

falun.se/

Översiktsplan för Falu kommun

Fördjupning för Born

Antagen av kommunfullmäktige 2015-09-10

FALUN

Vad är en översiktsplan och hur ser processen ut när den tas fram?

En översiktsplan visar kommunens vilja när det gäller hur ett område ska utvecklas på lång sikt, 10 – 20 år. Planen är vägledande och inte juridiskt bindande. Innan de förändringar som planen redovisar kan genomföras behöver oftast detaljplaner upprättas. Då sker den slutliga bedömningen av om och hur en förändring ska genomföras. Under processen med att ta fram en detaljplan finns det chans för enskilda att inkomna med sina synpunkter och sedan överklaga planen, om de inte är överens med kommunen om förändringen

En översiktsplan utarbetas normalt i två steg. Det första steg är att ett *samrådsförslag* upprättas, där förutsättningar i ett område redovisas och olika utvecklingsalternativ diskuteras. Det synpunkter som kommer in under samrådet sammanställs och kommenteras i en *Samrådsredogörelse*.

Grundat på samrådsförslaget utarbetas sedan ett *utställningsförslag*. Därefter ställs det mer slutliga förslaget till översiktsplan ut. De synpunkter som kommer in kommenteras i ett *Utlåtande* och kommunen tar sedan ställning till om förslaget ska ändras till följd av synpunkterna eller om planen är färdig för antagande. Den färdiga översiktsplanen antas av kommunfullmäktige. Denna översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2015-09-10.

Innehåll

- Bakgrund och syfte
- Förutsättningar
- Framtida mark och vattenanvändning
- Genomförande
- Konsekvenser av planens genomförande

Projektorganisation

Arbetet har genomförts med stöd av en projektgrupp med representanter för berörda kommunala förvaltningar. Projektledare är Erik Folkesson Blom, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning, hållbarhet och planering. För frågor som rör markförvärv och genomförande svarar Lars Gustafsson, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning, exploatering.

Handlingar

Översiktsplan för Falu kommun - Fördjupad för Born består av:

- Planförslag (denna handling)
- Länsstyrelsens granskningsyttrande (finns bifogat denna handling)

De bilder och kartor som finns i handlingen är tagna/framtagna av Falu kommun om inget annat anges.

Sammanfattning

För att ge en samlad bild över hur område bör utvecklas har kommunen fram en fördjupad översiktsplan för Born. I denna fördjupning för Born presenteras förutsättningar och beskrivning av en önskad framtida användning av marken.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Stora Enso AB ansökte 2009-02-06 om att arbete skulle inledas med detaljplan för Falun 9:19 och att denna ses över och ändras för att i första hand möjliggöra ändrad användning av befintliga byggnader.

Kommunstyrelseförvaltningen (Stadsbyggnadskontoret) fick i uppdrag av Kommunstyrelsens utvecklingsutskott, 2009-03-17 § 38, att både ta fram en detaljplan som möjliggör en utveckling av en del av den befintliga bebyggelsen och att ta fram en fördjupad översiktsplan för området alternativt ett planprogram.

Detaljplanen togs fram för en del av de befintliga byggnaderna i området. Detaljplanen vann laga kraft 2011-04-25. Området bytte i samband med det ägare och nuvarande ägare är Slaggvarpen AB. Resterande del av området ingår i en annan gällande detaljplan.

Gällande översiktsplan för området är en fördjupning över Falu tätort och i den är området utpekad som industri vilket inte längre bedrivs i området.

Översiktsplan FalunBorlänge

Falu kommun och Borlänge kommun har tagit fram en gemensam Översiktsplan för FalunBorlänge som antogs 2014-06-12. I den beskrivs hur kommunernas bebyggelsestrategi för städerna ska se ut. Den strategi som beskrivs är främst förtätning och bör i första hand göras genom omvandling av redan exploaterad mark. Det framgår också att det ska tas

fram nya fördjupade översiktsplaner för de två städerna som kommer att beskriva hur förtätningen ska ske och hur tillkommande bebyggelseområden kan utvecklas. Inom denna planering kommer en fördjupad analys att genomföras av de målkonflikter som uppstår vid omvandling och ianspråktagande av i dag obebyggda områden.

Faluns vision

Falu kommun antog den 12 december 2013 en vision för hela kommunen, ”Ett större Falun”. Visionen bygger på sju olika perspektiv som ska tillgodoses:

- *Trygghet och välfärd*
- *Näringsliv och arbetsmarknad*
- *Hållbar utveckling*
- *Plats för alla*
- *Samhällsplanering och infrastruktur*
- *En del av resten av världen*

Framtagandet av denna översiktsplan berör flera av de olika perspektiven men framförallt *Samhällsplanering och infrastruktur*.

Samhällsplanering och infrastruktur

Falun har unika och varierade miljöer och det finns en närhet till allt som behövs för ett bra liv. Det finns en potential i att förtäta tätorten, men även Faluns landsbygd kan erbjuda alternativa boendemiljöer, verksamheter och närhet till natur. Faluns unika historia präglar byggnader och miljöer, inte

minst Världsarvet som ger Falun sin speciella karaktär och identitet.

Ett större Falun kräver framförallt en beredskap och förmåga att möjliggöra att Falun växer med ökat behov av bostäder, förskolor, nya företag och så vidare. Attraktiva miljöer för boende och fritid kan i sig vara en flyttanledning. Den långsiktiga utmaningen är att planera en växande kommun som skapar miljöer som förenklar mötet mellan människor, vilket kan handla om såväl mötesplatser som väl fungerande kommunikationer. Faluns identitet kan förstärkas om gestaltningen av staden har en balans mellan moderna uttryck och respekt för historien.

Strategi för stadsutveckling

Området Born ingår också i Falu kommuns strategi för stadsutveckling ”En större stad”.

Att möjliggöra en ny central stadsdel i Born är helt i visionens, strategin för stadsutvecklings och översiktsplanens intentioner. Stadsdelen skulle kunna få en unik identitet genom sin speciella karaktär i centrala Falun.

Syfte

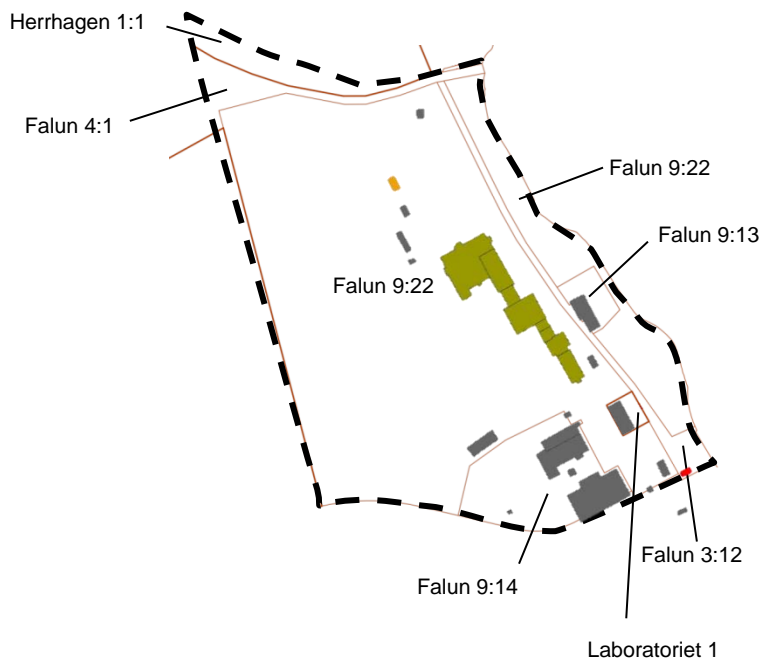
Syftet med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Born är att i ett tidigt stadium samla information om förutsättningarna och skapa en samlad syn på de ramar som ska styra områdets framtida utveckling

Planområdet

Området avgränsas av E16 (Hanröleden), Gamla Stångtjärnsvägen, Faluån samt Södra Mariegatan.

Markägare

Området består av ett antal olika fastigheter med olika ägare. Den största fastigheten inom området är Falun 9:22 som ägs av Slaggvarpen AB. Övriga ägare av fastigheter inom området är Stora Kopparbergs Bergslags AB, som äger Laboratoriet 1, Falu Kraft AB som äger Falun 3:12 (Krafttrännan och kraftverket), Stiftelsen Stora Kopparberget som äger 9:13 (Silverhyttan) och 9:14 (Vitriolverket och Övre Kopparhyttan och Zinkhyttan). Falu kommun äger fastigheterna Falun 4:1 och Herrhagen 1:1.



Fastigheterna inom planområdet

KS0173/09



Flygfoto över planområdet (© Mät & Karta, Falu kommun)

Förutsättningar

I dag är det framför allt den sydöstra delen av området som är bebyggd. Här ligger huvudbyggnaden samt flera gamla, karaktärsstarka industribyggnader i slaggsten och tegel. I nordvästra delen av området finns grundrester från ättiksyrafabriken, som revs på 1970-talet.

Området är inhägnat med nätstängsel åt alla håll utom österut, där ån utgör en naturlig gräns.

Mark- och vattenförhållanden

Geotekniska förutsättningar

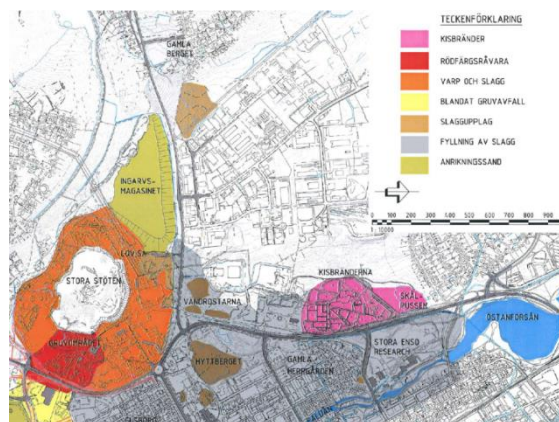
Områdets lägsta delar, invid Faluån, ligger på ca 111 m.ö.h. och de högsta delarna på ca 125 m.ö.h. Från de nedre delarna av huvudbyggnaden och upp till den övre platån där ättiksyrafabriken legat skiljer det cirka 8 meter. Marken består mest av slagg, som ger en karg och spännande karaktär. Vegetationen utgörs främst av björk. I områdets utkanter ligger slaggen öppen, medan de centrala delarna sakta håller på att växa igen med främst björksly.

Förorenad mark

Området har i äldre tid använts för hyttor och i senare tid för olika industrier. Marken utgörs till stor del av utfyllnadsmaterial av olika typ och art, vilket tillförts platsen under mycket lång tid. Som exempel består utfyllnaden av grovt material såsom slagg, byggnadskrot, grus och morän men även finkornig silt. Fyllningen vilar på fast mark.

Föroreningar från gruvverksamheten undersöktes inom en omfattande miljöundersökning, Falupro-

jektet. Enligt detta underlag utgörs området av slagg, men vid schakt för fjärrvärme i området närmast Södra Mariegatan hittades även inslag av kisbränder, en restprodukt från tillverkning av svavelsyra. På andra sidan Hanröleden(E16) har ett större område med kisbränder sanerats och täckts över, som en del av Faluprojektet.



Översiktskarta över Faluprojektet

Föroreningar som härstammar från de industriella verksamheter som bedrivits inom området är inte undersökta i samma omfattning som gruvlämningarna. Länsstyrelsens inventering av förorenade områden (MIFO) tar upp Vitriolverket, Kopparverket, Silverhyttan och Ättiksyrafabriken.

Vid Vitriolverket tillverkades järn- och kopparvitriol i en process där bl.a. koppar, bly och svavelsyra hanterades. I Kopparverket framställdes koppar; även bly ingick i malmen. I Silverhyttan utvanns silver och guld i en process där bl.a. bly, svavelsyra och salpetersyra användes. I Ättiksyra-

fabriken framställdes ättika i en process där bl.a. svavelsyra användes.



Vitriolverket, skorstenen som är en rest av Extraktionsverket samt Kopparverket.

Föroreningar finns såväl i marken som i de kvarvarande byggnaderna. De riskbedömningar som görs i MIFO-inventeringen grundas på dagsläget, d.v.s. att området är inhägnat och används som industrimark. Objekten ligger under dessa förutsättningar i riskklass 3 (av 4, där klass 1 innebär störst risk). Vid en utveckling av området som innebär att mark och byggnader exponeras (t.ex. att stängslet tas bort, området bebyggs) kommer riskbedömningen att behöva revideras.

Området ligger i sin helhet inom den del av Falun där blyhalten i marken är över 700 mg/kg TS. Falun har lokalt anpassade, hälsoriskbaserade riktvärden för metaller i mark samt riktlinjer för hur metallförorenad jord ska hanteras i det fall ett bly förorenat område ska användas för bostadsändamål.

Ytterligare markundersökning av föroreningar behöver göras innan området detaljplanläggs för att säkerställa att området är lämpligt för bostäder.

En särskild bedömning av lämpligheten av bostäder i direkt anslutning till slaggområdet kan också behövas. Detta för att den öppna slaggen kommer att vara del i de nya bostädernas ”närlek miljö”.

Platsspecifika riktvärden för metaller för bostadsmark bör gälla hela området som tillgängliggörs om det är lämpligt med tanke på de kulturhistoriska värdena i området och att det borde framgå av planbestämmelserna i kommande detaljplaner.

Störningar och risker

Farligt gods

Farligt gods transporteras på E16 (Hanröleden) väster om området. Länsstyrelsens Dalarnas riktlinjer för planering intill rekommenderad väg för farligt gods ska följas. Placeras bostäder närmre väggkant än 70 meter krävs ytterligare riskanalys.

Buller

Områdets lokalisering just öster om E16 (Hanröleden) innebär att områdets västra delar är påverkade av buller. Ny bebyggelse i området måste utformas med tanke på detta, bullerplank kan bli aktuellt i vissa avsnitt.

Miljö kvalitetsnormer

Denna plan bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Vid fortsatt planering ska miljö kvalitetsnormer iakttas.

Radon

Området ligger inte inom högriskområde för markradon. All ny bebyggelse ska föregås en radonmätning alternativt uppföras i radonsäkert utförande

Kraftledning

En 50 kV kraftledning korsar områdets nordvästra del. FORTUM är ledningsägare. Om de delar som ligger närmst kraftledningen ska byggas krävs att kraftledningens placering ändras eller att den grävs ner. Om den ska vara kvar får inte bebyggelse där människor vistas varaktigt placeras närmare än att gällande riktlinjer för magnetfält klaras (0,4 mikrotesla 2014).

Kraftverket och kraftrännen

Kraftverket i områdets sydöstra hörn samt den kraftrännen som går parallellt med Faluån i östra delen av området ägs av Falu Kraft AB.

I genomförande av den detaljplanen, som vann laga kraft 2011, som gjordes för en del av den befintliga bebyggelsen, säkrades rännan med galler för att det skulle bli säkert att vistas i närheten.



Kraftrännen sedd norrifrån

Översvämning

Faluån, som går i områdets östra del, ligger på en nivå av ca +111 meter över havet. Nivåskillnaderna mot området är relativt stora där den största omvandlingen bör ske med nivåer på ca +124 meter över havet. Nya rekommendationer för översvämning finns i översiktsplanen FaluBorlänge.

Natur- och kulturvärden

Naturvärden

Mot E16 (Hanröleden) och Östanforsån samt i anslutning till byggnaderna finns uppväxta björkar samt en del mer parkartade träd och buskar. Träd- och buskridåerna döljer till stor del området sett från omgivningen.

I kommunens gröstrukturplan pekas området öster om Faluån ut som ett fungerande rekreativstråk. Området på båda sidorna av Faluån är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla park. Detta område är en viktig del av riksintresset och ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till dessa värden.

I Östanforsåns och Faluåns omgivning utanför planområdet finns parkstråk, med gång- och cykelvägar, gräsmattor, grönska och möjligheter till fiske.

Vid en utveckling av området bör området väster om Faluån utvecklas för att på ett bättre sätt göras tillgängligt som parkområde och knyta an till de omkringliggande parkområdena. Området närmst E16 (Hanröleden) som har karaktär av ”månslanskap” bör bevaras och till viss del utvecklas för att

göra det tillgängligt som park med hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Detta bidrar till att den föreslagna bebyggelsen hamnar på ett större avstånd från vägen vilket är bra med tanke på risker från farligt gods och buller.

Kulturmiljövärden

Världsarv och riksintresse

Östra delen av området ingår i Världsarvet Falun och är riksintresse för kulturmiljövård. Området har stor betydelse för upplevelsen av Världsarvet och riksintresseområdet på grund av sitt läge vid Faluån och sitt exponerade läge vid infarten till Falun.

Det historiska industrilandskapet kring Stora Kopparberget och Falun utgör ett av de främsta områdena för gruvhantering och metallproduktion i Sverige. Gruvdriften upphörde vid 1900-talets slut, men har genom många århundraden haft ett starkt inflytande på teknisk, ekonomisk, social och politisk utveckling i Sverige och Europa och är därför utpekad som Världsarv.

Den industri- och stadsmiljö som finns i Falun speglar en nära tusenårig industriell tradition, kring Sveriges viktigaste tidig industriella koppargruva som hade avgörande ekonomisk betydelse under landets stormaktstid. Jämtne tillhörande hyttområden samt residensstadens utveckling under 1800-talets slut och 1900-talets början och är därför utpekad som riksintresse.

En landskapsanalys kan behöva göras om bebyggelse planeras på exponerade platser i området. Detta för att ny bebyggelse inte ska påverka de kulturhistoriska värdena på ett negativt sätt.

Fornlämning

Hela området utgör fornlämning. Östra halvan av området utgörs av två fornlämningar, som överlappar varandra. Falun 65:1 är ett hyttområde av okänd utsträckning, dock minst ca 600x270 m (NNV-SSÖ), enligt värdebeskrivningen kan förväntas innehålla dolda industrilämningar av stort kulturhistoriskt värde.

Hyttområdet ligger inom en större fornlämning, Falun 68:1, som utgörs av stadslager. Där kan enligt värdebeskrivningen kulturlager från medeltid och 1600-tal förväntas påträffas.

Västra halvan av området är ett bevakningsobjekt, vilket är att betrakta som fornlämning, Falun 109:1, ett gruv- och hyttområde som delvis är överlagrat och/eller bortschaktat.

Den gamla vägsträckningen Falun–Sundbornsbyn, som är av kulturhistoriskt intresse, går delvis igenom områdets sydöstra spets.

Före exploatering i området kommer Länsstyrelsen att göra en prövning enligt kulturmiljölagen 2 kap. Det är troligt att arkeologisk förundersökning och eventuell arkeologisk undersökning behövs före exploatering av området.

Byggnadsminne

Falun 9:14 där Vitriolverket och Extraktionsverket (även kallat Kopparverket) ligger, samt Falun 9:13 där Silverhyttan ligger, är byggnadsminnen.

Silverhyttan, Extraktionsverket och Vitriolverket utgör en industrihistoriskt viktig del av Världsarvet

Falun. Områdets påkostade industribyggnader representerar övergången från bergsmansbaserad förindustriell kopparframställning till bolagsdrift i industriell skala. Industribyggnaderna är uppförda av det för Falun typiska materialet gjutna kopparslaggblock. I Kopparvitriolverket och Extraktionsverket har kopparslaggblocken på ett mycket dekorativt sätt kombinerats med lertegel. Silverhyttan har med sin bevarade ugsinredning ett mycket stort kulturhistoriskt värde.

Vid en utveckling av området kommer det krävas att de stora kulturhistoriska värdena hanteras på ett sätt som gör att de inte skadas. Den unika miljön ska ses som en tillgång som möjliggör att området skulle kunna få en egen och attraktiv karaktär.



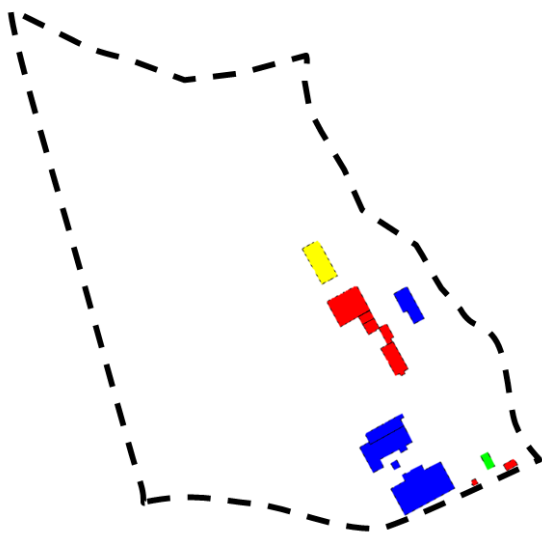
Silverhyttan

Byggnadsminnena har ett starkt skydd, som man måste förhålla sig till. Kommunen anser inte att det innebär att ny användning inte kan tillåtas, utan de kan bidra till att byggnaden kan underhållas och bevaras för framtiden. Ny användning kan endast ske om det är förenligt med bevarande av byggnadernas kulturhistoriska värden och hur de kan ut-

vecklas ska ske i dialog med sakkunnig i kulturmiljövärden. Alla ändringar av byggnadsminnena kräver Länsstyrelsens tillstånd. En antikvarisk förundersökning och konsekvensanalys är särskilt viktig i händelse av ändrad användning.

Husen berättar

Falu kommun tog 2012 fram en bevarandeplan för Falu innerstad, Husen berättar, som pekar ut byggnader som har ett kulturhistoriskt värde och är bevarandevärda. Byggnader klassificerades och placerades i grupper efter kulturhistoriskt värde, I a, I b, II och-III. Flera byggnader i området finns med i denna.



Klassificering från bevarande planen Blått I a, Grönt I b, Rött II, Gult III.

Bland annat är de äldsta delarna av huvudbyggnaden med i bevarandeplanen. Dessa är skyddade i gällande detaljplan över del av området från 2011.

Områdets höga kulturmiljövärden gör att möjligheterna till ny bebyggelse inom området samt till ny användning av byggnadsminnena behöver hanteras i kommande detaljplan. Hög kvalitet i gestaltning, material, form och val av färger kan bidra till att ny bebyggelse passas in. Även byggnadshöjder behöver diskuteras och en landskapsanalys kan behöva göras.

Tillkommande bebyggelses bör placeras så att områdets kulturhistoriska värden inte påverkas negativt. För att områdets industriella karaktär ska bibehållas är det väsentligt att de stora högarna med slagg är upplevelsebara från omgivningen och inom planområdet. Placeringen av tillkommande bebyggelse bör därför ske på ett sådant sätt att omfattande schaktningar i slagghögarna undviks och deras nuvarande utsträckning och form bevaras.

Teknisk försörjning, anläggningar och avfall

Området ligger inom det allmänna verksamhetsområdet för vatten, avlopp och dagvatten. Området är väl beläget vad gäller närhet till de befintliga el-, VA- och fjärrvärmenäten. Fjärrvärme finns till den befintliga huvudbyggnaden, liksom VA-ledningar. VA-ledningar finns även längs E16. Hur ny bebyggelse ska anslutning till VA, el och fjärrvärme får utredas vidare i senare planarbeten.

Avfall inom området ska sorteras, den nya bebyggelsen bör anpassas så att det finns plats för en återvinningsstation i området som är estetiskt utformad för att passa in i området.

Även brevlådor bör placeras så att det möjliggör postutdelning på ett miljömedvetet sätt, t.ex. genom att endast finns på en sida av gatorna och är placerade i grupp.

Vädermast

Kommunens vädermast, som samlar in väderdata för Falun, står strax söder om parkeringen, centralt i området.

Markanvändning och service

Markanvändning

I den befintliga huvudbyggnaden på området finns vård och kontorsverksamhet och där ligger i dag bl.a. Falu vårdcentral och Sweco. Övriga delar är till stor del oanvända efter den tidigare industrin.



Flygbild över befintliga huvudbyggnader, sett från sydöst. Copyright: Blom/Pictometry

Service

Närmsta grundskolor är Östra skolan (år F-6), Söderbaumska skolan (år F-9) som båda ligger ca 700 meter från planområdet. Närmsta gymnasieskola är Kristinegymnasiet ca 1 km från planområdet.

Avståndet till närmsta livsmedelsaffär är ca 0,5 km (närlivs på Slaggatan samt på bensinstation i Herrhagen). Avståndet till större livsmedelsaffär i Britsarvet är ca 1 km. Avståndet till stadskärnan är ca 1 km.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns i omgivningen. I dag går det endast att nå området från den sydöstra delen från Södra Mariegatan och genom en grind i staketet i den norra delen som är öppen när Falu vårdcentral är öppen.

Detta staket bör plockas bort då området förändras och tillgängliggörs.

Runt området finns gång- och cykelvägar som kopplar ihop området med Falu centrum och med angränsande stadsdelar. Öster om Faluån föreslås i kommunens cykelplan att ett av kommunens tre huvudstråk för cykel ska gå.

Kollektivtrafik

Stadsbuss linje 11 trafikerar E16 (Hanröleden), väster om området. Stadsbuss linje 12 trafikerar Åsgatan, på andra sidan Faluån. Den närmsta hållplatsen ligger i dag cirka 200 meter från området.

Avståndet till resecentrum är cirka 2 km.

Biltrafik

I dag når man området med bil från en infart från Södra Mariegatan i områdets sydöstra del. En tidigare infart till området finns från samma gata närmare E16, men denna går inte hela vägen in till den befintliga parkeringen.

E16 (Hanröleden), som ligger direkt väster om området, är av riksintresse för kommunikation. En åtgärdsvalstudie för E16 genom Falun har gjorts och ingen av de föreslagna förändringarna påverkar delen vid Born. Gamla Stångtjärnsvägen, norr om området, är avstängd för biltrafik.

Planer och bestämmelser

Översiktsplaner

Den nya översiktsplanen FalunBorlänge hanterar inte området Born särskilt.

I gällande fördjupade översiktsplanen för området, fördjupning för Falu tätort antagen 1994-06-16, är området utpekad som industri.

Detaljplaner

Kommunala plandokument speglar till stor del förhållandena före Stora Researchs flytt från området. I gällande detaljplan för största delen av område, Detaljplan (stadsplan) för G:a Herrgårdsområdet och östra Ingarvet i Falun, fastställd 1979-07-23, redovisas markanvändningen inom området som småindustri och småindustri med särskild hänsyn

till miljön, med undantag för Silverhyttan, som anges som kulturreseervat (Q).

Detaljplan för huvudbyggnaden i området vann laga kraft 2011. Den möjliggör öppenvård, kontor, småindustri/hantverk som inte är störande för omgivningen och vuxenutbildning.

Strandskydd

Strandskyddet (100 meter från strandkant) gäller i dag inte inom området då gällande detaljplan gjordes innan nuvarande strandskyddslagstiftning.

Strandskyddet kommer återinträda när en ny detaljplan upprättas. De delar som redan är ianspråkta kommer i de nya detaljplanerna att behövas upphävas med hänvisning till Miljöbalkens särskilda skäl för dispens (7 kap 18 §) som säger att områden som ”redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” får undantas från strandskyddet. För de delar av området som kommer att övergå från kvartersmark till t.ex. park, kommer strandskyddet inte att behöva upphävas.

Förslag på framtida markanvändning och trafiksystem

Born förslås kunna bli en förtätning av bebyggelsen i centrala Falun. Området skulle kunna inrymma ca 100-150 bostäder. Byggnadsminnena och området närmst intill föreslås kunna utvecklas, men då med stor hänsyn till byggnadernas och områdets stora kulturhistoriska värden. För den befintliga huvudbyggnaden föreslås nuvarande användning fortsätta med arbetsplatser av olika slag. Nordväst om huvudbyggnaden, uppe på platån där den tidigare Ättiksyrafabriken låg, förslås ny bostadsbebyggelse. Allt ska utvecklas med stor hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.

Trafik

Området ligger centralt i Falun och det är cykelavstånd till många av Faluns målpunkter. Området ska anslutas till befintliga gång- och cykelvägar. Genom området längs, den föreslagna anslutningen för biltrafik, föreslås en gång- och cykelväg. Då ett av huvudstråken för cykeltrafiken i Falun ska gå på östra sidan av Faluån bör denna gång- och cykelväg inte utformas så att det blir en genväg till centrum utan som ett alternativ.

Närheten till centrum gör att kollektivtrafiken inte kommer att behöva gå igenom området. Avståndet till befintliga hållplatser bedöms vara tillräcklig nära. Två befintliga fickor för busshållplatser finns vid korsningen E16 och Södra Mariegatan, dessa skulle kunna börja användas igen om ytterligare hållplatser bedöms behövas på linjen.

Någon ny anslutning till E16 ska inte skapas. Biltrafiken till Born kommer att matas från Södra Mariegatan. Den befintliga infarten till arbetsplatserna i

området ligger i den sydöstra delen och föreslås även finnas kvar i framtiden. En ny infart till området föreslås närmare E16 i den sydvästra delen av planområdet. Infarten ska utformas så att den blir trafiksäker för alla typer av trafikanter och inte heller påverkar korsningen Södra Mariegatan och E16 negativt.

Bebyggelse mm

Området omfattas av Världsarv, byggnadsminne, riksintresse för kulturmiljövård och fornlämning. Vilket innebär att varje ingrepp i den värdefulla miljön ska göras med stor hänsyn till dessa värden. Ny bostadsbebyggelse föreslås på platån ovanför befintlig huvudbyggnad och på delar av kanten ner mot Östanforsån/Faluån och sträcker sig till den tidigare genomfarten, Gamla Stångtjärnsvägen, mellan Slätta och centrum, vid Östanforsparken. Bebyggelsen ska anpassas till de kulturhistoriska värdena och de eventuella föreningar som finns i området. Sanering av marken kommer sannolikt behöva ske inom hela området där nya bostäder tillkommer.

Gestaltningen av området ska vara anpassad till de kulturhistoriska värdena som finns i området och i omgivningen. Ett gestaltungsprogram bör tas fram i samband med detaljplanering av området för att skapa en helhet i området. Detta för att inte skada de kulturhistoriska värdena utan framhäva dem.

Området skulle kunna vara lämpligt för tätare bebyggelse t.ex. flerbostadshus och stadsradhus.

Kommunen anser att det ska vara möjligt att ändrad användning i byggnadsminnena om det är förenligt med bevarande av byggnadernas kulturhistoriska värden. Dock krävs alltid tillstånd från Länsstyrelsen. Ändrad användning skulle kunna bidra till att byggnaden kan underhållas och bevaras för framtiden. Silverhyttan som café? Eller Vitriolverket som kontor för företag med inriktning på dataspelsutveckling?



Utsikt åt öster från platån, nordväst om befintliga huvudbyggnader

En viss blandning av användningen av bebyggelsen är att föredra för att kunna skapa en blandstad som är attraktiv, detta gäller både att det kan vara möjligt med bostäder i de befintliga byggnaderna, samtidigt att det ska vara möjligt att ha t.ex. kontor eller mindre handel bland bostäderna

Kulturhistorisk plats/park

Området i den östra delen, närmst Faluån, bör utvecklas till ett rekreationsområde där de kulturhistoriska lämningarna framhävs och tillgängliggörs. Att göra västra stranden av Faluån mer tillgänglig hjäl-

per till att binda ihop områdena ger bättre koppling till parkerna vid Östanforsån skulle skapas.

Områdets påverkan från ny bebyggelse bör undersökas i en landskapsanalys för att inte bli överordnad värdena i riksintresset eller Världsarvet.

Området i väster, närmst E16 (Hanröleden), ska bevaras så att slaggvarparna kommer vara kvar. Passager genom dessa skulle kunna göra att området blir ännu mera attraktivt.

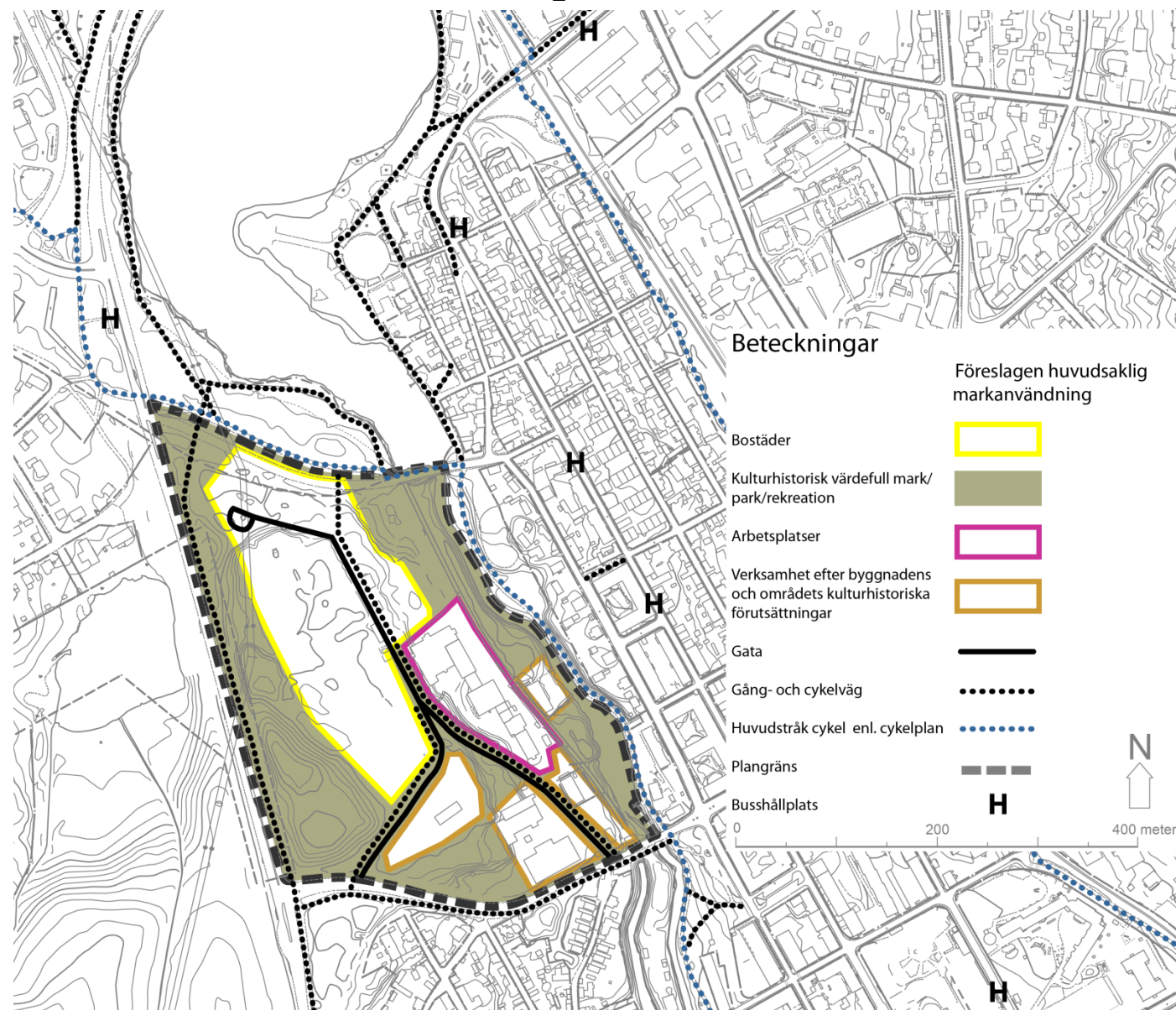
Utformningen av dessa områden ska ske med stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Viket gör att dessa områden inte blir någon typisk park.

Ytterligare utredningar

Vid fortsatt planering av området kan det krävas kompletterade information eller utredningar om bland annat:

- markföreningar
- särskild bedömning av lämpligheten av bostäder i direkt anslutning till slaggområdena
- magnetfält kring befintlig kraftledning, ev. flytt
- farligt gods (riskanalys) från E16
- bullerutredning, där hänsyn bör tas till bland annat hur ljudet studsar och förflyttas i området pga. terrängen och/andra hårda ytor i området
- landskapsanalys som bl.a. studerar hur ny bebyggelse ska kunna placeras och utfor-

Karta framtida markanvändning



(Grundkarta © Mät & Karta, Falu kommun)

mas för att inte påverka kulturmiljön negativt

- radonmätning
- arkeologisk förundersökning, som bl.a. bör utreda hur befintliga byggnader i området ska skyddas i plan
- gestaltungsprogram, som bör innehålla en antikvarisk konsekvensanalys
- analys av hur Södra Mariegatans anslutning till E16 påverkas av ett ytterligare bostäder i området

Genomförande

Vad som genomförs, och när det sker, beror på vilka privata intressenter det finns som vill bygga bostäder och utveckla verksamheter inom området. Området skulle kunna inrymma 100-150 bostäder vilket antagligen innebär en utbyggnad under 2-3 år beroende på efterfrågan.

Den fördjupade översiktsplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under 2015 och därefter kan den eller de detaljplaner som erfordras för genomförandet av utbyggnad inom området upprättas.

Gator, gång- och cykelvägar och parkmark kan antingen vara allmän plats med kommunalt eller enskilt huvudmannaskap eller kvartersmark med gemensamhetsanläggningar och samfällighetsför-

ening som huvudman. Det kan också vara en blandning av anläggningar på allmän plats och kvartersmark. Hur gator, gång- och cykelvägar och parkmark upplåts regleras i detaljplan.

Oavsett om gator m.m. ska vara allmän plats eller kvartersmark förutsätts fastighetsägaren svara för kostnaderna för utbyggnaden av anläggningarna. Om utbyggnaden av området innebär att t.ex. trafiksäkerhetshöjande åtgärder på angränsande gator måste utföras förutsätts fastighetsägaren även svara för kostnaderna för detta. Ska gator m.m. vara allmän plats förutsätts att fastighetsägaren överläter erforderlig mark till kommunen utan ersättning.

Genomförandefrågor ska regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med upprättandet av detaljplan.



Faluån i planområdets östra kant

Behovsbedömning – miljöbedömning

När en kommun upprättar eller ändrar en plan, som till exempel en fördjupad översiktsplan, ska kommunen göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om den bedömningen visar att planen kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan ska det tillsammans med planen upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tillsammans med planen. Kommunen har därför gjort en behovsbedömning av miljöbedömning med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356).

Översiktsplanen påverkar miljön i flera avseenden:

1. Platsen – befintliga förhållanden av betydelse för ny användning av mark och vatten
2. Påverkan från de nya verksamheter som föreslås i planen

Platsen – befintliga förhållanden

Stora natur- och kulturvärden finns inom området. Förslaget som presenteras i den fördjupade översiktsplanen ställer krav på utformning med hänsyn till dessa värden, slutlig bedömning av påverkan kan inte göras förrän i senare planskeden. Området är i dag starkt avgränsat från omgivningen och i förslaget så blir Born mer tillgängligt för allmänheten och en nytt bostadsområde i Falu tätort. I kommunens grönstruktur finns ett fungerande rekreationsstråk längs Faluån östra del och detta rekreationsstråk förslås att förbättras även på västra sidan. Inom området finns kända markföroreningar. Det

kan även finnas okända markföroreningar, t ex. i fyllnadsmassor då industriverksamhet funnits i stor del av området. Det krävs därför stor uppmärksamhet på denna fråga i fortsatt planering.

Påverkan från nya verksamheter

Förslaget till den fördjupade översiktsplan innebär att möjligheter öppnas för nya användningar för en stor del av planområdet. Det nya bostadsområdet som föreslås alstrar trafik som påverkar omgivningen. Befintlig bebyggelse inom planområdet kommer att påverkas även om påverkan inte bedöms bli så påtaglig att miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Slutsats

Normalfallet är att en översiktsplan medför betydande miljöpåverkan och att det därför ska uppföras en MKB. Fördjupade översiktsplanen för Born omfattar ett litet område (för att vara översiktsplan) och innebär begränsade förändringar. Miljöpåverkan är därför mindre än för många detaljplaner som inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Därför har den behovsbedömning för miljöbedömning av den fördjupade översiktsplanen som gjorts visat att planens genomförande inte bedömts innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 3 kap. 8 § plan- och bygglagen, PBL behöver upprättas.



SAMHÄLLSBYGGNAD

Charlotta Bostrom

Direktnr. 010-225 02 43

charlotta.bostrom@lansstyrelsen.se

Falu kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

791 83 Falun

Utställd fördjupad översiktsplan för Born, Falu kommun

Länssyrelsen har under samrådskedet lämnat ett samrådsyttrande och inför utställningen har kommunen bearbetat och ändrat planförslaget. Under utställningstiden avger Länssyrelsen ett granskningsyttrande över planförslaget. Yttrandet ska enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) fogas till planen och begränsas därför till att behandla de frågor som anges i 4 kap 9 § PBL:

Av yttrandet ska framgå om:

1. förslaget inte tillgodoser ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap miljöbalken,
2. förslaget kan medvetka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken inte följs,
3. redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen inte är förenlig med 7 kap 18 e § första stycket miljöbalken
4. sådana frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, och
5. bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, övervämmning och erosion.

Vad gäller riksintressen samt hälsa och säkerhet har Länssyrelsen följande erinran.

Riksintresse

I kommande planeringsskeden kan Länssyrelsen, vid påverkan på riksintresse väg E16, lämna synpunkter:

Hälsa och säkerhet

Länssyrelsen kan i kommande planeringsskeden kräva en bullerutredning för planområdet.

Frida Ryhag har beslutat i detta ärende efter föredragning av Charlotta Bostrom. Företrädare för kulturmiljöfunktionen och rättsenheten har deltagit i ärendets slutliga handläggning



LÄNSSTYRELSEN
DALARNAS LÄN

UTSTÄLLNINGSSYTTTRANDE

2(2)

2015-05-08

Dnr. 401-3522-2015

Frida Ryhag
länsarkitekt

Charlotta Boström
planarkitekt

