120 bostäder med upplåtelseformen hyresrätt på området.

Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategin antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06. Enligt strategin ska dagvattenhantering planeras på ett sätt som tar hänsyn till klimatförändringar och risken att nederbörden kan bli kraftigare i framtiden. Dagvatten ska fördröjas på ett sätt så att recipientens flöde inte förorenas eller förändras och som undviker att dagvatten orsakar skador på byggnader och anläggningar. Dagvatten kan också användas som en resurs som berikar den byggda miljön och ska i första hand tas om hand och fördröjas lokalt på kvartersmark. Hållbar dagvattenhantering ska beaktas i stadsbyggnadsprocessens alla faser och lokalt omhändertagande av dagvatten ska vid behov säkerställas i detaljplaneskedet.

Strategi för hållbart byggande

I Falu kommuns strategi för hållbart byggande, antagen av kommunfullmäktige juni 2017, anges att Falun åter ska bli en trästad och att man genom att bygga i trä anknyter till stadens historia och samtidigt kan bli drivande inom hållbar samhällsomställning. Strategin påpekar också det ansvar som de kommunala förvaltningarna och bolagen har i sina verksamheter för detta.

Allt som byggs inom Falu kommun ska så långt möjligt bidra till att skapa attraktiva och tillgängliga livsmiljöer och ge goda livsbetingelser för alla. Genom att så långt som möjligt välja sunda material och resurseffektiva byggprocesser ska vi minska vår miljö- och klimatpåverkan i ett livscykelperspektiv. Alla investeringar i byggandet ska så långt som möjligt bidra till en hållbar regional utveckling genom samspel med andra kommuner. Allt byggande i Falun ska så långt som möjligt bidra till en utveckling av spännande gestaltningar och nya formspråk kopplade till Faluns historiska arv.

Cykelplan för Falu kommun

Kommunfullmäktige antog Cykelplan för Falu kommun 2014-04-10. I cykelplanen påpekas vikten av att behandla cykelfrågorna i ett tidigt skede vid kommunens plan- och bygglovshantering. Gång- och cykelvägen längs Källviksvägen ingår i ett av kommunens tre huvudcykelstråk.

Andra förordnanden

Strandskydd

Söder om planområdet finns en bäck för vilken strandskydd är upphävt i gällande detaljplan för kvartersmark som faller inom 100 meter från bäcken. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskydd och behöver därför upphävas på nytt (se *Administrativa frågor* nedan).

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet har en kraftigt sluttande terräng, där den västra delen av området ligger cirka 20 meter högre än den östra.

Planområdet är obebyggt och har tidigare varit skogbeklätt. Den skog som fanns på området har avverkats under våren 2019 och större del av området är nu beväxt av lägre vegetation. En smalare remsa träd har bevarats mellan planområdets västra gräns och den gång- och cykelväg som ligger strax utanför planområdet.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Jordarten på planområdet är enligt SGU:s jordartskarta sandig morän.

En geoteknisk undersökning av Lilla Källviken har utförts av Sweco och är daterad 2009-12-10. Enligt denna består marken på området huvudsakligen av morän med förekomster av berg i dagen och ytnära berg i planområdets norra delar. Lokalt kan tunnare lager silt eller lera överlagra moränen. Moränen bedöms ha en hög sten- och blockhalt. Den bedöms även ha en hög finjordshalt, vilket innebär att den är mycket tjälfarlig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Enligt undersökningen förväntas grundvattenytan ligga relativt ytligt inom stora delar av undersökningsområdet, varför riklig mängd markvatten kan förväntas förekomma under nederbördsrika- och snösmältningssperioder.

Enligt undersökningen bedöms grundläggning av byggnader kunna ske ytligt med platta på mark eller med sockelelement på områden med naturligt lagrad morän eller silt. Grundläggning ska ske frostskyddat och grundkonstruktion ska förses med dränering. Då marken är kraftigt sluttande förväntas schaktning och fyllning bli nödvändigt. Vid schaktning ska flytvattenproblematiken beaktas. För fyllning under hus bedöms de naturligt lagrade jordarna inte vara lämpliga. Vid markplanering ska mark-, yt-, och grundvattenproblematiken beaktas.

Förorenad mark

Genom påverkan från gruvdriften i Falu koppargruva har höga halter av tungmetaller samlats i stora delar av marken inom Falu tätort. Mest föroreningar finns i det översta markskiktet, ca 10 cm djupt. Med anledning av

detta finns så kallade platsspecifika riktvärden för Falu tätort, fastställda av kommunfullmäktige (1999-05-20), som gäller inom områden där blyhalterna kan förväntas ligga över 300 mg/kg.

Planområdet ligger inom det område där markföroreningarna befaras överstiga riktvärdena. Om blyhalten överskrider riktvärdena gäller särskilda rekommendationer för hur marken ska hanteras vid markarbeten. Råd och upplysningar om detta lämnas av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Radon

Generellt gäller att alla bostäder, lokaler som allmänheten har tillträde till samt rum i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt ska klara gällande referens och gränsvärden för radongashalt i inomhusluften. Detta innebär att inom Falu kommun ska nybyggnationer uppföras i radonsäkert utförande eller föregås av en radonundersökning.

För området finns en radonundersökning utförd av Sweco, daterad 2009-12-10. Enligt undersökningen klassas marken inom området som normalradonmark, vilket innebär att byggnader ska uppföras radonsäkert.

Höga vattenstånd/risk för skred

Området är beläget över +112,7 meters-nivån, som är nuvarande planeringsnivå för höga vattenflöden runt Runn (koordinatsystem i höjd RH2000).

Fornlämningar

Inför arbetet med den gällande detaljplanen för Lilla Källviken utförde Dalarnas museum en arkeologisk utredning för området (Arkeologisk rapport 2007:2). I utredningen redovisas fasta fornlämningar, fornlämningar med skyddsvärde samt övriga kulturhistoriska lämningar som bedömts ha bevarandevärde, men utan bevarandesynpunkter utifrån kulturmiljölagen.

Strax söder om planområdet finns ett antal röjningsrösen som klassats som fornlämningar och som i gällande detaljplan bevarats och skyddats mot ingrepp.

Inom planområdet finns en fornlämning som beskrivs som en husgrund från historisk tid. Lämningen har nummer 519 i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister och nummer 8 i den arkeologiska rapporten. Ställningstagandet i gällande detaljplan är att lämningen inte kan bevaras och är fortsatt detsamma i denna detaljplan. Detta innebär att ansökan till länsstyrelsen om ingrepp i fornlämning måste göras.

Även för en skogsväg och en stenmur som delvis ligger inom planområdet har ställningstagandet i gällande detaljplan varit att de inte ska bevaras. Vägen och muren klassas som övriga kulturhistoriska lämningar och har nummer 7:1 och 7:2 i den arkeologiska rapporten.

Inom planområdet finns också en befintlig äldre väg mellan Källviken och Gruvriset som enligt rapporten finns utritad på en karta från 1733, men

beräknas vara äldre. Vägen har nummer 3 i den arkeologiska rapporten och beskrivs som en övrig kulturhistorisk lämning. I gällande detaljplan bevaras vägen delvis som en parkväg för gång och cykel, men ges inget skydd mot ingrepp. Den del av vägen som faller inom planområdet för den här detaljplanen planläggs som natur och är även fortsatt tänkt att bevaras som grusväg. På så vis bevaras den historiska vägens sträckning även i fortsättningen.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet utgör del av den nya stadsdelen Lilla Källviken, som sedan 2014 byggts ut i olika etapper. Bebyggelsen i området består till största del av friliggande eller kopplade villor och radhus. Bebyggelsen har huvudsakligen träfasader med varierande färgsättning. Planområdet är del av den sista etappen för utbyggnad av Lilla Källviken.

För kvartersmark inom området medges användningen bostäder (B) och för del av planområdet medges även vårdboende (D₁). För delar av området får bostäder endast uppföras som flerbostadshus (f₁).

Verksamhet, övrig bebyggelse

För områden med flerbostadshus medges även centrum i entréplan till flerbostadshus (C₁) och för del av området medges användningen skola (S). Befintliga planer för området är att uppföra en förskola med sex avdelningar, dock så medges alla typer av skola i planen för att bevara flexibilitet för eventuella förändrade behov i framtiden.

Service

Planområdet ligger cirka 500 meter från Tallens köpcentrum där livsmedelsbutik, återvinningsstation och annan service finns. Tallen kan till exempel nås till fots, cykel eller med kollektivtrafik (se *Gator och trafik* nedan).

Inom Lilla Källviken finns två förskolor vid Sara Lisas väg och denna detaljplan möjliggör för ytterligare en förskola eller skola i stadsdelen. Grundskola finns idag på Gruvrisskolan, som ligger cirka 900 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Kommunen bevakar i samband med hanteringen av bygglov att byggnaders och tomters tillgänglighet är god. Kommunens ambition är att rekommendationerna i skriften *Bygg ikapp* ska tillämpas.

Byggnadskultur och gestaltning

Enbostadshus och kopplade hus

För fastigheter med enbostadshus eller lägre flerfamiljshus gäller att friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot angränsande fastigheter (p₁). Komplementbyggnader ska placeras minst 1,5

meter från fastighetsgräns mot angränsande fastigheter på fastighet med friliggande huvudbyggnad (p₂). Vid kopplat byggnadssätt så ska huvudbyggnad placeras i egenskapsgräns mot prickmark mot anslutande gata. Övriga byggnader inom fastighet med kopplat byggnadssätt får placeras i fastighetsgräns för att sammanbyggas med byggnader på angränsande fastighet (p₄). Garage ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot angränsande gata i det fall garageportar är vända mot gatan (p₃). Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter.

Flerbostadshus och skola

För det större området där endast flerbostadshus medges en största byggnadsarea på 15% av fastighetsarean (e₃). För område där skola, vårdboende och flerbostadshus medges är största byggnadsarea 20% av fastighetsarean (e₁). För övriga områden med bostäder är största tillåtna byggnadsarea 25% av fastighetsarean för enbostadshus och 35% av fastighetsarean för flerbostadshus (e₂).

För området där endast flerfamiljshus medges är högsta tillåtna nockhöjd 21 meter och takvinkeln ska vara mellan 10 och 30 grader. För området som där skola, vårdboende och bostäder medges är högsta tillåtna nockhöjd 14 meter. Nockhöjder är satta för att möjliggöra konstruktioner i trä och ska mätas från medelmarknivå för byggnadens utbredning. Nockhöjd ska räknas som takkonstruktionens högsta höjd, vilket innebär att skorstenar, ventilationshuvor och installationer får sticka upp över högsta nockhöjd.

Övergripande gestaltning

För mark närmast gata regleras att den inte får bebyggas (prickmark), detta för att skapa en överblickbar och ordnad gatumiljö. Prickmark finns också i gräns mellan de högre flerbostadshusen och övriga områden för att förhindra att höga byggnader placeras för nära intilliggande fastigheter.

Utöver prickmark så införs också mark där endast komplementbyggnad får placeras (korsmark) för del av flerbostadshusområdet för att förhindra att huvudbyggnad placeras för tätt inpå enbostadshusfastigheter. Med komplementbyggnad till medgivna användningar avses till exempel garage, carport eller mindre förråd. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter.

Det är lämpligt att bebyggelsen ordnas på ett sätt så att den ges gruppvis enhetligt utseende. Inom detta kan exempelvis placering av fönster och dörrar variera, men det är väsentligt att en harmonisk helhet åstadkoms. Detta kan uppnås genom samordning av materialval, färgsättning, enhetlig takvinkel och utformning av byggnadsvolymer inom bebyggelsegruppen. Denna rekommendation är den samma som angivits för hela stadsdelen i den gällande detaljplanen för Lilla Källviken.



Ovan: Illustration över möjlig utformning av planområdet. För förskol- och flerbostadsfastigheterna så visas möjliga huvudbyggnader. Utöver den bebyggelsegrad som visas för dessa fastigheter så finns det ca 450 m² byggnadsarea för flerbostadshuset och 340 m² byggnadsarea för förskolfastigheten som till exempel kan användas till komplementbyggnader eller ytterligare byggrätt för huvudbyggnad.

Friytor

Lek och rekreation

För det område som planläggs som skola så ska fastigheten ordnas på ett sätt som möjliggör en skolgård med en lekyta på minst 3000 m².

Planområdet har närhet till områden för friluftsliv och rekreation såsom Samuelsdal där till exempel golfbana och fotbollsplaner finns. Planområdet har också närhet till Källviksbacken.

Naturmiljö

Den sydvästligaste delen av planområdet planläggs som natur (NATUR) och blir därmed även fortsatt del av det naturområde som skiljer Lilla Källviken från Källviksvägen. En sex meter bred remsa mellan flerbostadshusfastigheten och skol- och villaområdena planläggs också som natur för att möjliggöra passage för allmänheten på en anlagd grusad parkväg här.

Planområdet gränsar också till ett naturområde i nordväst.

Trygghet och jämställdhet

Enligt PM:et *LIKA – En checklista för jämställd samhällsplanering* från Länsstyrelsen Dalarna så kan jämställdhet i vardagslivet underlättas genom att olika samhällsfunktioner knyts samman geografiskt. Detta innebär att detaljplanen kan ses som positiv ur ett jämställdhetsperspektiv då den möjliggör för skola eller förskola i ett bostadsområde. Skolgårdar och andra utemiljöer bör utformas utifrån målet att ge alla barn lika möjligheter och villkor oavsett kön.

Att möjliggöra för skola och vårdboende innebär också att planen möjliggör för arbetstillfällen inom stadsdelen. Statistisk sett får kvinnor sin inkomst från den offentliga sektorn inom skola, barnomsorg och hälso- och sjukvård i större utsträckning än män.

Detaljplanen möjliggör också för flerbostadshus i en stadsdel som i dagsläget domineras av enbostadshus. Att kunna erbjuda olika sorters boendeformer är enligt PM:et positivt för ökad jämställdhet.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykelväg kommer att finnas längst Astrid Fredrikssons väg och är i planen inkluderat i användningen gata i lokalnätet (se *Biltrafik* nedan). Där denna gång- och cykelväg korsar Valborg Olanders väg bör korsningen utformas som en upphöjd passage i det fall att användningsområdet SBC₁D används som förskola eller skola.

I förlängningen av Astrid Fredrikssons väg efter vändplanen så planläggs för en gång- och cykelväg (GÅNG CYKEL) i planområdets västra del. Strax utanför planområdet når gång- och cykelvägen en korsning med möjlighet att ta sig vidare mot bland annat Tallens köpcentrum, Källviksberget och Samuelsdal. Gång- och cykelvägen planeras bli 3 meter bred, övrig yta kan utformas som slänter täckta med till exempel gräs. På grund av områdets topografi så kommer cykelvägen att ha en brant lutning vilket innebär begränsningar i tillgängligheten, till exempel för personer med funktionsnedsättning.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen på Moder Elisabeths väg ligger cirka 200 meter från planområdet och trafikeras av busslinje 14 mellan Tallens köpcentrum och Korsgården via Falu centrum.

Biltrafik

Planområdet omfattar del av Astrid Fredrikssons väg och Valborg Olanders väg som planläggs som gator i lokalnätet (GATA₁).

Parkering, varumottagning och utfarter

In- och utfart för flerbostadshusområdet planeras i anslutning till vändplanen vid Astrid Fredrikssons väg.

In- och utfart för varumottagning, personalparkering samt hämta/lämna-parkering till området som planeras som förskola finns längst Valborg Olanders väg. Placeringen av in- och utfart regleras här med utfartförbud för att säkerställa att lösningar blir trafiksäkra. In- och utfart bedöms kunna placeras på liknande sätt i det fall att området bebyggs med bostäder eller vårdboende.

Utfartsförbud är även infört för hörnet av bostadsfastigheten i söder som gränsar till korsningen Astrid Fredrikssons väg/Valborg Olanders väg samt för del av bostadsfastigheten som gränsar till vändplatsen. Detta för att säkerställa att ingen in- och utfart placeras inom korsningens siktriangel eller i anslutning till vändplatsen.

Störningar och risker

Buller

I samband med framtagandet av den nu gällande detaljplanen för Lilla Källviken togs det fram en bullerutredning av Sweco Connect AB. Enligt utredningen är de främsta bullerkällorna i området trafikbuller från Källviksvägen samt det buller som den eventuella framtida omläggningen av järnvägen mellan Falun och Borlänge kan komma att skapa.

Beräkningarna i denna bullerutredning visar att den ekvivalenta och maximala bullernivån för nybyggnation av bostäder klaras utan bullerdämpande åtgärder för den del av Lilla Källviken som planområdet omfattar. Då riktlinjerna fortfarande är de samma och inga betydande källor till buller beräknas ha tillkommit sedan gällande detaljplan togs fram så anses denna bedömning fortfarande vara aktuell.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har under hösten 2020 också fattat ett beslut om att sänka hastigheten på den del av Källviksvägen som passerar i höjd med planområdet från 80 km/h till 60 km/h, vilket kan leda till ytterligare minskat buller när ändringen implementeras.

De ekvivalenta och maximala bullernivåer som presenteras i utredningen bedöms också uppfylla kraven för väg- och tågtrafikbuller vid skola.

Farligt gods

Söder om planområdet ligger Källviksvägen som är rekommenderad väg för farligt gods. Större del av planområdet ligger mer än 150 meter från väggkant och för den mark som ligger 100–150 meter från väggkant tillåts bostadsbebyggelse som högst vara 8 meter i nockhöjd vilket beräknas möjliggöra för två våningar. Enligt riktlinjer från länsstyrelsen innebär detta att planläggning kan ske utan föregående riskanalys.

Räddningstjänstens insatstider

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA för vatten, spillvatten och dagvatten.

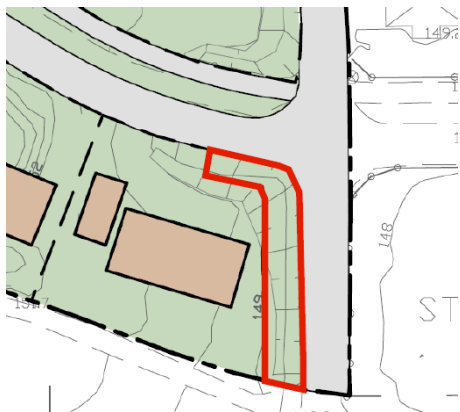
Ett nytt stråk med VA-ledningar planeras inom planområdet och för ledningarnas läge införs ett markreservat för underjordiska ledningar (u₁).

Närmaste brandpost ligger drygt 200 meter från planområdet. I och med utbyggnaden av planområdet bör en ny brandpost anläggas inom 75 meter från flerbostadshusområdet. Nya VA-ledningar med god kapacitet planeras längst Astrid Fredrikssons väg och det bedöms därför finnas tillräcklig kapacitet för en ny brandpost.

Dagvatten

En geoteknisk undersökning av Lilla Källviken har utfördes av Sweco 2009-12-10. Enligt denna föreslås att en plan avseende omhändertagande av yt-, mark- och dagvatten utarbetas inom varje fastighet. I samband med utbyggnaden av Lilla Källviken byggs också ett dagvattennät ut dit vatten från både allmän plats och kvartersmark leds. Dagvattennätet ska ledas till en bäck med tillhörande våtmarker för rening och fördröjning inom stadsdelen. Fastigheterna inom planområdet kommer att ha möjlighet att anslutas till detta nät.

Inom planområdet planeras det för ett fyra meter brett öppet dagvattendike på gränsen mellan det större flerbostadshusområdet och omgivande fastigheter. För att säkerställa att dagvatten från kvartersmark för flerbostadshus och skola inte påverkar lägre liggande områden införs en bestämmelse om att dagvatten ska avledas till lokal fördröjning på fastigheten innan det leds vidare till det allmänna dagvattennätet (b₁).



Hur vatten från skyfall ska hanteras bör utredas vidare inför exploatering för att säkerställa rinnvägar. I planområdets sydöstra del finns utrymme för dagvatten/skyfallshantering inom området planlagt som gata i lokalnätet för att säkerställa att stora vattenmängder från allmän plats kan hanteras vid stora regn (se markering i rött på bilden till vänster, hela illustrationsplanen ses på sida 9).

Värme, El och IT

Möjlighet till anslutning till fjärrvärme finns och möjlighet finns att ansluta området till stadsnätet via befintlig projektering för Lilla Källviken etapp 4.

Fjärrvärme- och optoledningar ligger i huvudsak inom allmän plats, men för de delar av kvartersmark som ligger inom tre meter från ledningarna införs ett markreservat för underjordiska ledningar (u_1).

Längs Valborg Olanders väg finns en transformatorstation, som planläggs som teknisk anläggning (E). Även ett område i anslutning till gång- och cykelvägen planläggs för detta ändamål.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt de regler som gäller i Falu kommun.

Posthantering

För flerbostadshus ska postboxar placeras samlat i entréplan på varje byggnad. Postlådor för enbostadshus placeras i enlighet med gällande regler kring placering.

Administrativa frågor

Strandskydd

Vid upprättandet av denna detaljplan återinträder strandskyddet för den bäck som rinner strax söder om planområdet. I och med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs strandskyddet åter för all mark inom 100 meter från bäcken, med undantag för mark som är planlagd som NATUR, med hjälp av administrativa planbestämmelser (a_1 och a_2) enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen. Detaljplanens syfte är främst att möjliggöra för förskola/skola i ett område som sedan tidigare är planlagt enbart för bostäder för att kunna tillgodose det angelägna allmänna intresset av förskoleplatser i stadsdelen. Även om planområdet ännu inte är bebyggt så har den skog som tidigare funnits på området redan avverkats i väntan på exploatering. Intresset att tillföra bostäder till området är också att betrakta som angeläget. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet anförs därför följande:

- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför område (7 kap. 18 c § p 5 miljöbalken).

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om utökat förfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige hösten 2021.

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 för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Planområdet utgör en del av fastigheten Nedre Gruvriset 33:1 som ägs av Falu kommun.

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.

Detaljplanen möjliggör att fastigheter för småhus, flerbostadshus och till exempel förskola bildas genom avstyckning. Det är kommunen som ägare av fastigheterna som ansöker om lantmäteriförrättning.

Område som betecknas med u_1 på plankartan, och som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar, ska upplåtas med ledningsrätt eller servitut för ledningshavaren eller ledningshavarens fastighet.

Tekniska frågor

För tekniska frågor kopplat till ny bebyggelses anslutning till VA, el, tele och opto ansvarar varje enskild fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

Planavgiften baseras på den taxa som gäller när ansökan om bygglov kommer in.

De byggnader som kan tolkas som komplementbyggnader till andra användningar än en- och tvåbostadshus ska vid tolkning av plan- och bygglovtaxan jämföras med komplementbyggnader för en- och tvåbostadshus och den taxa som gäller för dessa.

Avtal

Kommunen äger fastigheten Nedre Gruvriset 33:1 och genomförandefrågor kommer att regleras i markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal.

Ett markanvisningsavtal innebär att en utsedd byggherre under viss tid och på vissa villkor ensam får förhandla med kommunen om förutsättningarna för att köpa och bebygga ett område som kommunen äger. I markanvisningsavtal ska till exempel projektets storlek, innehåll och tidsplan för utförande regleras. Falu kommun har antagna riktlinjer för markanvisningar.

Markanvisningsavtalet ska sedan inom en angiven tid ersättas med ett marköverlåtelseavtal där köpet av marken regleras. Marköverlåtelseavtalet kommer även att reglera genomförandefrågor såsom till exempel krav på byggnation och tidsplan för genomförandet och viten kopplade till genomförandet. I marköverlåtelseavtalet ska även tekniska frågor såsom till exempel dagvattenhantering regleras.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en förskola inom planområdet som sedan tidigare är planlagt för bostäder. Detaljplanen innebär därför potentiellt en förbättrad tillgång till förskola i området och bättre förutsättningar för kommunen att klara efterfrågan på förskoleplatser i och med att staden växer. Om en förskola uppförs så innebär detta något färre bostäder i området jämfört med gällande detaljplan.

Utredningar

Flyghinderanalys, Luftfartsverket, 2021-04-15

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Sara Bergvin, Hannah Wright och Lars Gustafsson, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

Tolkning av detaljplan

Framtagandet av detaljplanen påbörjades under 2019. Vid tolkning av detaljplanen ska PBL Kunskapsbanken från Boverket (2015-01-02) och Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan användas.

Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900

	Instans	Datum
Planuppdrag	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (delegationsbeslut)	2019-02-15
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2021-01-18
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2021-06-14
Godkänd för antagande	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2021-09-20
Antagen	Kommunfullmäktige	2021-11-25
Vunnit laga kraft		2021-12-28