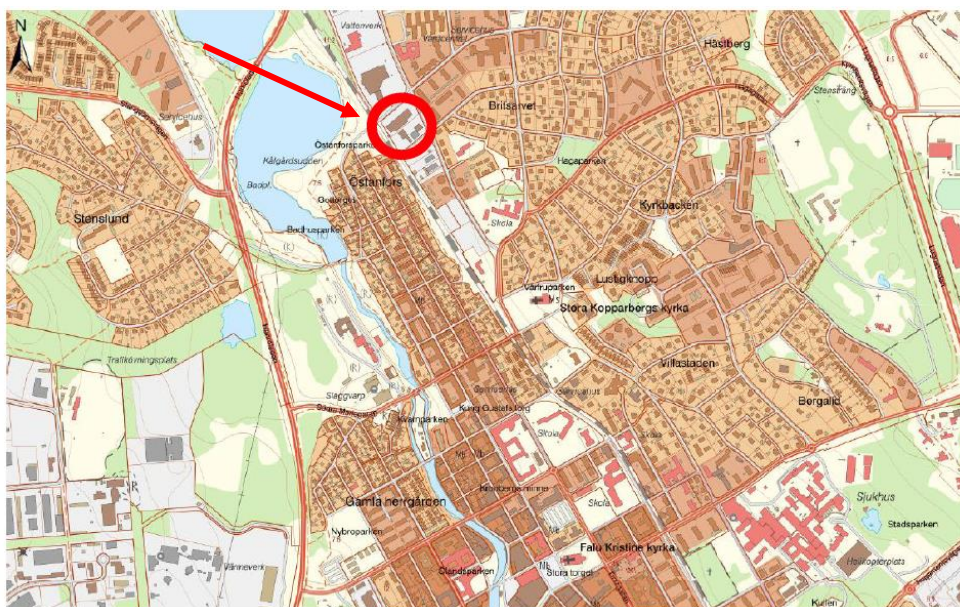


Detaljplan för bostäder mm vid Britsarvsvägen/Norra Järnvägsgatan, Falun kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning



Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-03-04

Innehållsförteckning

1	Detaljplanens syfte.....	4
2	Inledning	4
2.1	Vad är en detaljplan.....	4
2.2	Så här läser du planbeskrivningen	4
2.3	Begreppsförklaringar	5
2.4	Planprocessen	6
2.5	Annat	7
3	Beskrivning av detaljplanen.....	7
3.1	Detaljplanens omfattning och lokalisering	7
3.2	Planförslag	7
3.3	Genomförandetid	12
3.4	Allmän plats	12
3.5	Kvartersmark	13
3.6	Befintligt	16
3.7	Ärendeinformation	16
4	Motiv till detaljplanens regleringar	18
4.1	Användning av allmän plats	18
4.2	Användning av kvartersmark	18
4.3	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	19
4.4	Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	23
5	Genomförandefrågor	24
5.1	Inlösen och förvärv av mark- och utrymme.....	24
5.2	Fastighetsrättsliga frågor	24
5.3	Tekniska frågor	25
5.4	Ekonomiska frågor	30
5.5	Organisatoriska frågor.....	31
5.6	Upplysningar	32
5.7	Risk för olyckor	33
6	Planeringsförutsättningar	33
6.1	Kommunala	33
6.2	Övriga kommunala beslut	35
6.3	Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)	36
6.4	Riksintressen.....	37
6.5	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	37
6.6	Miljökvalitetsnormer	37
6.7	Hälsa och säkerhet.....	38
6.8	Geotekniska förhållanden	41
6.9	Hydrologiska förhållanden	43

6.10 Kulturmiljö	43
6.11 Natur	43
6.12 Fysisk miljö	44
6.13 Sociala	44
6.14 Teknik	44
6.15 Flyghinderanalys	45
6.16 Service	45
6.17 Trafik	45
7 Bedömningar och konsekvenser	46
7.1 Fastigheter och rättigheter	46
7.2 Natur	46
7.3 Miljö	48
7.4 Miljökvalitetsnormer	49
7.5 Geoteknik	49
7.6 Hälsa och säkerhet	50
7.7 Sociala	51
7.8 Riksintresse	51
7.9 Trafik	56
8 Planeringsunderlag	59
8.1 Kommunala planer	59
8.2 Kommunala beslut i övrigt	59
8.3 Utredningar	60

1 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att genom förtätning möjliggöra uppförande av nya bostäder och centrumverksamhet i Britsarvet och därigenom bidra till att utveckla stadsdelscentrat och binda samman stadens olika delar.

Planen möjliggör bostadsbebyggelse i form av friliggande flerbostadshus med plats för bostadskomplement och parkering inom fastigheterna Ringblomman 1 och 2. Även viss centrumverksamhet ska vara möjlig i bottenvåning mot Norra Järnvägsgatan. Detta är något som bidrar till en funktionsblandad och levande stadsdel.

Hänsyn ska tas till Britsarvets befintliga karaktär och skala samt den närliggande kulturmiljön i stadsdelen Östanfors.

Britsarvsvägen ska, mellan Grycksbobanan och Norra Järnvägsgatan, omvandlas från industrigata till en bostadsgata med inslag av planteringar samt funktioner för dagvatten, snöröjning med mera.

2 Inledning

2.1 Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som tas fram genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål.

En detaljplan består av en plankarta och tillhörande planbeskrivning. I plankartan finns bestämmelser för hur allmänna platser, kvartersmark och vattenområden ska användas och utformas inom ett visst område. Varje bestämmelse består av en bokstav, symbol eller ett ord som återfinns på plankartan. Bestämmelserna avgränsas av olika linjetyper i form av användningsgränser och egenskapsgränser.

Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska ge en bild av vad detaljplanen innebär, hur den påverkar intressen utifrån olika aspekter och vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen.

2.2 Så här läser du planbeskrivningen

Planbeskrivningen består av åtta avsnitt. Det här kan du läsa om i respektive avsnitt:

Detaljplanens syfte – Här finns syftet med detaljplanen. Syftet uttrycker kortfattat vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som

detaljplanen ska förhålla sig till. Syftet ligger till grund för utformningen av hela detaljplanen och dess bestämmelser.

Inledning - Här kan du läsa vad en detaljplan är för något och hur planprocessen går till. Här hittar du även information om vilket planförfarande som används och vilka dokument som planen består av.

Beskrivning av detaljplanen - Här redovisas detaljplanens huvuddrag och de överväganden som har legat till grund för detaljplanens utformning. Här redovisas också prövningar enligt annan lagstiftning som har genomförts under detaljplaneprocessen.

Motiv till detaljplanens regleringar - Här finns motiveringar till varje planbestämmelse i plankartan. Motiveringarna baseras på planens syfte men kan också vara resultat av en utredning. Motiven är vägledande vid tolkning av planbestämmelser.

Genomförandefrågor - Här beskrivs hur detaljplanen ska genomföras och vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Planeringsförutsättningar - Här redovisas vilka förutsättningar som har varit styrande för utformningen av detaljplanen. Det kan innebära värden och karaktärsdrag på platsen, politiska beslut och/eller risker och utmaningar som har behövt hanteras inom planarbetet. Här kan du även läsa om vad översiktsplanen anger för platsen och om planförslaget är förenligt med den.

Bedömningar och konsekvenser - Här beskrivs de konsekvenser som detaljplanen medför för platsen och för den omgivande miljön. Här innefattas miljömässiga och sociala konsekvenser. Ekonomiska konsekvenser beskrivs under rubriken Genomförandefrågor.

Planeringsunderlag - I det här avsnittet finns referenser till de planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplaneförslaget.

2.3 Begreppsförklaringar

I planbeskrivningen kommer begreppen gällande detaljplan, aktuell detaljplan, detaljplan, aktuellt projekt, planområdet, fastigheten samt bostadskomplement att användas. Med gällande detaljplan menas den detaljplan som är juridiskt gällande när planarbetet startar/påbörjas, aktuell detaljplan syftar till den detaljplan som är under framtagande. Med bostadskomplement menas byggnader som behövs för att uppfylla behov kopplade till den huvudsakliga markanvändningen. Det kan till exempel vara carportar, cykelparkering, lägenhetsförråd och miljöhus.

2.4 Planprocessen

Samråd

Under ett samråd får de myndigheter, sakägare och andra berörda möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. När samrådstiden gått ut, sammanfattar miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse och planförslaget bearbetas. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning till samrådsredogörelsen och det bearbetade förslaget. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2024-09-03 till 2024-10-18.

Granskning

Planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Granskningen är det sista tillfället att lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningstidens slut sammanfattar och besvarar miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande och bearbetar eventuellt förslaget.

Om planförslaget ändras väsentligt efter granskningen, måste det skickas ut för granskning igen.

Antagande

Grundregeln är att detaljplaner antas av kommunfullmäktige. Ärenden som inte är av principiell betydelse får antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. De som har lämnat skriftliga synpunkter på planförslaget senast under granskningstiden som inte tillgodosetts under processens gång får ett meddelande om vilken instans som beslutar om planen ska antas och när.

Efter att planen har antagits finns möjlighet att överklaga antagandebeslutet. Beslutet får överklagas av de som har yttrat sig under samrådet eller granskningen och inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Mark- och miljödomstolen avgör om det ska prövas av domstolen. Mark- och miljödomstolens beslut kan även överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen.

Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



Illustrationen av planprocessen.

2.5 Annat

2.5.1 Medverkande

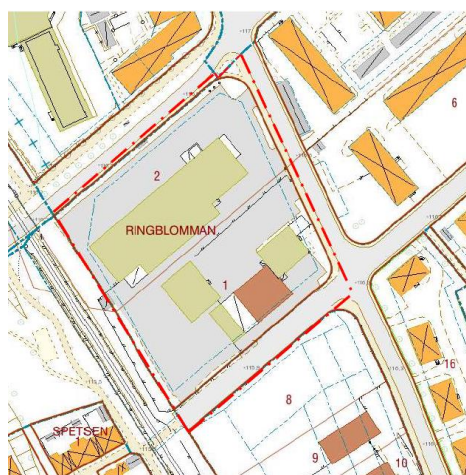
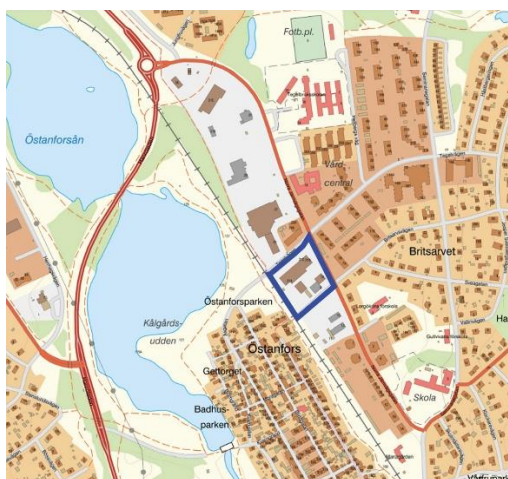
Planhandlingarna har upprättats av Anders Spåls samt Tor Hagman och Kristinn Björgvinsson, Mondo arkitekter på uppdrag av Masmästaren Britsen AB. Planarbetet har bedrivits i samråd med landskapsarkitekt Åsa Säfström och exploateringsingenjör Terés Berglund miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

3 Beskrivning av detaljplanen

Nedan redovisas detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

3.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering

Området ligger drygt en kilometer norr om Falu centrum i Britsarvets centrum, mellan Norra Järnvägsgratan och Grycksbobanan och mellan Tegelvägen och Britsarvsvägen. Planområdets yta är cirka 13 700 m².



Blå markering visar planområdets läge i Britsarvet

Röd linje visar föreslagen plangräns

(källa: Falu kommun)

3.2 Planförslag

Förslaget möjliggör en omvandling av fastigheterna Ringblomman 1 och 2 som idag har karaktär av industri och handel, till ett bostadskvarter med mindre komplement av centrumändamål. Planförslaget innebär en fortsättning på den stadsomvandling som påbörjats längs Norra Järnvägsgratan där tidigare verksamhetsytor utvecklas till stadskvarter.

Bebyggelsen uppförs i form av friliggande flerbostadshus med en innergård för lek och samvaro. Utrymme för bostadskomplement såsom carportar, garage och förråd och markparkering finns främst i västra delen av planområdet. Totalt bedöms cirka 110 lägenheter kunna uppföras. Den sammanlagda bruttoarean (BTA) för bostäder och centrumändamål är cirka 11 000 m². Garage och källare samt bostadskomplement får utöver detta också uppföras.

Antalet tänkta huskroppar samt antal våningar (romersk siffra) framgår av situationsplanen nedan. Illustrationerna i denna planbeskrivning visar på ett möjligt sätt att bebygga planområdet som innefattar halvt nedsänkt garageplan längs Norra Järnvägsgatan. Med föreslagna nockhöjder möjliggörs då som högst fem våningar, mot Norra Järnvägsgatan.

Detaljplanen medger en viss andel av markanvändningen C₁ – Centrum. Syftet är att det i bottenvåning längs Norra Järnvägsgatan (s₁) ska vara möjligt att iordningställa verksamhetsyta för handel, service, restaurang/café/butik, samlingslokal eller liknande. Ytan är begränsad till 50–300 m².

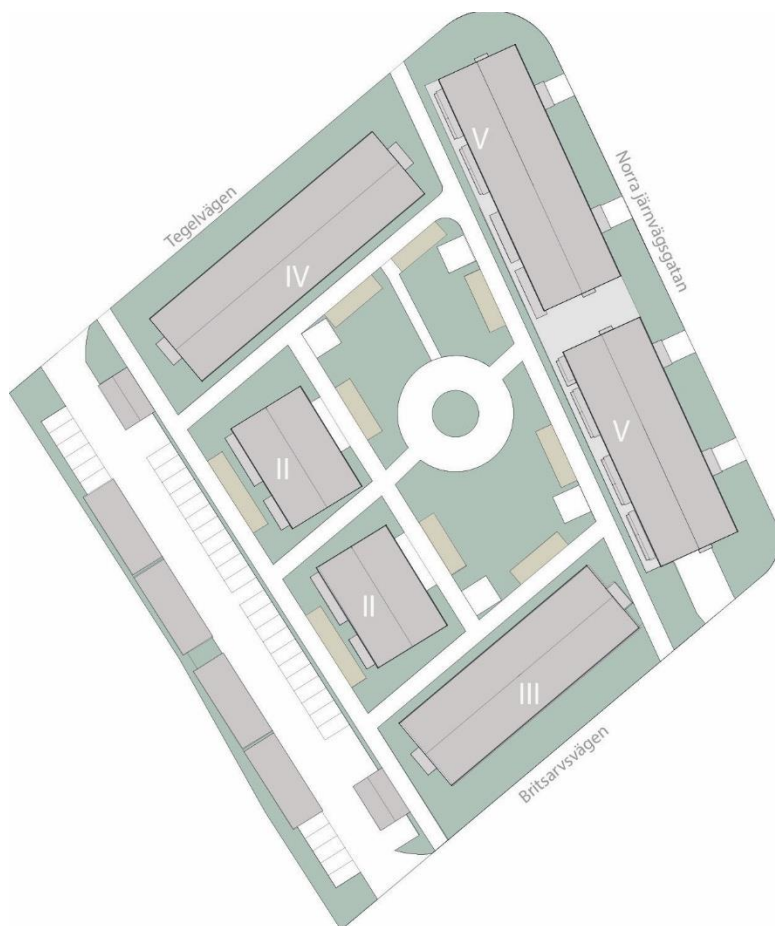


Illustration över planerad bebyggelsestruktur och parkering mot järnvägen (illustration: Mondo arkitekter).



Illustration över hur kvarteret kan bebyggas – vy från Tegelvägen (illustration: Mondo arkitekter).



Illustration över planerade bostäder – volymstudie (illustration: Mondo arkitekter).

Den nya bebyggelsens höjd är tänkt att avspegla Norra Järnvägsgatans dignitet som huvudstråk och hur tvärgatorna är underordnade. Skalan trappas ned västerut som en anpassning till kvarteren i Östanfors.



Vy längs Norra Järnvägsgatan norrut, vid korsningen mot Britsarvsvägen (illustration: Mondo arkitekter).

Bebyggelsens utformning ska anpassas till befintliga flerbostadshus i omgivande kvarter längs Norra järnvägsgatan som uppförts från ca 1950 och fram till idag. Anpassningen gäller skala, volym, kulör och material. Befintliga bostadshus är uppförda i tre till åtta våningar, med fasader av puts eller tegel i milda, jordiga färgtoner så som brunt, gult och orange. Inslag av faluröd nyans finns i detaljer och fönsteromfattningar.



Befintliga byggnader vid Norra Järnvägsgatans södra del. Samtliga med varm ton men i olika kulörer (Foto: Falu kommun).

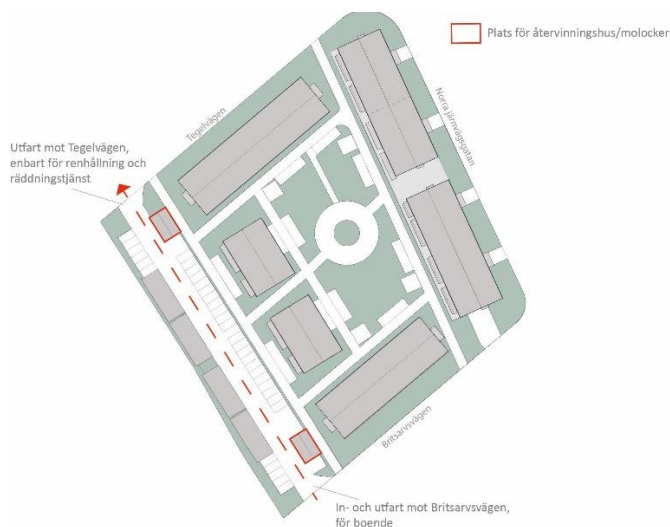


Befintliga byggnader i området kring korsningen Norra Järnvägsgatan/Tegelvägen. (Foto: Falu kommun).

Britsarvsvägen, mellan Grycksbobanan och Norra Järnvägsgatan, är i dålig kondition och behöver rustas upp. I samband med utvecklingen av intilliggande kvarter är det lämpligt att omvandla gatan till bostadsgata med inslag av planteringar samt funktioner för dagvatten, snöröjning med mera. Se rubriken *Allmän plats, Gata*, nedan.

Avfall

Insamling av avfall är tänkt att ske i västra delen av kvarteret, enligt illustrationen nedan. Enbart renhållnings- och räddningsfordon kommer att medges utfart mot Tegelvägen medan boendetrafik leds till Britsarvsvägen med hjälp av bom/skyltning. Föreslagen lösning uppfyller de krav som ställs kopplat till en utökad fastighetsnära insamling, avseende gångavstånd och ytbehov.



Principlösning för avfallshantering (illustration: Mondo arkitekter).

Posthantering

Postfack kommer sannolikt att lokaliseras till gemensamma platser i bottenvåning i respektive trapphus.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas enligt reglerna för utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige. Utökat förfarande används vid större projekt som exempelvis möjliggör mer än 100 lägenheter.

3.3 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen får 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 bygg rätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

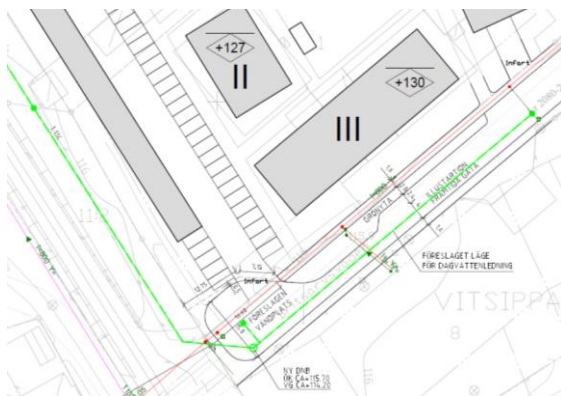
3.4 Allmän plats

3.4.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

3.4.2 Gator

I denna detaljplan ingår befintliga gång- och cykelbanor (GATA) mot Tegelvägen och Norra Järnväggsgatan som allmän plats där de gränsar mot kvarteret Ringblomman. Detta för att möjliggöra införande av utfartsförbud från planområdet där så anses lämpligt. Den västligaste delen av Britsarvsvägen ingår också och ändras till lokalgata med användningen GATA₁. Den utformas som ett tryggt, grönt stråk för oskyddade trafikanter mellan Östanforsparken och östra Britsarvet och kommer huvudsakligen att trafikeras av boende i angränsande kvarter. Antalet ut-/infarter ut på gatan ska vara så få som möjligt i förhållande till bostadskvarterens behov. En vändplan byggs invid järnvägen och plats för snöupplag säkerställs genom ett utfartsförbud i änden av vändplanen.



Principlösning för ny utformning av Britsarvsvägen (illustration: Pontarius).

3.5 Kvartersmark

3.5.1 Bostäder (B) och centrumverksamhet (C₁)

Huvuddelen av planområdet utgörs av kvartersmark för bostäder (B) men planen möjliggör också viss centrumverksamhet, (C₁), i bottenvåning mot Norra Järnvägsgatan (s₁). Planen ställer här krav på minsta rumshöjd 2,7 m (f₈). Detta så att kvarterets utformning sker i enlighet med tidigare planbesked och dess inriktning som bygger på Översiktsplan FalunBorlänge (2014), och Fördjupad Översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan (2018).

Gårdsmiljö

Gården planeras att utformas med hög andel gröna ytor, träd och buskar för att bidra till god boendemiljö och biologisk mångfald. Minst 40 % av markanvändningen B – Bostäder ska utgöras av genomsläppligt material för att möjliggöra rening och fördröjning av dagvatten. Grusade ytor räknas som genomsläppliga. Om parkeringsgarage eller källarvåning placeras under gårdsyta kan marken ovanför, under vissa förutsättningar, räknas som genomsläpplig. Det förutsätter att bygglovet redovisar funktionen med bjälklag/tätskikt/massor/jord/växtlighet och vilka volymer det ska klara av att ta hand om, innan avrinning. Allt i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. På gården är det möjligt att uppföra komplementbyggnation för exempelvis förråd och takade cykelparkeringar.



Illustration över kvartersmarkens användning – kvarterets innergård. Byggnaden till vänster har ett halvt nedsänkt garageplan vars uppstickande del tjänstgör som markterrass (illustration: Mondo arkitekter).



Illustration över kvartersmarkens användning – kvarterets innergård (illustration: Mondo arkitekter).

3.5.2 Parkering

Parkering för bostäder och verksamheter tillgodoses inom planområdet och kan utföras öppet på mark, i carport och/eller under mark. I kvarterets västra del kan boendeparkering i markplan (ö₁) anordnas. Angöring till denna parkering sker från Britsarvsvägen.

Planen möjliggör även uppförande av underjordiskt garage vilket i planhandlingarna har illustrerats parallellt med Norra Järnvägsgatan. Denna placering skulle möjliggöra parkering för boende samt för besökande och personal till centrumändamålet i byggrätten (ovan mark). Detta bedöms vara den mest lämpliga placeringen av ett underjordiskt garage men det kan vara möjligt att finna annan placering om hänsyn tas till ett antal rådande förutsättningar såsom exempelvis grundvattennivå, utfartsförbud och krav på genomsläpplighet i mark och översvämning via mark- eller via avloppsnätet. Garaget i illustrerat förslag angörs ifrån Britsarvsvägen. Exakt placering av infart fastslås inte i planen men hänsyn ska tas till siktförhållandena i anslutning till Norra Järnvägsgatan och det utfartsförbud som planen anger.

Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entréer på gårdssidan samt i parkeringsgarage i anslutning till hiss. Avstånd till entréer bedöms bli mellan 10 och 25 meter.

Vid fullt utnyttjad byggrätt (ca 11 000 m² BTA) krävs 88 P- då aktuellt p-tal är 8 platser per 1000 kvm BTA bostäder.

Detta förutsätter underjordisk parkering som komplement till ovanstående markparkering. Nedan visas hur parkering för boende kan lösas.



Bilden visar en möjlig parkeringslösning för kvarteret (illustration: Mondo arkitekter).

Enligt Falu kommuns parkeringsnorm är det möjligt att få en reduktion med ca 20 procent av parkeringstalen för bil i det aktuella området om fastighetsägaren erbjuder bilpool samt genomför insatser för ökad kvalitet på cykelparkeringar. Parkeringsplatser för personer med funktionshinder och för besökande omfattas inte av reduktionen. Reducering av parkeringstal regleras i avtal mellan fastighetsägaren och kommunen i samband med bygglovsansökan.

Enligt parkeringsnormen krävs det 330 cykelparkeringsplatser för bostäder på 11 000 m² (BTA). Cykelparkeringarna bör vara placerade så nära entréerna som möjligt. Det bör finnas parkeringsmöjligheter av olika standard. Detta kan lösas på olika sätt beroende på hur byggrätten utnyttjas. Cykelparkering kan inrymmas i öppna cykelställ med ramlås, under skärmtak, i cykelhus, i källare o.s.v. Det ska också finnas plats för skrymmande cyklar.



Yteffektiv cykelparkering (källa: Cyklos).



Rumsbildande cykelhus på bostadsgård (källa: Utopia)

3.6 Befintligt

Inom planområdet finns idag kontorsbyggnader, industribyggnader och en större livsmedelshandel (nedlagd 2019). Byggnaderna har plåtfasader i varierande kulörer. Denna bebyggelse är dock inte relevant som ledstjärna för den nya. Utanför planområdet, norr om Tegelvägen, finns en kontorslokal i tegel samt en större handelslokal i ljus plåt. Här finns också ett bostadshus i fem till åtta våningar utfört röda fasadskivor.

All befintlig bebyggelse inom planområdet kommer att rivas. Inom planområdet finns ett skyddsrum med plats för 66 personer. Skyddsrummet ska ersättas inom planområdet i och med genomförandet av detaljplanen.

På östra sidan av Norra Järnvägsgatan, utanför planområdet, finns vårdcentral, studentlägenheter och flerbostadshus.

3.7 Ärendeinformation

Falu kommun

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Britsarvsvägen-Norra Järnvägsgatan
MSN0485/19

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked togs den
2020-04-20, § 67.

Detaljplaneområdet ingår i *Fördjupad översiktsplan Falu tätort och området runt Varpan* (2018-09-13) som *Del av Bojsenburg – Britsarvet*. Det beskrivs som en stadsdel med bostäder samt kommersiell service och samhällsservice. Britsarvets centrum är viktigt stadsdelscentrum och mötesplats. Enstaka förtätningar anses vara möjliga med hänsyn till den befintliga bebyggelsens värden.

3.7.1 Tolkning av detaljplan

Framtagandet av detaljplanen påbörjades under 2021. Vid tolkning av detaljplanen ska PBL Kunskapsbanken från Boverket (2015-01-02) följas. Planbestämmelser utgår från: Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan, Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan, Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning samt Planbestämmelsekatalogen.

3.7.2 Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900

	Instans	Datum	Paragraf
Planbesked	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2020-04-20	§ 67
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2024-08-20	§ 108
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2025-04-08	§ 60
Godkänd för antagande	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2025-11-11	§ 172
Antagen	Kommunfullmäktige	2026-01-29	§ 2
Vunnit laga kraft		2026-03-04	

4 Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen. Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

4.1 Användning av allmän plats

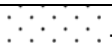
Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
GATA - Gata	I detaljplanen planläggs en del av vägområdet längs Tegelvägen och Norra Järnvägsgatan som allmän plats GATA så att fastighetsgränsen mot Tegelvägen och Norra Järnvägsgatan kan förses med utfartsförbud.
GATA ₁ - Lokalgata	Britsarvsvägen har idag, på sträckan mellan Grycksbobanan och Norra Järnvägsgatan, karaktären av industrigata. I samband med planens genomförande omvandlas den till en bostadsgata med inslag av planteringar samt funktioner för dagvatten, snöröjning med mera. Lokalgatan fungerar som trafikmatning för intilliggande bostadskvarter samt avfalls-, verksamhetstransporter och liknande.

4.2 Användning av kvartersmark

Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
B - Bostäder	Möjliggör detaljplanens syfte; att genom förtätning möjliggöra uppförande av nya bostäder i Britsarvet och därigenom bidra till att utveckla stadsdelscentrat och binda samman stadens olika delar. Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
C ₁ - Centrum, dock inte verksamheter som tillåter övernattnig	Möjliggör inslag av centrumverksamhet med syftet att bidra till en funktionsblandad stadsdel. Användningen Centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat

	sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. Användningen inrymmer inte möjlighet till övernattnig.
--	--

4.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning – bestämelseformulering	Motiv
 - Marken får inte förses med byggnad	Det är inte är lämpligt att bebygga marken, då den behöver vara öppen och byggnadsfri. I detaljplanen kan detta gälla ytor som behöver användas för avstånd från fastighetsgränser, skyddsavstånd till väg, eller ytor som är reserverade för allmänna underjordiska ledningar. Det kan också handla om säkerställande av god sikt vid utfarter och i korsningar. Där prickmark sammanfaller med bestämmelsen f_1 får balkong, entrétak placeras, i bottenvåningen dock endast entrétak. Där prickmark sammanfaller med bestämmelsen f_2 får balkong, entrétak och markterrass placeras även i bottenvåningen (se vidare f_1 och f_2).
$\ddot{o}_1$ - Marken får endast förses med bostadskomplement exempelvis cykelförråd, garage och miljöhus/sophantering	Marken är inte lämplig för huvudbyggnader utan endast för kompletterande bebyggelse. Det kan vara carports, garage, förråd eller liknande. Regleras där det inte är lämpligt med bostäder, eller på ytor som behöver användas som parkering, men där det finns möjlighet att uppföra carports. I planområdets västra del är det ur risksynpunkt inte lämpligt med bostadshus, medan carports utgör en bra buffert mot järnvägen. På innergården är det lämpligt att uppföra byggnader för cykelparkering eller förråd, dock inte garage.
s_1 - Centrumändamål (C_1) endast i bottenvåning	Planbestämmelsen begränsar centrumändamål till byggrätter längs Norra Järnvägsgatan för att bidra till en funktionsblandad och levande stadsdel.
h_1 - Högsta nockhöjd är 4 meter	Höjden regleras för att begränsa bostadskomplementens utbredning och påverkan på boendemiljön i sin helhet. De ska vara ändamålsenliga och samtidigt underordna sig bostadsbebyggelsen.
h_2 - Högsta nockhöjd är 125,5 meter över angivet nollplan	Planbestämmelsen reglerar bebyggelsen i höjddled. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion.

h_3 – Högsta nockhöjd är 131 meter över angivet nollplan h_4 – Högsta nockhöjd är 134 meter över angivet nollplan h_5 – Högsta nockhöjd är 137 meter över angivet nollplan	Höjden regleras för att nå den grad av förtätning som anges i planens syfte samtidigt som hänsyn tas till områdets befintliga karaktär och skala samt den närliggande kulturmiljön i Östanfors. De olika höjderna på bostadshusen (se plankartan) syftar till att tydliggöra hierarkin i stadsbild/gatunät, anpassning till intilliggande bebyggelse och detaljplaner samt att möjliggöra en flexibilitet i genomförande och variation i stadsbilden. Detaljplanen reglerar byggnaders nockhöjd i höjdsystemet RH2000.
n_1 - Parkering för motorfordon, utöver parkering för rörelsehindrade, är inte tillåten	Planbestämmelsen begränsar ytan för parkering vilket ger förutsättningar för friyta att skapa en god gårdsmiljö för boende och hantering av dagvatten.
p_1 – Kvarteret får inte slutas. Minst två (2) utrymmen där avståndet är minst åtta (8) meter mellan byggnaderna ska finnas	Planbestämmelsen säkerställer räddningstjänstens åtkomst till kvarterets insida.
p_2 – Kvarteret får inte slutas mot Norra Järnvägsgränd. Minst ett (1) utrymme mellan byggnaderna ska finnas för byggnader helt ovan mark. Om byggnader helt eller delvis (halvplan) anordnas under mark får dessa sammanbyggas under mark.	Planbestämmelsen säkerställer att kvarteret får en viss öppenhet och variation mot Norra Järnvägsgränd. Byggnadsvolymnernas längd anpassas till den rådande halvöppna struktur som råder längs gränden.
p_3 – Byggnad ska placeras i egenskapsgräns mot Norra Järnvägsgränd	Bestämmelsen säkerställer att Norra Järnvägsgrändens gaturum hålls samman, vilket är viktigt för att betona dess betydelse i stadsdelen.
 – Utfartsförbud	Bestämmelsen anger var in-/utfart inte får ske. Motivet är trafiktekniskt och trafiksäkerhetsmässigt. För att åstadkomma en trafiksäker miljö genom att styra allmänna utfarter från planområdet till lokalgator. Utfartsförbudet används även för att förtydliga att det inte är lämpligt att korsa gång- och

	cykelväg. Bestämmelsen används också för att säkerställa plats för snöupplag vid vändplan.
O ₁ – Största takvinkel är 30 grader för huvudbyggnad	Bestämmelsen innebär en anpassning till karaktären hos närliggande bebyggelse.
O ₂ – Minsta takvinkel är 20 grader för huvudbyggnad	Bestämmelsen innebär en anpassning till karaktären hos närliggande bebyggelse. Den gör också att platta tak undviks.
f ₁ – Balkong och entrétak får placeras. Balkonger ska placeras minst 1 meter ifrån varandra på byggnadens fasader ut mot gata. Balkongers djup får uppgå till högst 1,8 meter. Bottenvåning får ej försees med balkong eller markterrass.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av balkonger och entrétak. Den begränsar samtidigt påverkan på gaturummet. Utformning av, balkong, häckar eller plank får inte påverka den fria sikten vid korsningar.
f ₂ – Balkong, entrétak och markterrass får placeras. Balkonger ska placeras minst 1 meter ifrån varandra på byggnadens fasader ut mot gata. Balkongers djup får uppgå till högst 1,8 meter.	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av balkonger, entrétak och markterrasser. Den begränsar samtidigt påverkan på gaturummet. Utformning av terrass, balkong, häckar eller plank får inte påverka den fria sikten vid korsningar.
f ₃ – Byggnadens fasad ska utformas i varma, dova, kulörer	Motivet är att anpassa huvudbyggnaders fasadkulör till omgivande bebyggelses karaktär som har en färgskala i dova kulörer. Svärtan i kulören får vara max 30% och kulörtätheten 0,5–40% enligt NCS-metoden. Fasad bör inte utföras i svart eller vit kulör. Färgsättningen är en viktig del i att bebyggelsen ska ha en hög kvalitet i utformning och material. Med hänsyn till kravet på en god helhetsverkan i plan- och bygglagens 2 kapitel 6 § första stycket så kan det finnas färger som inte är lämpliga trots att de är dova.
f ₄ – Byggnadens fasadmaterial ska vara av tegel, puts eller trä	Motivet är att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelses karaktär.

	Med hänsyn till kravet på en god helhetsverkan i plan- och bygglagens 2 kapitel 6 § första stycket så kan det finnas material som inte är lämpliga, till exempel plåt.
f ₅ – Byggnaden ska ha en tydlig sockel i annan kulör än övrig fasad	Avsikten är att ge karaktär och liv till fasaderna. Därför ska byggnadens nedre del särskilt markeras med avvikande färg.
f ₆ – Fasad ska utformas utan synliga elementskarvar	Bestämmelsen syftar till att ge bebyggelsen en utformning som arkitektoniskt bidrar till att utveckla stadsdelscentrat Britsarvet och tar hänsyn till dess befintliga karaktär. Närheten till kulturmiljön i stadsdelen Östanfors motiverar också bestämmelsen.
f ₇ – Byggnadens takmaterial ska utföras med låg glans och dov kulör. Solenergianläggning får monteras på tak.	Motivet är att undvika visuellt störande intryck i stadsbilden. Med låg glans menas material som inte kan kasta solreflexer.
f ₈ – Bottenvåning ska utformas med rumshöjd om minst 2,7 meter	Syftet är att göra det möjligt att i denna del iordningställa verksamhetsyta för handel, service, restaurang/café/butik, samlingslokal eller liknande.
e ₁ – Största byggnadsarea ovan mark är 150 m ²	Begränsar utbredningen på mark av den sammanlagda tillåtna byggnationen av bostadskomplement inom egenskapsområdet. Syftet är att begränsa utbredning och påverkan på boendemiljön i sin helhet. Byggnaderna ska vara ändamålsenliga och samtidigt underordna sig bostadsbebyggelsen.
e ₂ – Största byggnadsarea ovan mark är 700 m ²	Begränsar utbredningen på mark av den sammanlagda tillåtna byggnationen av bostadskomplement inom egenskapsområdet. Syftet är att begränsa utbredning och påverkan på boendemiljön i sin helhet. Byggnaderna ska vara ändamålsenliga och samtidigt underordna sig bostadsbebyggelsen. Ytan kan bebyggas med carports och byggnad/-er för avfallshantering.
e ₃ – Minst 50 m ² centrumändamål ska anordnas i bottenvåning mot Norra Järnvägsgratan	Bestämmelsen säkerställer en blandad markanvändning i kvarteret vilket bidrar till en levande stadsdel.
e ₄ – Centrumändamål (C ₁) får uppgå till högst 300	Syftar till att begränsa markanvändningens utbredning så att den utgör ett mindre inslag i bostadskvarteret.

m ² . (Begränsas av användningsgräns)	
--	--

4.4 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsindelningsbestämmelser inom planområdet upphör att gälla	Fastighetsplan 2080K-B1/1962 och 2080K-B10/1947 upphör att gälla för att möjliggöra en ändamålsenlig fastighetsbildning.
Det ska vara möjligt att utrymma bort från järnvägen	Säkerställer godkända utrymningsmöjligheter som vetter bort från järnvägen i händelse av olycka med farligt gods på Grycksbobanan (järnväg).
Yta för dagvattenfördröjning ska finnas inom användningen Bostäder (B). Fördröjningen ska kunna hantera en volym om minst 63 m ³	Säkerställer att fördröjning av dagvatten kan ske på kvartersmark i den omfattning som dagvattenutredningen redovisar som dimensionerande.
Minst 40 % av marken inom markanvändningen Bostäder (B) ska vara genomsläpplig	Planbestämmelsen säkerställer att inte hela detaljplaneområdet blir hårdgjort med asfalterade ytor och tak, att dagvattenavrinningen från planområdet begränsas till sin omfattning samt att delar av dagvattnet infiltreras direkt inom planområdet. Grusade ytor räknas som genomsläppliga. Fördröjning kan ske i skelettjordar, nedsänkta växtbäddar och infiltrationsstråk.
Startbesked får inte ges för ändrad användning förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning.	Säkerställer att marken är lämplig för byggnation inom kvartersmark som tillåter känslig markanvändning genom att se till att markföroreningar har avhjälpes innan byggnation startar.
Startbesked får inte ges för byggnad under mark förrän kompletterande undersökningar gjorts av grundvattennivån. Det ska säkerställas att grundvattennivån inte påverkas på kort eller lång sikt.	Planbestämmelsen säkerställer att grundvattennivån inte ska påverkas. I detaljplaneskedet har nivån endast fastställts vid korttidsmätning under en torrperiod.

5 Genomförandefrågor

5.1 Inlösen och förvärv av mark- och utrymme

5.1.1 Rätt och skyldighet till inlösen, kommun

I detaljplanen planläggs cirka 87 m² allmänplats inom del av fastigheten Ringblomman 1, så att en breddning av Britsarvsvägen för vändplats möjliggörs.

En kommun har enligt 6 kap. 13 § PBL rätt att lösa in sådan mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enligt 14 kap. 14 § har kommunen även en skyldighet att på begäran av fastighetsägaren lösa in den mark som planläggs som allmän plats. Vid inlösen ska ersättningsreglerna i expropriationslagens 4 kapitel tillämpas.

5.1.2 Förvärv av mark och utrymme

Parterna är överens om att Falu kommun ska förvärva den mark (cirka 87 kvadratmeter) i sydvästra delen av fastigheten Ringblomman 1 vilken planläggs som allmän plats. För att genomföra detta ska en överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan fastighetsägaren till Ringblomman 1 och kommunen, se avsnitt 6.5.1.

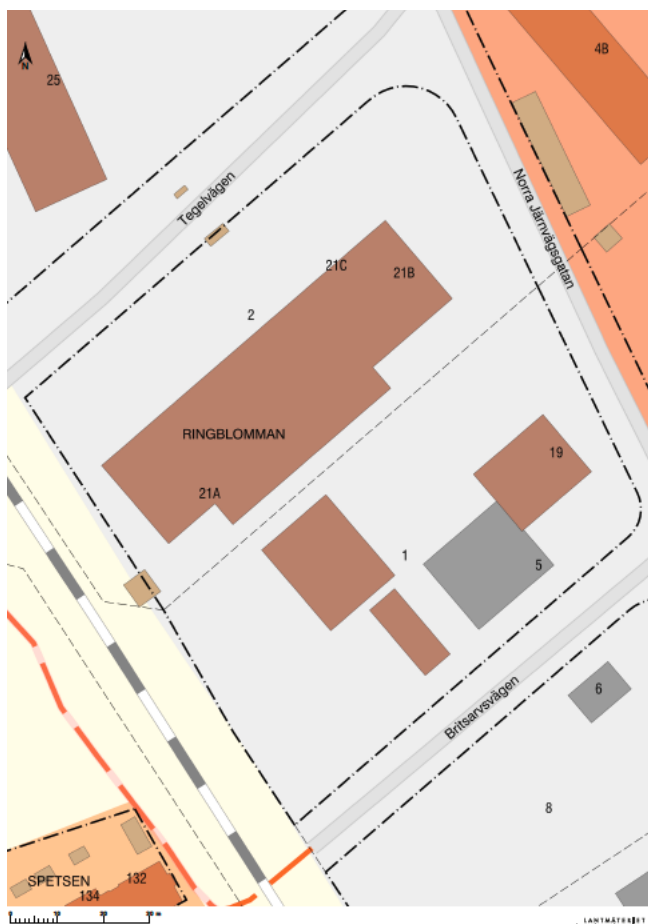
5.2 Fastighetsrättsliga frågor

5.2.1 Fastighetsindelningsbestämmelser

För fastigheterna Ringblomman 1 och 2 finns gällande tomtindelningsplaner, 2080K-B1/1962 och 2080K-B10/1947. Tomtindelningen med bestämmelser upphävs i samband med att detaljplanen antas för att inte begränsa föreliggande detaljplan.

5.2.2 Förändrad fastighetsindelning

Fastigheterna Ringblomman 1 och 2 ägs av Masmästaren Britsen AB. Vid genomförandet av den aktuella detaljplanen kommer fastighetsindelningen att ändras genom ny fastighetsbildning. Syftet är att bilda en gemensam fastighet för de planerade bostäderna. Detta kan ske genom fastighetsreglering där den ena fastigheten regleras in till den andra, eller genom sammanläggning. Vid sammanläggning lägges de två fastigheterna ihop till en ny. Vid samma förrättning ska även överenskommelsen om fastighetsreglering mellan kommunen och fastighetsägaren genomföras. Denna innebär att cirka 87 kvadratmeter överförs från fastigheten Ringblomman 1 till den kommunalt ägda fastigheten Britsarvet 5:1 för att möjliggöra utbyggnaden av vändplats på Britsarvsvägen. Fastighetsreglering eller sammanläggning kan ske när detaljplanen får laga kraft. Frågan om fastighetsbildning prövas och beslutas av Lantmäterimyndigheten med stöd av fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsbildningsåtgärder.



Nuvarande fastighetsindelning (källa: Lantmäteriet)

En liten del av det som idag är parkering invid järnvägen ligger på mark som ägs av Falu kommun och Trafikverket. Den nya parkeringsytan kommer i sin helhet att inrymmas inom nuvarande fastigheterna Ringblomman 1 och 2.

5.2.3 Rättigheter

I Britsarvsvägen har Falu Energi & Vatten AB en ledningsrätt för fjärrvärme (Lr 2080–2648.1).

Om fastigheterna inte regleras till en sammanhängande fastighet kan det bli aktuellt med servitut för till exempel utfart och parkering.

5.3 Tekniska frågor

För tekniska frågor kopplat till ny och befintlig bebyggelses anslutning till VA, el, tele och dylikt ansvarar fastighetsägaren för ansökan och bekostnad av eventuella anslutningsavgifter.

5.3.1 Utbyggnad av allmän plats

Den del av Britsarvsvägen som omfattas av detaljplanen är i dåligt skick, det är problem med dagvattenhanteringen samt att den saknar gröna inslag. Det är därför lämpligt att en

ombyggnad av gatan samordnas med utbyggnaden av kvarteret Ringblomman. Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och utförande. Ett avtal om genomförandet för att reglera tider, samordning och ansvar ska upprättas mellan Falu kommun och exploatören innan detaljplanen antas.

Falu Energi & Vatten AB ansvarar för dagvattenledning i Britsarvsvägen.

5.3.2 Tekniska åtgärder, kvartersmark

Markens lämplighet är säkerställd via tekniska utredningar som underlag för detaljplanen vilket innefattar geoteknisk utredning, mark- och miljöteknisk utredning, riskutredningar järnväg och grundvatten, bullerutredning, trafikutredning och dagvattenutredning.

Grundläggning

Grundläggning föreslås ske med pålning. Planering av eventuella schakter och uppfyllnader i samband med detaljprojektering och/eller byggnation ska utföras i samråd med geotekniker.

Konsultation med geotekniker rekommenderas vid detaljprojektering för bedömning av sättningar för byggnader och eventuell upphöjning av marknivå. Marken ska inte belastas ovan befintliga ledningar då dessa är känsliga för rörelser.

Ett kontrollprogram ska upprättas av entreprenören med avseende på vibrationer samt gatukonstruktioner.

Markföroreningar

WSP har utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning (2020-11-16). Syftet med denna har varit att utreda om planområdet är förorenat och om eventuella föroreningar kan innebära en oacceptabel risk för planerad markanvändning (förenklad riskbedömning).

Från tidigare drivmedelshantering uppvisar markmiljön mycket begränsad påverkan.

Vid undersökningen upptäcktes en "fläck" intill lastkajen vid den före detta matvarubutiken som misstänkts vara rester av tidigare förorenande verksamhet. Markundersökningen har därför kompletterats (WSP, 2021-06-17) avseende detta. Kompletteringen påvisar en begränsad påverkan av organiska ämnen i området. I två ytliga punkter förekommer halter över gällande riktvärden för känslig markanvändning (bostäder) avseende tyngre alifater (organiska ämnen).

Utredningen konstaterar vidare att det finns en övergripande föroreningspåverkan i jorden, huvudsakligen i form av metaller som bedöms härröra från gruvverksamheten i Falu koppargruva. I nuläget uppfylls inte riktvärden avseende känslig markanvändning, i detta fall bostäder.

Påträffade föroreningar (metaller samt organiska ämnen) bedöms dock inte utgöra något hinder mot en framtida exploatering. Detta under förutsättning att förorenade massor omhändertas i lämplig omfattning och ersätts med ej förorenade massor, alternativt hanteras på ett annat sätt som minskar risken för människors hälsa och miljö.

En planbestämmelse har införts som säger att startbesked inte får ges förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd och att kraven för känslig markanvändning uppfylls. De platsspecifika riktvärden för Falu tätort, fastställda av kommunfullmäktige (1999-05-20) ska följas. Om blyhalten överskrider (300 mg/kg) gäller särskilda rekommendationer för hur marken ska hanteras vid markarbeten.

Den miljötekniska markundersökningen rekommenderar kompletterande provtagning av grundvatten i syfte att bedöma miljöriskerna kopplade till den höga halt av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) som påträffats i ett av grundvattenrören. Som komplement föreslås att asfaltprov uttas för analys av eventuellt innehåll av tjärasfalt. I samband med att man sätter kompletterande grundvattenrör är det lämpligt att man tar prover/utredar halogenerade lösningsmedel.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av WSP, 2023-06-13. Dagvattenhanteringen inom planområdet föreslås lösas genom en kombination av växtbäddar, skelettjord och infiltrationsstråk, enligt nedanstående illustrationer. I botten av skelettjorden, växtbädden och infiltrationsstråket läggs en dräneringsledning som ansluter till det kommunala dagvattennätet.



Illustration över möjlig systemlösning bestående av växtbäddar i grönt, skelettjord i lila samt infiltrationsstråk i gult. Önskad servispunkt från fastigheten inom rosa cirkel, möjlig ledningsdragning illustrerad i lila och marklutning illustrerad med blå pilar. Källa: WSP, 2023-06-13

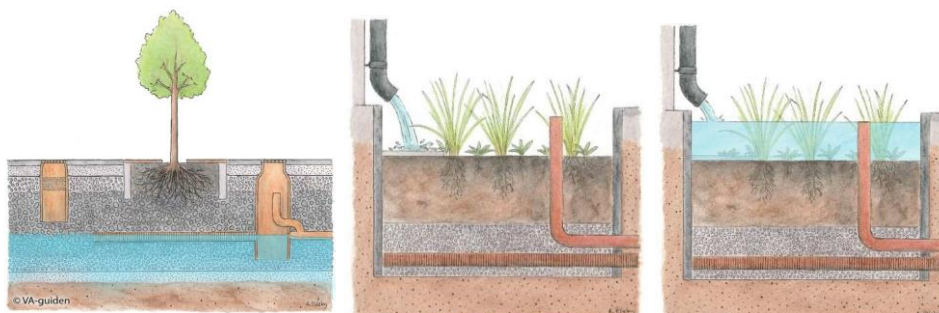


Illustration över en skelettjord samt nedsänkt växtbädd vid lågvatten respektive högvatten (vaguiden, 2023b).

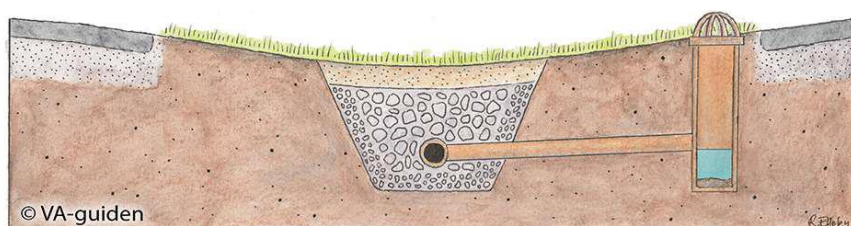


Illustration av infiltrationsstråk (vaguiden, 2023a).

Ett nytt servisläge för dagvatten bör tas fram då det vid nuvarande dagvattenservis för fastigheten Ringblomman 1 är tänkt att placeras ett möjligt parkeringsgarage, föreslaget läge är i nordvästra hörnet mot Tegelvägen. Detta ska beslutas i samråd med Falu Energi & Vatten AB i samband med höjdsättning av planområdet.

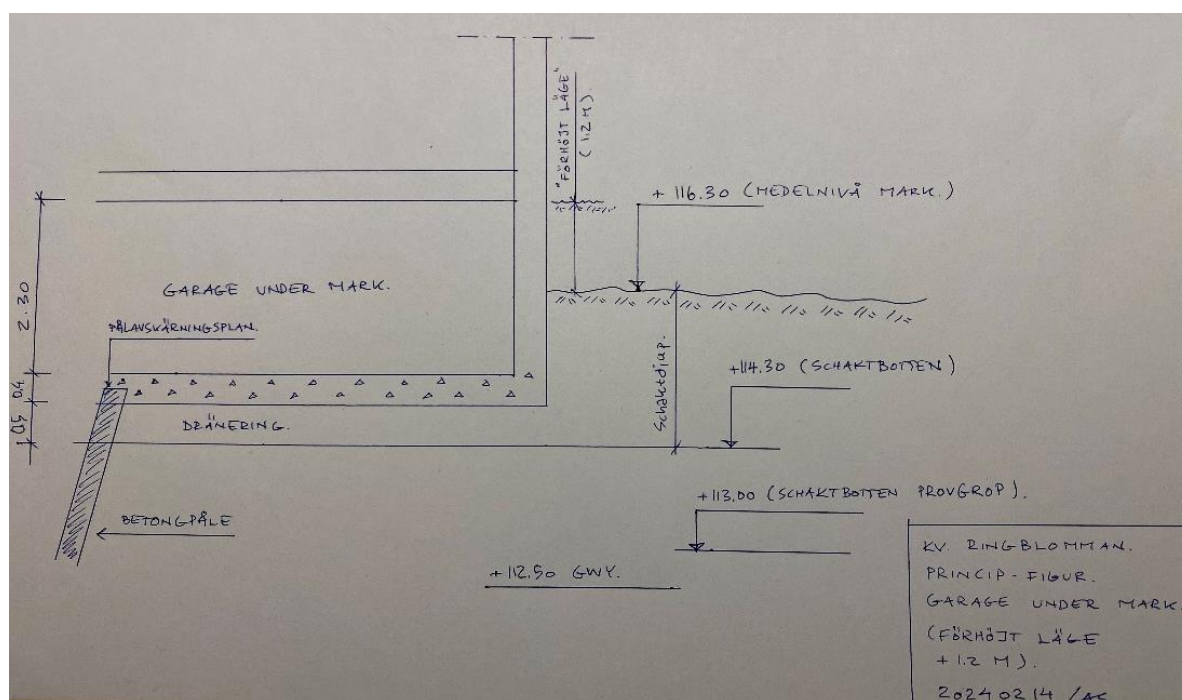
En viktig åtgärd blir att planera och höjdsätta planområdet så att vattnet vid extrema nederbördstillfällen kan samlas upp och rinna av på markytan bort från byggnader utan att orsaka skada. Dessa fördröjningsytor och rinnvägar ska ses som sekundära avledningsvägar då ordinarie ledningssystem är överbelastade. Vid ett skyfall skulle exempelvis dagvatten kunna tillåtas att ansamlas mitt på innergården, eller i lågpunkter som anläggs på gräsytor och parkeringen. Det är dock viktigt att inga instängda områden skapas så att vatten börjar stiga mot bostadsbyggnaderna. Nivån på entréer och garagenedfart höjdsätts högre än marknivån och inga lågpunkter bör skapas intill byggnader eller viktig infrastruktur. Gångvägar och markparkering ska höjdsättas för att kunna utgöra ytliga flödesvägar vid skyfall. Den dimensionerande fördröjningsvolymen för planområdet är beräknad till 63 m³. Dagvattenutredningens principlösning möjliggör uppfyllelse av detta och en planbestämmelse har införts som säkerställer genomförande.

Grundvatten

Eftersom planen medger byggnation under mark ska det säkerställas att grundvattennivån inte påverkas på kort eller lång sikt. Kunskapen kring aktuell nivå behöver förbättras. Planbestämmelserna anger därför som villkor för bygglov att byggnad under mark får uppföras först efter att kompletterande undersökningar gjorts av grundvattennivån.

Lämpligen sätts två grundvattenrör, ett i nordöstra och ett i sydöstra delen. Mätperioden bör vara minst ett år.

En *Riskutredning avseende grundvatten, garage under mark* har tagits fram (Arega, 2024-02-20) för att utreda eventuell påverkan på grundvattnet. Två alternativ har studerats. I **alternativ 1** föreslås utförande av garage/källare i ett halvt nedsänkt plan. Detta begränsar schaktdjupet och schakten utförs som öppen schakt utan spont. Ett sådant utförande bedöms inte påverka grundvattnet och därmed inte heller enskilda eller allmänna intressen. Då krävs inte tillstånd för vattenverksamhet eller hantering enligt undantagsregeln. Utredningen visar med ett detaljerat exempel att utförandet fungerar men mer kunskap krävs kring grundvattennivåerna för att kunna bestämma eventuella begränsningar i schaktdjup samt exakt grundläggningsnivå.



Principlösning med parkering i halvt nedsänkt plan. Den faktiska grundvattenytans (GWY) nivå ska enligt planbestämmelserna fastställas före byggnation. (Källa: Riskutredning avseende grundvatten, garage under mark. Arega, 24-02-20)

I **alternativ 2** föreslås utförande av garage/källare utan förhöjt läge. Detta ger schaktdjup på mellan 3–4 meter vilket bör ske inom spont åtminstone i någon del. Eftersom det under befintlig markfyllning finns ett lager av sättningsbenägen torv som i detta alternativ måste schaktas bort finns en liten risk att schakt behöver ske under grundvattenytan. Efter fastställande av grundvattennivån och iakttagande av reglerna kring kraven på vattenverksamhet (erhållet tillstånd eller hantering enligt undantagsregeln) kan dock även detta alternativ vara genomförbart.

Riskutredningen förordar alternativ 1 och det är även projektets intention är att välja en lösning som inte påverkar grundvattnet alls. Det bedöms vara olämpligt att med planbestämmelse låsa en lägsta grundläggningsnivå. Detta då grundvattennivån behöver

utredas vidare samtidigt som den erfarenhetsmässigt grundade bedömningen i planskedet är att både alternativ 1 och 2 kan vara genomförbara. Dock ska, i båda alternativen, grundvattennivån fastställas innan byggnation påbörjas.

Räddningstjänst

Gårdssidan av kvarteret ska göras tillgänglig för räddningstjänstens fordon genom att släpp utförs mellan bebyggelsen och att gångvägar utförs körbara för aktuella räddningsfordon. Uppställningsplats ska också anordnas i enlighet med räddningstjänstens krav.

Trafikbuller

För att uppfylla riktvärden för ljudnivå inomhus behöver reduktionstal hos fönster, dörrar och yttervägg dimensioneras korrekt.

5.3.3 Tekniska åtgärder, allmän plats

Britsarvsvägen omvandlas, mellan Grycksbobanan och Norra Järnväggsgatan, från industrigata till bostadsgata med inslag av planteringar samt funktioner för dagvatten, snöröjning med mera. En vändplats ska tillskapas närmast Grycksbobanan.

5.3.4 Utbyggnad vatten, spillvatten och dagvatten

Eventuella golvbrunnar under marknivå, exempelvis i garage, kan utöver övriga tekniska krav förses med återströmningsskydd för att motverka översvämning via VA-nätet. Återströmningsskydden, även kallat backventil, behöver placeras åtkomligt för underhåll. Fastighetsägaren ansvarar för funktion.

Dagvatten ska fördröjas och infiltreras på kvartersmark innan vidare avledning till det kommunala ledningsnätet. Se även rubriken *Tekniska åtgärder, kvartersmark*, ovan. Vid detaljplanens genomförande ansöker exploatören om nyanslutning anpassad för framtida behov varpå FEV ser över och meddelar anslutningspunkt.

5.3.5 Utbyggnad av fjärrvärme, el och IT-infrastruktur

Fastigheten Ringblomman 1 är ansluten till fjärrvärmenätet. Innan rivning av befintliga byggnader och eventuella markarbeten behövs samråd med Falu Energi & Vatten AB.

El- och teleanslutningar finns till planområdet. Vid behov bekostar exploatören eventuell flytt av ledningar.

5.4 Ekonomiska frågor

5.4.1 Planekonomisk bedömning

Detaljplanen kan medföra marginella tillkommande kommunala skötsel- och underhållskostnader. När Britsarvsvägen byggs om kan en grönare utformning medföra

något ökade skötsel- och underhållskostnader när träd och annan växtlighet som inte finns idag ska skötas.

Exploatören Masmästaren Britsen AB står för kostnader för planarbetet, inklusive kostnader för kommunens handläggning enligt planavtal. Exploatören bekostar detaljplanens genomförande inom kvartersmark, teknisk infrastruktur, avgifter för anslutning av VA, el och fiber samt lantmäteriförrättningar.

Exploatören får samtidigt fördelen av ändrad användning för bostäder och verksamheter.

5.4.2 Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatören Masmästaren Britsen AB och därför ska det inte tas ut någon planavgift i samband med bygglov.

5.4.3 Drift allmän plats

Falu kommun ansvarar för drift av allmän plats.

5.4.4 Drift vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och spillvatten samt dagvatten. Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att kopplas till det kommunala va-systemet. För det kommunala va-systemet ansvarar det kommunala bolaget Falu Energi & Vatten AB som även driftar va-systemet fram till fastighetsgräns. De dagvattenanläggningar som förläggs inom planområdet driftas av berörd fastighetsägare.

5.4.5 Gatukostnader

Ombyggnad av del av Britsarvsvägen bekostas av Falu kommun.

Kvartersgatorna inom planområdet bekostas av exploatören. Skyltning/bom etcetera för att reglera/hindra boendetrafik mot Tegelvägen ska anläggas på kvartersmark och bekostas och driftas av fastighetsägaren.

5.5 Organisatoriska frågor

Planarbetet drivs av exploatören Masmästaren Britsen AB som ansvarar för framtagande av planhandlingar. Falu kommun ansvarar för myndighetsutövningen och godkänner planhandlingarna, inklusive det utredningstekniska underlaget.

5.5.1 Avtal

Ett genomförandeavtal ska upprättas mellan exploatören och Falu kommun vilket ska reglera tider, samordning och ansvar gällande ombyggnation av del av Britsarvsvägen.

En överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan parterna. Överenskommelsen ska bland annat reglera vilken mark som ska överföras mellan vilka fastigheter och vilken ersättning som ska erläggas.

Falu kommun ansvarar för att genomförandavtal och en överenskommelse om att fastighetsreglering upprättas.

5.5.2 Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om utökat förfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige 2025.

5.6 Uppllysningar

Viktiga uppllysningar för genomförandet för att säkerställa kontinuitet till nästa skede exempelvis bygglovsprövningen:

- Grundläggningen föreslås att vara pålning. Konsultation med geotekniker rekommenderas vid detaljprojektering för bedömning av sättningar för byggnader och eventuell upphöjning av marknivå. Området bedöms som delvis vibrationskänsligt. Detta på grund av förekomst av lera men de mäktigheter som finns är generellt små. Bilar och tung trafik som passerar på gatorna runt omkring kvarteret kan ge upphov till vibrationer i marken. Under byggtiden kan tillfälliga moment såsom schaktning, packning och pålning skapa vibrationer i marken som dessutom utförs av tunga maskiner. Ett kontrollprogram ska upprättas av entreprenören med avseende på vibrationer.
- Befintliga skyddsrumspplatser inom planområdet ska ersättas med nya vid planens genomförande.
- Mot Tegelvägen ska in- och utfart endast tillåtas för renhållningsfordon och räddningstjänst. Detta säkerställs med skyltning och fysiskt hinder.
- Byggnation av garage under mark - Inför byggskedet installeras grundvattenrör som ger information om grundvattenytans nivå vid lägen för öppna schakt. Dessa bör sättas för att säkerställa att ingen nivåförändring inträffar och är en form av försäkring för projektets genomförande eftersom bevisbördan finns hos utföraren.
- Byggnation av garage under mark - Kvartersmarken vid garageinfart ska utföras med fall mot gatan för att undvika att vatten, vid skyfall rinner in i garaget.
- Kvarteret ska höjdsättas på ett sätt som möjliggör genomförande av dagvattenutredningens principlösning och att vatten inte riskerar att bli stående i kvarteret. Den dimensionerande fördröjningsvolymen för planområdet är beräknad till 63 m³.
- Britsarvsvägen bör vid ombyggnad utformas lätt skålad så att vatten som vid skyfall rinner längs gatan inte rinner in på intilliggande kvarter.
- Fönster och ytterväggar dimensioneras för att klara riktlinjer för ljudnivåer inomhus där beräknad maximal ljudnivå vid fasad överskrids.
- Innan rivning av befintliga byggnader och eventuella markarbeten behövs samråd med Falu Energi & Vatten AB avseende fjärrvärmeledningar och befintliga VA-anslutningar.

5.7 Risk för olyckor

Gårdsmiljön ska utformas så att räddningstjänsten har god framkomlighet vid en eventuell utryckning. Detta säkerställs med planbestämmelse om att kvarteret inte får slutas.

Järnvägen Grycksbobanan passerar direkt väster om planområdet. Idag går inga tåg kommersiellt på Grycksbobanan, utan endast museitrafik (ånglok) några gånger per år. Den största tillåtna hastigheten genom Falu tätort är 30 km/h. Enligt utförd riskutredning får inom 30 m från järnvägen (spårets centrumlinje) endast bostadskomplement placeras, vilket detaljplanen tar hänsyn till. Verksamhet som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage och förråd, kan dock finnas inom 30 meter från spårmit. Detaljplanen har givits en bestämmelse om att utrymning ska vara möjlig bort från järnvägen.

6 Planeringsförutsättningar

6.1 Kommunal

6.1.1 Översiktsplan

I översiktsplan FalunBorlänge, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12, återfinns den aktuella platsen inom ett område betecknat Bebyggelse – tätorter och planlagda områden.

Följande riktlinjer och rekommendationer i Översiktsplan FalunBorlänge är särskilt relevanta:

- Städerna ska förtätas, i första hand i stadskärnorna och kring resecentrum.
- Det ska finnas en planberedskap för 500 bostäder årligen i FalunBorlänge, med olika upplåtelseform och för olika behov.
- Tillkommande bebyggelse ska alltid bedömas med hänsyn till störningar, risker, natur- och kulturmiljövärden, landskapsbild, rekreation, möjligheten att ordna vatten och avlopp samt annan hänsyn som behöver tas.
- 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.
- Den lokala bebyggelse- och byggnadshistorien, dess utseende och struktur är viktig att värna och bör särskilt uppmärksammas vid byggande inom världsarvet.
- En variation av upplåtelseformer inom bostadsområden ska eftersträvas, liksom en blandning av bostäder och arbetsplatser, för att motverka segregation.
- Nya och befintliga bostäder ska ha god tillgång till trygga och tillgängliga miljöer för lek, idrott och rekreation.

Detaljplanen bedöms uppfylla ovanstående riktlinjer och rekommendationer.

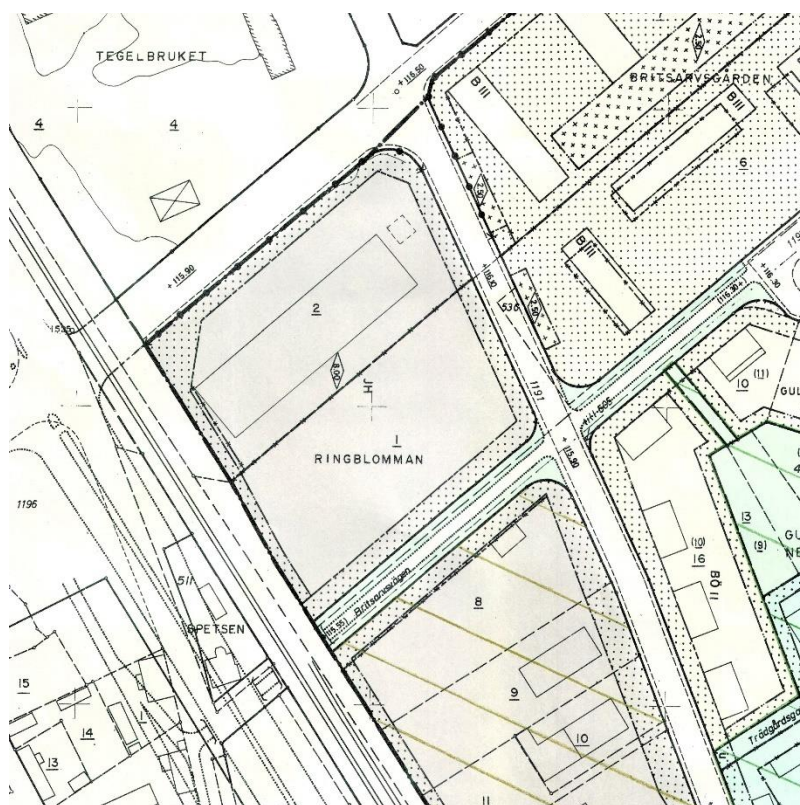
6.1.2 Fördjupad översiktsplan

Detaljplaneområdet ingår i Fördjupad översiktsplan Falu tätort och området runt Varpan (2018-09-13) som Del av Bojsenburg – Britsarvet. Det beskrivs som en stadsdel med bostäder samt kommersiell service och samhällsservice. Britsarvets centrum är ett viktigt stadsdelscentrum och mötesplats. Enstaka förtätningar anses vara möjliga med hänsyn till den befintliga bebyggelsens värden.

6.1.3 Detaljplan

För området gäller stadsplan för stadspartiet mellan Tegelvägen, Seminariegatan och järnvägen, laga kraft 1974-09-04. Kvarteret Ringblomman får användas för industri- och handelsändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggningar inom området. Byggnadshöjden är begränsad till 8 meter.

Britsarvsvägen är planlagd med park eller plantering på ömse sidor om vägen.



Utdrag ur den gällande detaljplanen antagen 1974-09-04 där kvarteret Ringblomman har markanvändningen JH (Industri och handel).

6.1.4 Fastighetsplan

För fastigheterna Ringblomman 1 och 2 gäller tomtindelingsplanerna 2080K-B1/1962 och 2080K-B10/1947. Enligt dessa ska respektive fastighet utgöra en tomt.

6.1.5 Planbesked

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2020-04-20, § 67, att ge ett positivt planbesked för Detaljplan för bostäder mm vid Britsarvsvägen – Norra Järnvägsgatan.

6.2 Övriga kommunala beslut

6.2.1 Cykelplan

I cykelplanen redovisas cykelvägen längs med Norra Järnvägsgatan som en del av huvudcykelstråket.

6.2.2 Trafiknätsplan

I trafiknätsplanen är Norra Järnvägsgatan klassad som huvudgata. Britsarvsvägen och Tegelvägen är klassade som lokalgata.

6.2.3 Parkeringsnorm

Kommunens parkeringsnorm föreskriver åtta parkeringsplatser per 1000 m² BTA för bil och 30 parkeringsplatser för cykel när användningen är bostäder, vilket är den huvudsakliga användningen i aktuell detaljplan.

När det gäller parkeringsplatser för rörelsehindrade ska det helst vara möjligt att parkera inom tio meter från en entré, vilket är en högre ambitionsnivå än Boverkets krav som är 25 meter. Då behovet uppstår ska det därför vara möjligt att anordna en parkeringsplats i anslutning till respektive entré.

För arbetsplatser och besöksverksamhet föreskriver parkeringsnormen olika nivå beroende på typ av verksamhet. Som exempel krävs för kontor nio platser (plus en besöksplats). Andra typer av verksamheter, som skulle kunna vara aktuella i detta fall, kräver enligt normen särskild parkeringsutredning. Detta gäller exempelvis restaurang, café, lättare vård, mindre butik.

6.2.4 Lokala föreskrifter för renhållning av gångbana m.m.

Detaljplanen ska följa dessa föreskrifter, antagna 2021-09-09. Här återfinns bland annat krav på sikttriangel vid korsningar.

6.2.5 Lokaliseringsstrategi för handel

Enligt strategin bör tillgång till ett bra utbud av dagligvaror finnas i alla bostadsområden i Falu tätort. Handeln ska lokaliseras så att tillgängligheten är god för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik.

6.2.6 Dagvattenstrategi

Detaljplanen ska följa dagvattenstrategi för Falu kommun som antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06.

I strategin finns en vision som säger att dagvattenhanteringen ska vara långsiktigt hållbar. Dagvatten ska omhändertas på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt och där dagvatten ses som en resurs. Dagvattenhanteringen ska planeras på ett sätt som tar hänsyn till klimatförändringar och risken att nederbörden kan bli kraftigare i framtiden. Strategin anger ansvars- och kostnadsfördelning bland annat för dagvattenhanteringen på kvartersmark.

Vidare står att mark för dagvattenlösningar måste avsättas i detaljplan och att behovet av fördröjning och lokalt omhändertagande av vatten ska utredas i detaljplanearbetet.

Dagvattenstrategin har sex mål för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering:

- Dagvattenflöden minskar
- Konsekvenser vid översvämningar minskar
- Recipients kemiska och ekologiska status blir inte sämre på grund av dagvatten
- Bebyggelsemiljön berikas
- Grundvattenbildningen påverkas inte negativt
- Ett kostnadseffektivt genomförande

6.2.7 Bostadsprogram för Falu kommun

Bostadsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17. Här finns riktlinjer och mål för bostadsutbud, boendemiljö samt lokalisering, utformning/planering och exploatering. Här sägs bland annat att nyproduktion av bostäder i första hand ska ske genom komplettering och förtätning, så att redan utförda investeringar i skolor, kollektivtrafik, gator och annan infrastruktur utnyttjas. Boendemiljöerna ska vara trygga och säkra, ha en hög grad av fysisk tillgänglighet och ha möjlighet till utevistelse och lek i attraktiva och anpassade miljöer.

6.3 Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts (2024-02-29, MSN0485/19). 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, PBL 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.

Då den nya bebyggelsen möjliggörs på redan exploaterad mark samt att en planbestämmelse införs för att säkerställa att grundvattennivån inte påverkas, bedöms ingen betydande miljöpåverkan uppkomma som konsekvens vid genomförande av planen. Förtätningen av området och läget i staden innebär att befintlig infrastruktur kan utnyttjas, vilket är positivt ur miljösynpunkt.

8.3.1 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan kommer att hanteras i samband med att detaljplanen godkänns för granskning.

6.4 Riksintressen

6.4.1 Kulturmiljövård

Kvarteret Ringblomman gränsar i väster till ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, Falu stad (W15).

6.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

6.6 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer, MKN, är regler om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Det finns miljökvalitetsnormer för buller, luft och vatten. Vissa normer anger tydliga gränsvärden medan andra utgör målsättningsnormer om vad som ska eftersträvas. Vid planläggning enligt plan- och bygglagen, PBL, ska MKN följas.

Planläggningen ligger inom grundvattenförekomsten *SE672064-149070 Faluån-Sundbornsån*. Förekomsten har god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

MKN avseende buller är en målsättningsnorm som medför att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

I Falun mäter kommunen kontinuerligt luftkvaliteten. Det är viktigt att tänka på att föroreningshalternas nivåer påverkas av vädret, trafikmängder och gaturummets utformning vilket avgör hur höga föroreningshalterna blir i luften. Både meteorologi och halterna av föroreningarna mäts för att ta reda på luftens status och kvalitet.

6.6.1 Dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Befintliga dagvattenanläggningar utgörs av dagvattenbrunnar på asfalterade ytor som avleder dagvattnet till det kommunala nätet i Tegelvägen samt Norra Järnväggsgatan. Taken

avvattnas med markanslutna stuprör. Dagvattensservisen för fastigheten Ringblomman 1 är placerad mot Norra Järnvägsgatan, för fastigheten Ringblomman 2 är placeringen inte känd i dagsläget. Planområdet är flackt med en svag lutning åt sydväst och marknivån är på mellan +116 och +117 och ingår enligt VISS i ett avrinningsområde som ej är namngivet (VISS, 2022b). Se bild nedan.



SMHI delavrinningsområde utan namn (VISS, 2022b) utmärkt med turkos linje, planområdets ungefärliga läge utmärkt med röd cirkel.

Den generella flödesvägen för dagvatten är i sydvästlig riktning. Vid 100-årsregn finns risk för stående vatten mellan befintliga byggnader och nordväst om dessa.

6.7 Hälsa och säkerhet

6.7.1 Förorenad mark

WSP har utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning (2020-11-16). Syftet med denna har varit att utreda om planområdet är förorenat och om eventuella föroreningar kan innebära en oacceptabel risk för planerad markanvändning (förenklad riskbedömning).

Från tidigare drivmedelshantering uppvisar markmiljön mycket begränsad påverkan.

Vid undersökningen upptäcktes en "fläck" intill lastkajen vid den före detta matvarubutiken som misstänkts vara rester av tidigare förorenande verksamhet. Markundersökningen har därför kompletterats (WSP, 2021-06-17) avseende detta. Kompletteringen påvisar en begränsad påverkan av organiska ämnen i området. I två ytliga punkter förekommer halter över gällande riktvärden för känslig markanvändning (bostäder) avseende tyngre alifater (organiska ämnen).

Utredningen konstaterar vidare att det finns en övergripande föroreningspåverkan i jorden, huvudsakligen i form av metaller som bedöms härröra från gruvverksamheten i Falu koppargruva. I nuläget uppfylls inte riktvärden avseende känslig markanvändning, i detta fall bostäder.

Påträffade föroreningar (metaller samt organiska ämnen) bedöms dock inte utgöra något hinder mot en framtida exploatering. Detta under förutsättning att förorenade massor

omhändertas i lämplig omfattning och ersätts med ej förorenade massor, alternativt hanteras på ett annat sätt som minskar risken för människors hälsa och miljö.

En planbestämmelse har införts som säger att startbesked inte får ges förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd. De platsspecifika riktvärden för Falu tätort, fastställda av kommunfullmäktige (1999-05-20) ska följas. Om blyhalten överskrider (300 mg/kg) gäller särskilda rekommendationer för hur marken ska hanteras vid markarbeten.

Den miljötekniska markundersökningen rekommenderar kompletterande provtagning av grundvatten i syfte att bedöma miljöriskerna kopplade till den höga halt av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) som påträffats i ett av grundvattenrören. Som komplement föreslås att asfaltprov uttas för analys av eventuellt innehåll av tjärasfalt. I samband med att man sätter kompletterande grundvattenrör är det lämpligt att man tar prover/utredningar halogenerade lösningsmedel.

6.7.2 Omgivningsbuller

Trafikbuller

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359.

Nedan följer en sammanfattning av de riktvärden som ska tillämpas i detaljplaneärenden:

→ 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad

→ 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad

→ 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvadratmeter, och för eventuell uteplats högst 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad.

Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

Då planområdet ligger i ett centralt läge invid trafikerade lokalgator och nära Grycksbobanan har en bullerutredning tagits fram för att undersöka hur planområdet uppfyller gällande riktvärden (WSP 2023-03-31). Norra Järnväggsgatan är den främsta källan till buller från trafik. Det finns inte några kända planer på utökning av trafiken längs denna. Järnvägen (Grycksbobanan) är i dagsläget väldigt sporadiskt trafikerad.

Industribuller

På den intilliggande fastigheten Tegelbruket 4 bedrivs verksamheter som kan utgöra störning på detaljplaneområdet. Mätningar har gjorts (*Industribullerutredning*, WSP, 2023-11-24) vid Willys av ventilation, fläkt och friskluftsintag samt av varuleveranser och soptransporter.

Resultaten från beräkningarna har bedömts enligt Naturvårdsverkets vägledning för industri- och annat verksamhetsbuller. Riktvärdena för industribuller redovisas i tabellen nedan.

Ljudnivå L_{eq} från industri/verksamhet, frifältsvärde			
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	Dag (06–18)	Kväll (18–22) samt lör-, sön- och helgdag (06–18)	Natt (22–06)
	50 dBA	45 dBA	40 dBA

Riktvärden från Naturvårdsverket Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller

Utöver detta gäller:

- Maximala ljudnivåer ($LF_{max} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter bör värdena i tabellen sänkas med 5 dB.
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

Enligt den sista punkten gäller i det här fallet att ljudnivåerna ska beräknas för värsta timmen.

När lastning, lossning och ventilation pågår beräknas den högsta ekvivalenta ljudnivån, på lördagar dagtid (06–18), till 40 dBA vid de planerade byggnaderna. Det innebär att gällande riktvärden beräknas innehållas för kvarteret Ringblomman. Riktvärdet beräknas även uppfyllas vid uteplatser. Eftersom inga lastbilar ankommer under kvälls- och nattetid (18–06) beräknas gällande riktvärden klaras för alla tider på dygnet. Riktvärdet beräknas uppfyllas även vid uteplatser.

6.7.3 Risk för olyckor

Insatstiden för räddningstjänsten beräknas understiga 5 minuter.

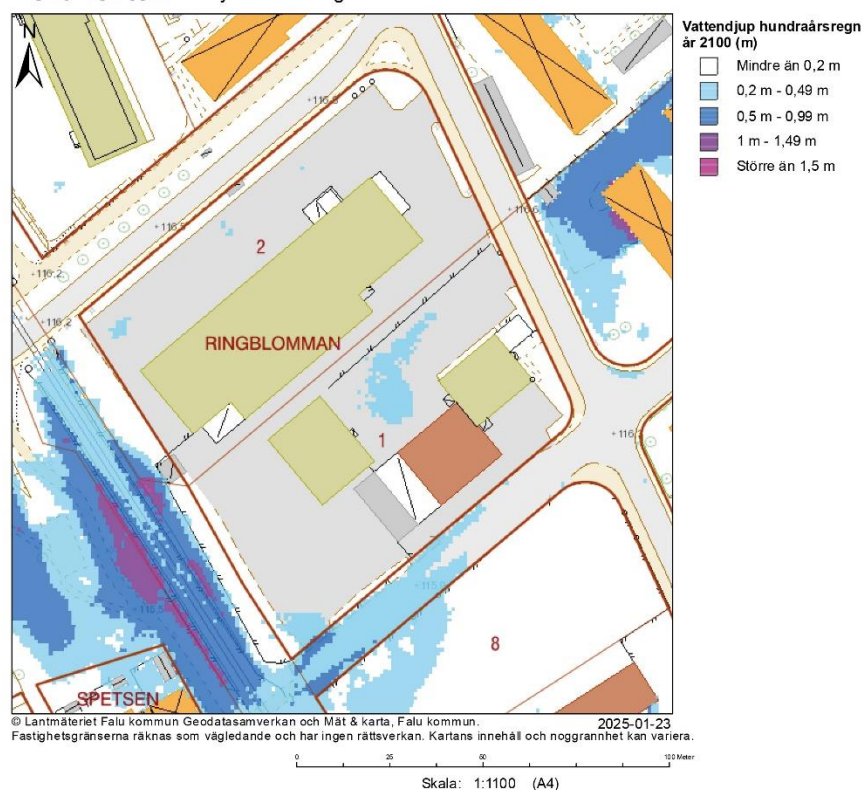
6.7.4 Risk för översvämning och skyfall

Området är beläget över +115,7 meter som är högsta översvämningsnivå vid Kålgården, Östanforsån enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps, MSB:s, underlag för högsta beräknade flöden (2021) i området (koordinatsystem i höjd RH2000). Planområdet förväntas inte påverkas av det beräknade högsta flödet för Faluån vid en översvämning av Dalälven.

Skyfallskarteringen visar att vatten vid 100-årsregn kommer att bli stående i en lågpunkt på fastigheten Ringblomman 1. Vatten kommer även att strömma längs Britsarvsvägen mot en lågpunkt i dess västligaste del. Se bild nedan.

Falukartan Skyfallskartering Falu tätort

FALUN



Skyfallskartering vid 100-årsregn

6.7.5 Skyddsrum

I befintlig byggnad inom planområdet finns skyddsrum med 66 platser.

6.8 Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av WSP, 2020-12-01.

Marken inom planområdet består av 2 till 3 meter fyllning av sandigt grus. Under fyllningen finns ett lager av 3 till 4 meter siltig lera. I översta delen av leran finns inslag av mullhaltig jord (torv). Torv och gyttja har påträffats och där mäktigheten på torven är ca 50 cm. Det mesta tyder på att fyllningen är utlagd på ursprunglig mark och där torven är hoppressad. Under leran finns ett lager av friktionsjord (troligtvis sand) med halvhög relativ fasthet. Berget förväntas ligga ca 6–10 meter under befintlig marknivå och grundvattennivån ligger ca 3–4 meter under mark (motsvarar ca +112,3 - +113,0 (RH 2000)) vid markens medelnivå.

Den geotekniska undersökningen bedömer att det är möjligt att uppföra nya byggnader inom planområdet. Pågrundläggning anses vara lämplig grundläggningstyp och inga stabilitetsproblem bedöms föreligga då markytan också är plan inom området. Planering av eventuella schakter och uppfyllnader i samband med detaljprojektering och/eller byggnation ska utföras i samråd med geotekniker.

Att leda bort grundvatten tillfälligt under byggnation eller kontinuerligt från garage, källare eller andra byggen under mark utgör i normalfallet tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken. Enligt miljöbalken 11 kap 12 § kan undantag göras från tillståndskravet om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. ”Uppenbart” är något som ska kunna förutses utan direkta undersökningar. Det är verksamhetsutövaren som ansvarar för denna bedömning och bevisbördan är stark. Frågan ska prövas i tidigt skede. Beslutet ska dokumenteras och vara väl underbyggt och motiverat.

Hela området bedöms som sättningskänsligt vilket ska beaktas inför projektering. Konsultation med geotekniker rekommenderas vid detaljprojektering för bedömning av sättningar för byggnader och eventuell upphöjning av marknivå. Marken ska inte belastas ovan befintliga ledningar då dessa är känsliga för rörelser.

Undersökningsområdet bedöms som delvis vibrationskänsligt på grund av förekomst av lera, även om de mäktigheter som finns är generellt små. Bilar och tung trafik som passerar på gatorna runt omkring kvarteret kan dock ge upphov till vibrationer i marken, liksom tillfälliga moment under byggtiden såsom schaktning, packning och pålning. Ett kontrollprogram ska upprättas av entreprenören med avseende på vibrationer samt gatukonstruktioner.

6.8.1 Radon

Faluåsen utgör ett högriskområde avseende radon. Radonmätning är inte gjord på fastigheterna.

Generellt gäller att all ny bebyggelse inom Falu kommun ska föregås av en radonundersökning eller uppföras i radonsäkert utförande.

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.

6.9 Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån inom planområdet har i samband med den geotekniska undersökningen 2020-09-21 uppmätts till 4,02 respektive 3,24 meter under markytan i två punkter. Detta motsvarar ca +112,3 - +113,0 (RH 2000) vid markens medelnivå. Det ska noteras att nivån har fastställts vid korttidsmätning under en torrperiod och att aktuella grundvattenrör varit installerade med spetsen i lerlagret under fyllning och ovan friktionsjord. Kompletterande mätningar av grundvattenytan behöver därför göras.

Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta ligger planområdet på mark med låg genomsläpplighet medan stora delar av Östanfors och Kålgården väster om planområdet har hög genomsläpplighet.

Det finns inga vattenskyddsområden i närheten av detaljplaneområdet men det ligger inom området för grundvattenförekomsten SE672064-149070 som är en sand- och grusförekomst (VISS, 2023). Grundvattenförekomsten har god kvantitativ status och otillfredsställande kemisk status.

6.10 Kulturmiljö

6.10.1 Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Planområdet är beläget strax öster om den fasta fornlämning som omfattar stora delar av centrala Falun (RAÄ-nummer Falun 68:1). Om fornlämningar som inte tidigare har varit kända skulle påträffas vid anläggningsarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen. Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen (KML) och får inte skadas. Den som på något sätt vill ändra i ett område där det finns fasta fornlämningar måste ha tillstånd från länsstyrelsen.

6.11 Natur

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort har en översiktlig kartering av områdets ekosystemtjänster gjorts. Med ekosystemtjänster menas den nytta vi människor får av naturens arbete, som när växter till exempel renar luft, dämpar buller, renar och fördröjer dagvatten mm. Pollinering, naturlig vattenreglering och naturupplevelser är andra exempel.

Ekosystemtjänsterna kan indelas i försörjande, stödjande, kulturella och reglerande. Karteringen visar att kvarteret Ringblomman ingår i ett område där det finns vattenrenande och översvämningsskyddande ekosystemtjänster.

Mellan kvarteret och Grycksbobanan finns en träd- och buskridå som bidrar med luftrening, bullerdämpning och visuell avskärmning.

Det finns inga utpekade naturvärden inom eller i nära anslutning till planområdet.

6.12 Fysisk miljö

Planområdet består till huvudsak av hårdgjorda parkeringsytor och klippta gräsytor med inslag av buskar och planteringar längs Norra Järnväggsgatan 19–21 samt klippta gräsytor mot Tegelvägen och buskvegetation mot järnvägen.

Detaljplaneområdet är väl försörjt med allmänna grönytor genom närheten till Kålgårdsparken, ett av tätortens större park- och rekreationsområden. I Kålgårdsparken finns stora öppna gräsytor, lekplats, minigolfbana, beachvolleybollplaner och utegym. Gångvägarna genom parken och runt Östanforsån är flitigt nyttjade. Vidare så finns omedelbart väster om Grycksbobanan Östanforsparken med pulkabacke och en enklare tennisbana. Ytterligare lek- och sportmöjligheter finns vid Britsarvs- och Tegelbruksskolan, norr om planområdet.



Lekplats i Kålgårdsparken (foto: Falu kommun).

6.13 Sociala

Britsarvet karaktäriseras som stadsdelscentrum med en blandning av verksamheter och flerbostadshus. Här finns livsmedelshandel, vårdcentral, kontors- och handelslokaler samt studentlägenheter. I övrigt karaktäriseras området av bostäder främst i flerbostadshus mellan tre och åtta våningar. Bebyggelsen är huvudsakligen uppförd under olika delar av 1900-talets mitt. Området ligger nära Kålgårdens parkmiljö och lekplats. Inom planområdet finns kontorsbyggnader, industribyggnader och en större livsmedelshandel (nedlagd 2019).

6.14 Teknik

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Bebyggelsen i kvarteret är ansluten till det kommunala nätet. Ledningar för spillvatten finns

i Norra Järnvägsgatan och Britsarvsvägen och ledningar för vatten och dagvatten i Norra Järnvägsgatan och Tegelvägen.

Ledningar för fjärrvärme finns i Britsarvsvägen. Bebyggelsen på fastigheten Ringblomman 1 är ansluten till fjärrvärmenätet.

6.15 Flyghinderanalys

Det har gjorts en flyghinderanalys för planområdet då vissa byggnadsvolymer avses att bli högre än 20 meter. Luftfartsverket har som sakägare av CNS-utrustning inget att invända mot planerad etablering, inte heller berörda flygplatser (Borlänge och Mora).

6.16 Service

Kvarteret Ringblomman ligger i kanten av Britsarvets centrum. Inom ca 250 meter finns bland annat livsmedelsbutik, gym och vårdcentral.

Närmaste förskola samt grundskola F-6 finns inom 250 meter.

6.17 Trafik

6.17.1 Gång- och cykeltrafik

Längs Norra Järnvägsgatan och Tegelvägen finns gång- och cykelstråk som ingår i det primära cykelvägnätet. Gång- och cykelstråket längs Tegelvägen ansluter till huvudcykelstråket Hosjö-Stennäset som går parallellt med och väster om Grycksbobanan. Britsarvsvägen och passage över Grycksbobanan fungerar som rörelsestråk för oskyddade trafikanter mellan Östanfors och Britsarvet.

6.17.2 Kollektivtrafik

Kollektivtrafik trafikerar Tegelvägen där det även finns busshållplatser. Avståndet till hållplatserna från detaljplaneområdet är ca 40 m och bussen går till in till centrum. Det finns också en busshållplats på Norra Järnvägsgatan norr om detaljplaneområdet.

6.17.3 Motortrafik

Kvarteret Ringblomman har flera utfarter mot Norra Järnvägsgatan och Britsarvsvägen. Tegelvägen är på den aktuella sträckan reglerad som buss- och taxigata.

Planområdet består idag av industribyggnader, kontorsbyggnader och en nedlagd livsmedelsbutik. Dessa lokaler (inklusive livsmedelsbutiken) alstrar enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg cirka 1 000 fordon/dygn ÅDT.

7 Bedömningar och konsekvenser

7.1 Fastigheter och rättigheter

Fastighetsplanerna 2080K-B1/1962 och 2080K-B10/1947 upphör att gälla från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Upphävande möjliggör ombildning av fastigheterna. Lantmäteriförrättning för fastighetsbildningsåtgärder ska sökas i särskild ordning och bekostas av fastighetsägaren.

7.2 Natur

7.2.1 Grönområde

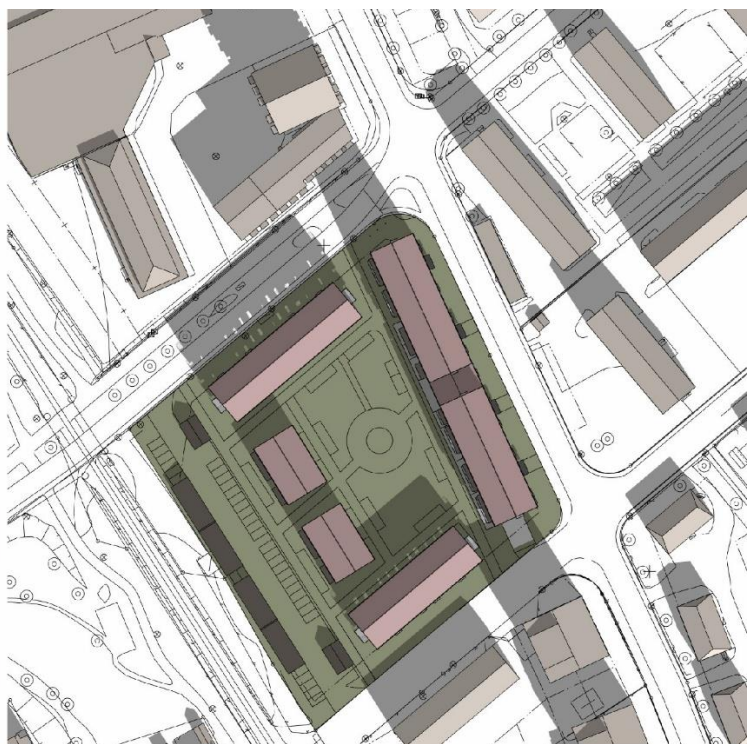
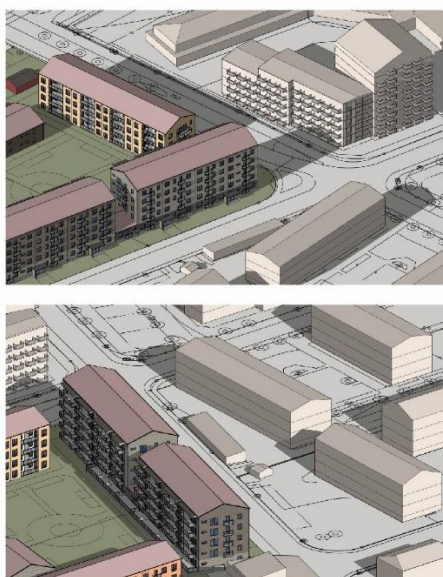
Bostadsgården planeras få en grön karaktär med plats för vistelse och lek. Andelen hårdgjord yta blir begränsad med hänsyn till dagvattenhanteringen.

Nya invånare inom planområdet kan nyttja intilliggande Kålgårdens grönområde. Detta i en omfattning som stärker service/aktiviteter för de boende snarare än att det bidrar till trängsel och slitage i Kålgården.

7.2.2 Stads- och landskapsbild

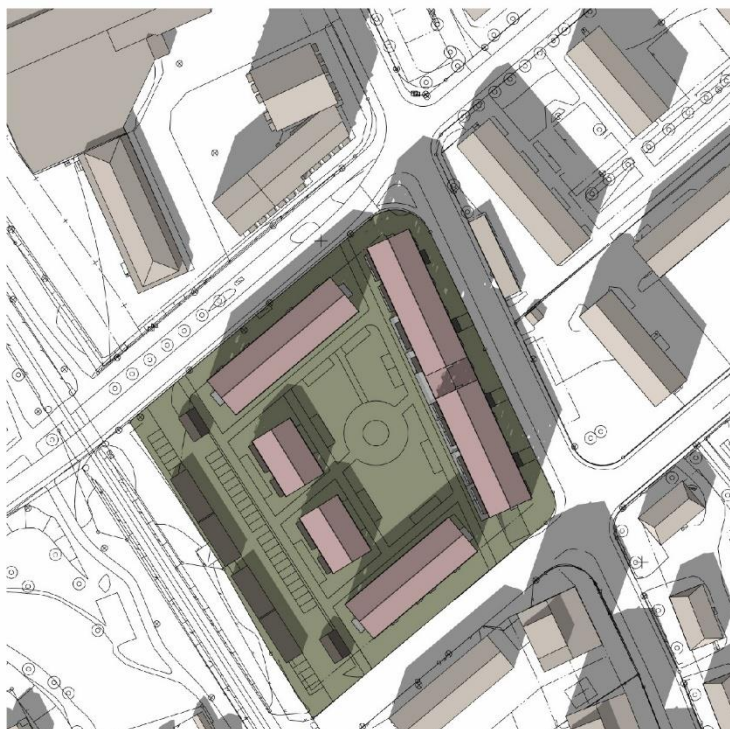
Stadsdelen får en tätare och mer stadsmässig karaktär. Bebyggelsen blir högre än i dagsläget men följer utvecklingsstrategin för hela stadsdelscentrat. Gaturummen blir tätare. Nedan redovisas en solstudie över illustrerad bebyggelse. En viss begränsad skuggpåverkan bedöms uppstå på omgivande kvarter.

Vår- höstdagjämning kl 10.00



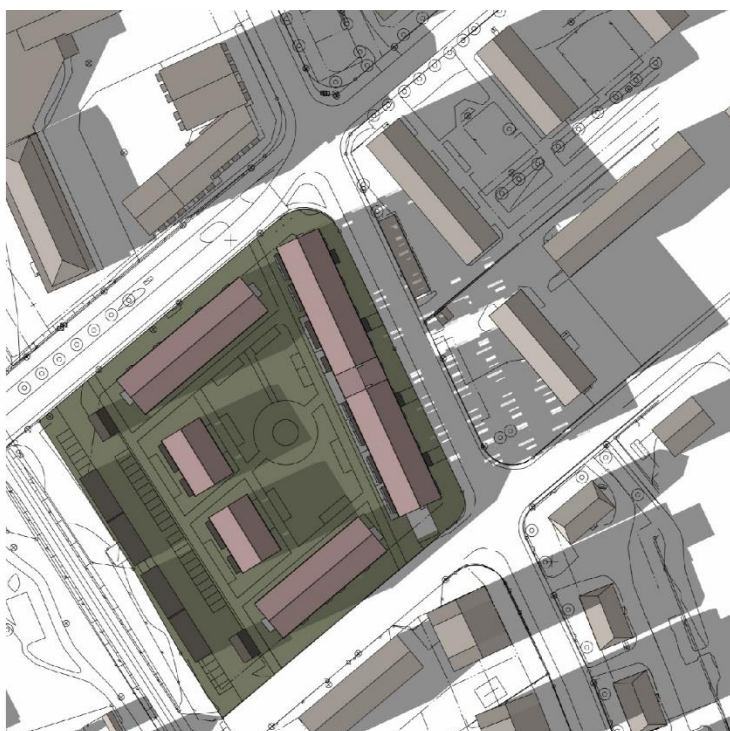
Solstudie: vår-/höstdagjämning, kl. 10.00 (illustration: Mondo arkitekter).

Vår- höstdagjämning kl 13.00



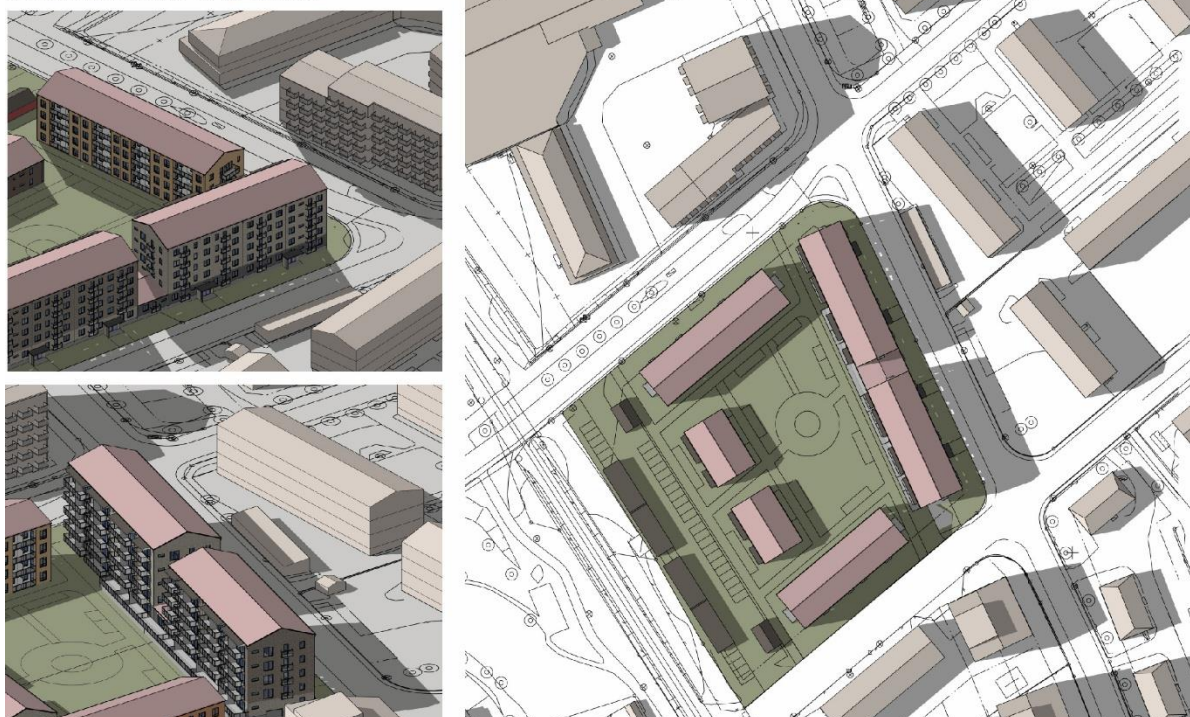
Solstudie: vår-/höstdagjämning, kl. 13.00 (illustration: Mondo arkitekter).

Vår- höstdagjämning kl 16:00



Solstudie: vår-/höstdagjämning, kl. 16.00 (illustration: Mondo arkitekter).

Sommarsolstånd kl 16.00



Solstudie: Sommarsolstånd, kl. 16.00 (illustration: Mondo arkitekter).

7.3 Miljö

7.3.1 Miljöbedömning

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas. Störningarna bedöms bli begränsade till små utsläpp till luft och buller från transporter vilket inte bedöms medföra överskridande av miljökvalitetsnormer. Jämfört med nuvarande markanvändning bedöms yrkestrafik och tung trafik att minska till och inom planområdet.

7.3.2 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken och därmed inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). En miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

7.3.3 Dagvatten

Planerad exploatering kommer ge en minskad hårdgörandegrad, vilket även i kombination med klimatfaktorn för beräkningar för planerad situation, bedöms resultera i ett minskat dagvattenflöde från planområdet. Föreslagna principlösningar för dagvattenhantering bedöms sammantaget ge goda möjligheter till fördröjning och framtidssäkring inför exempelvis skyfall.

7.4 Miljökvalitetsnormer

7.4.1 Luft

Aktuell detaljplan möjliggör bostäder och centrumändamål. De värden som har uppmätts i Falun ligger ofta under miljökvalitetsnormerna för luft och klarar för det mesta miljömålen men beroende på årstid, väder och tid på dygnet uppmäts tidvis högre värden.

Ett genomförande av detaljplanen anses inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

7.4.2 Vatten

Andelen hårdgjord yta minskar med planens genomförande och dagvattenhantering förbättras. Föroreningshalter och mängder av alla undersökta föroreningar bedöms minska efter de reningsåtgärder av dagvatten som föreslås i aktuell detaljplan. Exploateringen bedöms därmed inte försämra möjligheten att uppnå MKN för recipienten Faluån. Planbestämmelserna säkerställer att eventuellt förorenad mark saneras före nybyggnation.

Grundvattennivån inom planområdet har i samband med den geotekniska undersökningen endast uppmätts vid korttidsmätning under en torrperiod. Detta bedöms inte vara tillräckligt för att säkerställa att nivån inte påverkas vid exploatering under mark. Detaljplanen anger därför som villkor för bygglov att byggnad under mark får uppföras först efter att kompletterande undersökningar gjorts av grundvattennivån. Det ska säkerställas att grundvattennivån inte påverkas på kort eller lång sikt.

Sammanfattningsvis bedöms gällande miljökvalitetsnormer avseende vatten inte påverkas av detaljplanens genomförande.

7.4.3 Buller

Inga miljökvalitetsnormer för buller bedöms överskridas inom planområdet då Grycksbobanan och omgivande vägar inte faller under förordning (2004:675) om omgivningsbuller.

7.5 Geoteknik

Inga stabilitets- eller sättningsproblem bedöms föreligga för byggnaderna om grundläggning utförs med pålning. Omgivande mark består av fyllning ovan ett lager av lera. Leran bedöms vara konsoliderad för dagens marknivå och om marknivån hålls i befintlig nivå eller endast höjs marginellt (<1m) bedöms sättningar inte uppstå. Vid större uppfyllnader över befintlig marknivå kan sättningar utbildas i leran vilket ska beaktas, vid detaljprojektering, i anslutning till byggnaderna. Eventuella sättningsskillnader kan i sådant fall undvikas genom exempelvis tidig utläggning, lastkompensation.

Området bedöms som delvis vibrationskänsligt. Detta på grund av förekomst av lera men de mäktigheter som finns är generellt små. Bilar och tung trafik som passerar på gatorna runt omkring kvarteret kan ge upphov till vibrationer i marken. Då byggnaderna är

grundlagda på pålar kommer vibrationer från trafik inte att påverka bostäderna och boende. Under byggtiden kan tillfälliga moment såsom schaktning, packning och pålning skapa vibrationer i marken då detta utförs av tunga maskiner. Ett kontrollprogram ska upprättas av entreprenören med avseende på vibrationer.

7.6 Hälsa och säkerhet

7.6.1 Omgivningsbuller

Trafikbuller

Ljudnivåer har beräknats för dygnsekvivalent och maximal ljudnivå med prognos för år 2040 för både väg och järnväg. Resultatet från beräkningarna visar att inga fasader överskrider riktvärdet för dygnsekvivalent ljudnivå på 60 dBA. På bostadskvarterets blivande innergård beräknas riktvärdet för maximal ljudnivå överskridas med upp till 10 dBA från Grycksbobanan. Detta inträffar dock bara i genomsnitt 0,17 gånger per timme kl. 06-22, vilket är godkänt enligt Trafikbullerförordningen. Balkonger som vetter mot Tegelvägen/Norra Järnvägsgatan (se bild nedan) uppfyller inte riktvärdena för uteplats. Dock innehålls riktvärdena på innergården vilket innebär att gemensamma uteplatser kan anläggas där. Om bebyggelsen utförs med ett släpp mellan hus längs Tegelvägen och hus längs Norra Järnvägsgatan kan uteplatser på gården behöva skyddas med lokal avskärmning vid varje uteplats. Se bilden nedan.



Skulle höman Tegelvägen/Norra Järnvägsgatan komma att utföras som två separata byggnadsvolymer kan markerade lägenheter eventuellt behöva lokal bulleravskärmning.

Grycksbobanan (järnväg) trafikeras i dagsläget endast av museijärnvägsföreningens ångtåg vid ett fåtal tillfällen per år. Banan ska dock anses vara i drift och regelbunden trafik kan återupptas. Även vid återupptagen transport förväntas dock endast ett mycket begränsat antal tågpassager ske förbi planområdet. Enligt Trafikverkets (Banverket) miljökonsekvensbeskrivning från år 2000 medges trafikering på järnvägen av två tåg om max 14 vagnar, tur och retur till Grycksbo pappersbruk per vardag. Hastigheten på dessa tåg får vara högst 30 km/h.

Buller vid verksamheter

Den industribullerutredning som gjorts visar att gällande riktvärden beräknas uppfyllas.

7.6.2 Översvämning

Detaljplaneområdet är beläget över +115,7 meter som är högsta översvämningsnivå vid Kålgården, Östanforsån enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps, MSB, underlag för högsta beräknade flöden (2021) i området (koordinatsystem i höjd RH2000). Planområdet bedöms därmed inte komma att utsättas för översvämningar.

7.6.3 Olyckor

En utredning har utförts med avseende på risk och störning kopplat till järnvägen, Grycksbobanan (WSP, 2023-02-06). Även om trafiken i dagsläget är ytterst begränsad ska den betraktas som en järnväg i drift. Två transporter per vardag med högsta hastighet 30 km/h medges enligt MKB från 2000. Järnvägen är därför ur riskhänseende en transportled för farligt gods. Enligt riskutredningen får inom 30 m från järnvägen (spårets centrumlinje) endast bostadskomplement placeras, carports och förrådsbyggnader har i förslaget placerats inom denna zon, däremot inga bostadshus. Detaljplanen har också givits en bestämmelse om att utrymning ska vara möjlig bort från järnvägen.

7.7 Sociala

7.7.1 Barn

En förändrad markanvändning enligt planen gör planområdet och omgivande gator säkrare att vistas i ur trafiksynpunkt med färre utfarter. Boendeändamålet gör att fler människor vistas i Britsarvet under kvällstid. Kvarteret Ringblomman tillförs också grön- och lekyta för de boende.

7.7.2 Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet är flack. Detaljplanekartans utformning och illustration medger god tillgänglighet utomhus för personer med nedsatt rörelseförmåga. Tillgängliga parkeringar för boende och besökande kan lösas i anslutning till entréer. 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.

7.8 Riksintresse

7.8.1 Kulturmiljövård

Planområdet angränsar i väster till stadsdelen Östanfors vars småskaliga bebyggelsemiljö med låga trähus i främst faluröd kulör är av riksintresse för kulturmiljövården (Falun, W15).

Motiv riksintresse:

"Småskalig trähusbebyggelse med byggnader från 1600-talet och senare. Kring Kvarngatan, Björngränd och Gettorget rester av den oreglerade medeltidsstrukturen. I övrigt reglerad efter rutnätsplanen från 1646. Under 1970-talet revs en del av bebyggelsen och ersattes med delvis anpassad modern bebyggelse".

Bedömning:

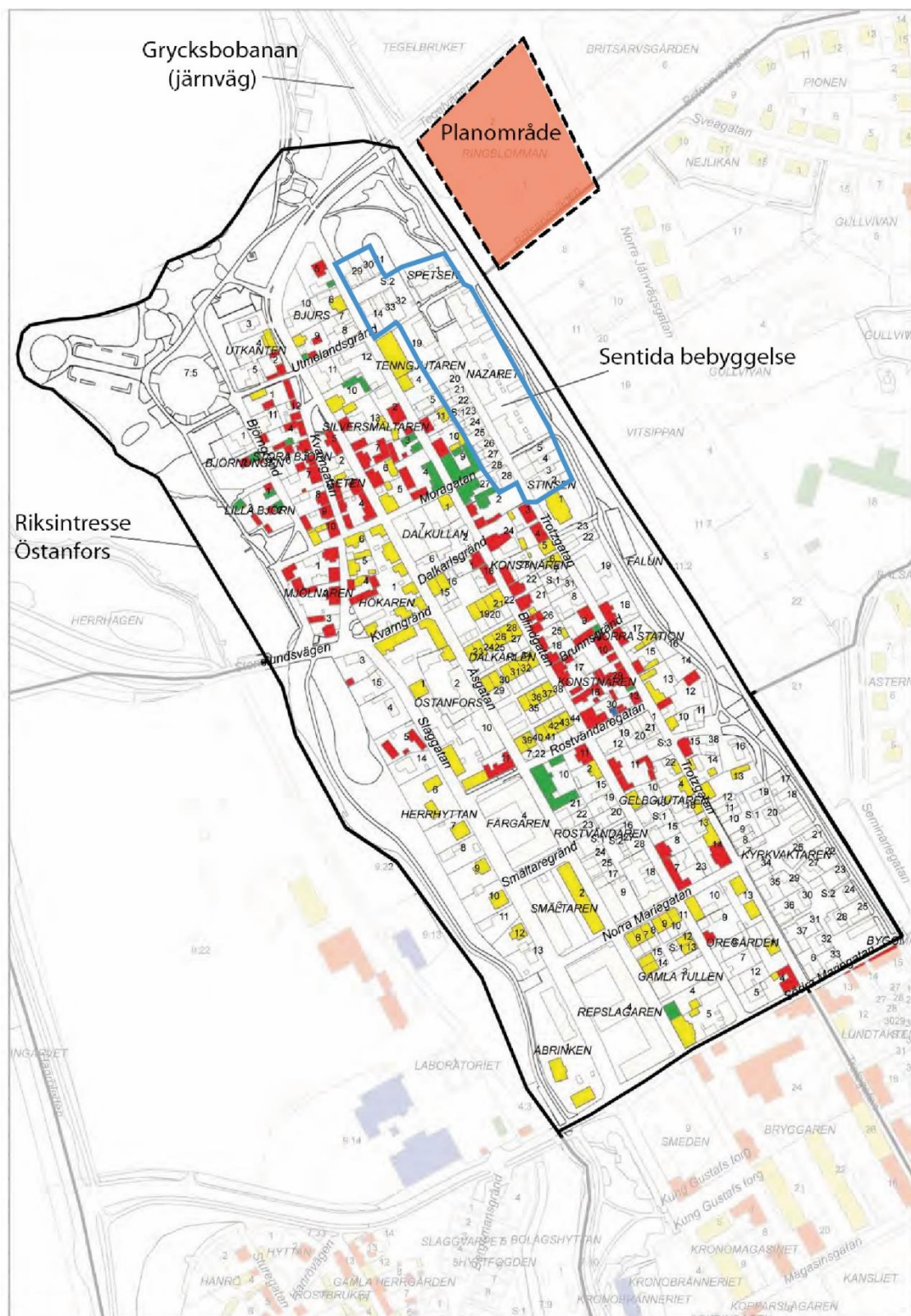
Planområdet ligger inte i direkt anslutning till riksintresset utan avskiljs av järnväg, gång- och cykelstråk samt trädridåer. Östanfors och Britsarvet är två tydligt åtskilda stadsdelar både i struktur och lokalisering men även i utformning och uttryck. Närheten är mer påtaglig i ett ovanifrånperspektiv än ståendes på marken. Det är inte många platser i gatunivå varifrån den nya bebyggelsen kommer att vara synlig från Östanfors. Inte heller kommer Östanfors att skymmas utifrån i någon nämnvärd omfattning. Se illustrationer på följande sidor.

De delar av Östanfors som ligger i anslutning till planområdet är tillkomna under senare tid och byggnaderna i denna del utgör i sig en anpassning till den äldre och kulturhistoriskt mer värdefulla bebyggelsen i de centrala delarna. Se karta på nästa sida.

Den tillkommande bebyggelsens skala trappas ned i riktning mot Östanfors som en anpassning till den småskaliga trähusbebyggelsen.

Utifrån denna beskrivning av förutsättningarna på platsen, riksintressets motivering och planförslagets utformning görs bedömningen att riksintresset inte påverkas negativt av planens genomförande.

Planbestämmelser avseende, kulör och material har införts i planen. Dessa relaterar dock till bebyggelsen i Britsarvet då det är tydligt att det är där planområdets bebyggelse hör hemma.



Kartan visar planområdets förhållande till Östanfors. Byggnader i röd/gul/grön har värdeklassats. Ljusblått område inom riksintresset som ligger i anslutning till planområdet består av sentida bebyggelse som inte har givits någon värdeklassning.



Fotografiet visar planområdet sett ifrån sydväst, från gångvägen på Östanforssidan



Illustrerad bebyggelse inlagd i kommunens stadsmodell. Vy från gångvägen på Östanforssidan



Fotografiet visar en del av planområdet i vänstra halvan av bilden. Bilden är tagen på Östanforssidan i förlängningen av Britsarvsvägen.



Illustrerad bebyggelse inlagd i kommunens stadsmodell. Vy från Hanröbron.



Illustrerad bebyggelse inlagd i kommunens stadsmodell. Vy från Tegelvägen österut.

Bebyggelsen längs Norra Järnvägsgatan har efter samrådet sänkts till en högsta nockhöjd om 137 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar 5 våningar, i jämförelse med samrådsförslagets 6 våningar. Sänkningen görs med hänsyn till miljön längs Norra Järnvägsgatan och kvarteren öster om denna.



Illustrerad bebyggelse inlagd i kommunens stadsmodell. Vy länges Norra järnvägsgatan norrut. I förgrunden syns kvarteret Vitsippan som ligger söder om planområdet. Volymerna här följer gällande detaljplan för detta kvarter.

7.9 Trafik

7.9.1 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet är väl utbyggt i närområdet.

7.9.2 Motortrafik

PM Trafik, 2023-02-10 har uppskattat planområdets trafikallstring utifrån att planens 11 000 m² bruttoarea (BTA) möjliggör cirka 200 lägenheter. Enligt Trafikverkets trafikallstringsverktyg alstrar detta en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 190–310 fordon/dygn. Om det blir exempelvis en restaurang i bottenvåningen i ett av husen på 300 m² och 10 700 m² lägenheter blir ÅDT i stället 180–300 fordon/dygn. Antagandet om antalet lägenheter ovan utgår ifrån ett scenario med enbart smålägenheter. I praktiken blir antalet lägenheter sannolikt lägre då en blandning av lägenhetsstorlekar ofta eftersträvas. En uppskattning gjord med den vedertagna schablonen om 100 m² BTA/lägenhet ger 110 lägenheter inom planområdet.

Enligt Falu kommuns resvaneundersökning görs cirka 63 % av alla resor med bil. För planområdet skulle det motsvara en ÅDT på 500 fordon/dygn.

Nuvarande markanvändning i form av industri, kontor och en nedlagd livsmedelsbutik ger enligt trafikallstringsverktyget upphov till betydligt mer trafik (cirka 1 000 ÅDT, inklusive

livsmedelsbutiken) än vad föreslagna lägenheter och en lokal för centrumändamål kommer att göra.

In- och utfarter kommer att styras till lämpligare platser än idag och minska i antal. Det förbättrar trafiksäkerheten vid framför allt Norra Järnvägsgatan då antalet korsningspunkter med gång- och cykelvägen minskas. Tegelvägen tillförs en ny utfart för renhållningsfordon för att möjliggöra ett effektivt flöde.

7.9.1 Parkering

I planeringsunderlaget *PM Trafik*, 2023-02-10 har parkeringsbehovet uppskattats till följande:

Enligt Falu kommuns parkeringsnorm kräver bostadsändamål åtta bilparkeringsplatser per 1 000 m² (BTA). Vid fullt utnyttjad byggrätt kräver då bostadsändamålet minst 88 bilparkeringsplatser. Centrumändamålet är ytmässigt begränsat till max 300 m². Skulle denna yta fyllas med kontorsverksamhet kräver det fyra parkeringsplatser. I detta fall är det rimligt och lämpligt med etableringar av typen café, mindre restaurang, mindre butik, lättare vård eller co-working. För dessa typer av verksamhet uppskattas behovet till 4–5 parkeringsplatser. Detta att jämföra med tre platser för motsvarande bostadsyta.

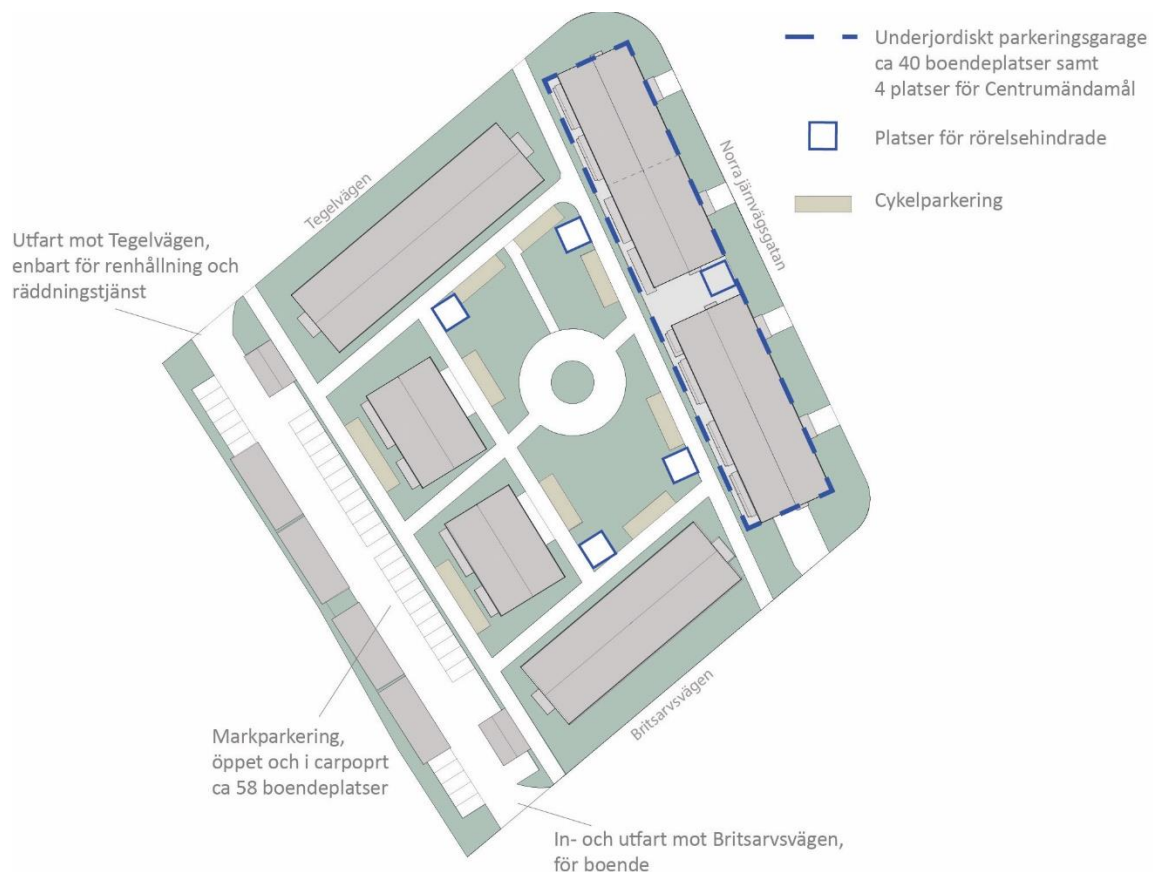
I det illustrerade förslaget på nästa sida inryms cirka 100 parkeringsplatser, varav 24 i parkeringsgarage under bostadshus.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade

Enligt Falu kommuns parkeringsstrategi och parkeringsnorm ska det helst vara möjligt för rörelsehindrade att parkera inom 10 meter från en entré, vilket är en högre ambitionsnivå än Boverkets krav som är 25 meter. Då behovet uppstår ska det därför vara möjligt att anordna en parkeringsplats i anslutning till respektive entré.

Parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas i anslutning till för verksamhetslokal längs Norra Järnvägsgatan. Denna kan den inrymmas i parkeringsgarage under byggnaden, varvid lokalen nås med hiss. Besöksparkeringar till verksamheten kan lösas på samma sätt.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade bedöms kunna uppföras inom 10–25 m från samtliga entréer.



Bilden visar en möjlig parkeringslösning för kvarteret (illustration: Mondo arkitekter).

Cykelparkering

Planområdet bedöms kunna inrymma cykelparkering i en omfattning som är förenlig med parkeringsnormen. Det är viktigt att lättillgänglig och väl utformad cykelparkering beaktas tidigt i projekteringsskedet. För att möjliggöra en attraktiv gårdsmiljö i allmänhet och uppfylla kravet om minst 40% genomsläpplig mark så krävs en effektivt genomförd cykelparkering. Det kan exempelvis innebära parkering i två plan och/eller delvis parkering i källare

7.9.2 Annat

Planen bidrar till möjlighet att, i enlighet med den fördjupade översiktsplanen, uppföra boende i ett centralt läge i tätorten.

Den utbyggnad som planen medger ianspråktar mark som redan är exploaterad och området ligger nära befintlig samhällig service (köpcentrum, vårdcentral, skola etcetera) samt med goda kollektivförbindelser och ett utbyggt gång- och cykelväg nät.

Ny bebyggelse medverkar till att utveckla det identifierade lokala centrumet i Britsarvet.

8 Planeringsunderlag

Material som anges att det lagras i fysiskt arkiv finns beroende på ålder antingen i centralarkivet eller i mellanarkiv hos ansvarig förvaltning.

8.1 Kommunal planer

8.1.1 Detaljplan

Detaljplanerna lagras i fysiskt arkiv. Beroende på ålder finns också antingen inskannade digitala versioner av detaljplanerna eller de ursprungliga digitala versionerna av detaljplanerna hos ansvarig förvaltning så länge detaljplanen fortsätter gälla. Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

Gällande detaljplan

Förslag till ändring av stadsplanen för stadspartiet mellan TEGELVÄGEN, SEMINARIEGATAN och järnvägen i Falun, laga kraft 4 sep 1974.

Fastighetsplan

Tomtindelning inom kv. Ringblomman 2080K-B10/1947, beslutsdatum 1947-07-16

Tomtindelning inom kv. Ringblomman 2080K-B1/1962, beslutsdatum 1962-01-05

8.1.2 Översiktsplan

Översiktsplan FalunBorlänge, antagen 2014-06-12. Lagras i fysiskt arkiv. Visas även digitalt på kommunens hemsida så länge översiktsplanen gäller.

Fördjupad översiktsplan Falu tätort och området runt Varpan, antagen 2018-09-13. Visas digitalt på kommunens hemsida så länge den fördjupade översiktsplanen gäller. Lagras i fysiskt arkiv. Geografisk information lagras även digitalt i sin fullständiga form i kommunens geografiska arkivdatabas under diarienummer och namn: KS0332_14_FÖP_Falu_tätort_och_området_runt_Varpan.

8.2 Kommunal beslut i övrigt

8.2.1 Cykelplan

Cykelplan för Falu kommun, antogs av kommunfullmäktige 2014-04-10.

8.2.2 Trafiknätsplan

Trafiknätsplan antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13.

8.2.3 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2024-03-14.

8.2.4 Lokaliseringsstrategi för handel

Lokaliseringsstrategi för handel, antogs av kommunfullmäktige 2022-04-07.

8.2.5 Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategi för Falu kommun, antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06.

8.2.6 Bostadsprogram för Falu kommun

Bostadsprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2018-05-17.

8.3 Utredningar

Dagvattenutredning - Detaljplan för bostäder mm vid Britsarvsvägen/Norra järnvägsgatan, WSP, 2023-06-13

Geoteknikutredning - Detaljplan för bostäder mm vid Britsarvsvägen/Norra järnvägsgatan, WSP, 2020-12-01, rev. 2024-05-17

Översiktlig miljöteknisk markundersökning - Detaljplan för bostäder mm vid Britsarvsvägen/Norra järnvägsgatan, WSP, 2020-11-16

Trafikbullerutredning - Detaljplan för bostäder mm vid Britsarvsvägen/Norra järnvägsgatan, WSP, 2023-03-31

Industribullerutredning - Detaljplan för bostäder mm vid Britsarvsvägen/Norra järnvägsgatan, WSP, 2023-11-24

Riskutredning avseende närhet till järnväg - Detaljplan för bostäder mm vid Britsarvsvägen/Norra järnvägsgatan, Grycksbobanan, WSP, 2023-02-06

Trafikutredning - Detaljplan för bostäder mm vid Britsarvsvägen/Norra järnvägsgatan, WSP, 2025-02-05

Grundvattenutredning - Detaljplan för bostäder mm vid Britsarvsvägen/Norra järnvägsgatan, Arega, 2024-02-20

Solstudie, Mondo arkitekter, 2025-01-21

Flyghinderanalys, Luftfartsverket, 2024-06-20