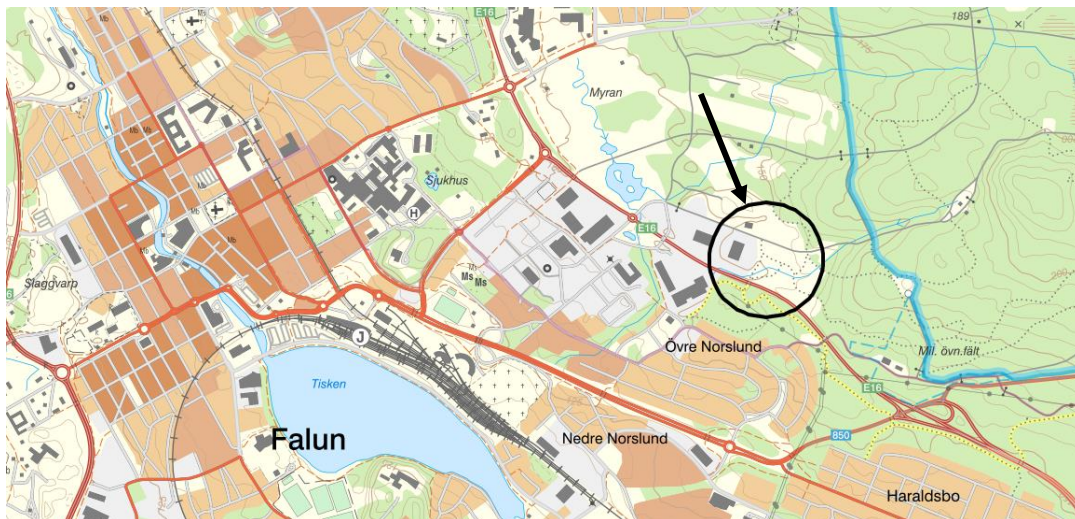


Bilaga 1

Ändring av Detaljplan för Handel mm inom delar av Kolonnen i Falu kommun, Dalarnas län



Begränsat standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2025-01-16

1 Inledning

Avsikten med planändringen är att justera egenskapsbestämmelsen e_1 från *"Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea är 30 %"* till *"Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean"*. Ändringen innebär att nyttjandegraden återgår till vad tidigare gällande detaljplan för planområdet har angivit samt blir samstämmig med vad angränsande gällande detaljplan anger för övriga fastigheter inom samma industri- och verksamhetsområde. Att öka nyttjandegraden innebär även en god hushållning av mark och redan befintlig infrastruktur.

Om två våningar uppförs innebär ändringen en dubblering av bruttoarean i jämförelse med den ursprungliga detaljplanen. Ändringen kan innebära en ökning av trafikalstringen. De konsekvenser som detta medför belyses i en volymstudie samt i en trafikutredning. Trafikutredningen utreder kapaciteten i Plutonsrondellen, vilken utgör den enda infarten till planområdet från E16.

1.1 Begränsat standardförfarande

Eftersom ändringen är begränsad samt ryms inom syftet med den ursprungliga detaljplanen har Falu kommun valt att ändra detaljplanen i stället för att ta fram en ny detaljplan.

Processen att ändra en detaljplan följer i princip samma process som vid framtagandet av en ny detaljplan. Då aktuell ändring berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten används ett begränsat standardförfarande. Det betyder att förslaget kan godkännas redan i samrådskedet av samtliga i samrådskretsen och därefter gå till ett antagande. Det förutsätter att det inte sker några förändringar efter godkännandet i samrådet.



Figur 1: Planprocessen för begränsat förfarande.

2 Beskrivning av planeringsförutsättningar, ändringen och dess konsekvenser

2.1 Kommunal planeringsförutsättningar

2.1.1 Detaljplaner

År 2015 fick *Detaljplan för verksamhetsområde på Myran* laga kraft för industri- och verksamhetsområdet vid Kolonnvägen norr om Lugnetleden. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för industri som inte är störande för omgivningen, kontor samt försäljning och reparation av bilar. Efter tre år så uppkom ett behov i östra delen av planområdet att även möjliggöra lokaler för skrymmande sällanköpshandel, utbildning inom fordonsrelaterade yrken samt trafikantservice. En ny detaljplan med fler markanvändningar togs därför fram för den östra delen; *Detaljplan för Handel mm inom delar av Kolonnen*. I den första detaljplanen styrdes exploateringsgraden genom planbestämmelsen *Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %*. I den nya detaljplanen ändrades exploateringsgraden till *Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea är 30 %*. Den nu föreslagna ändringen av detaljplanen innebär att exploateringsgraden återigen styrs utifrån byggnadsarean genom planbestämmelsen *"Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean"*. Genom ändringen får hela industri- och verksamhetsområdet en enhetlig bestämmelse gällande exploateringsgraden. Högsta tillåtna byggnadshöjd har varit 8 meter i samtliga detaljplaner.



Figur 2: Ortofoto som visar planområdet för "Detaljplan för verksamhetsområde på Myran" (röd heldragen linje) samt planområdet för "Detaljplan för Handel mm inom delar av Kolonnen" (orangea streckad linje). Källa: Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan.

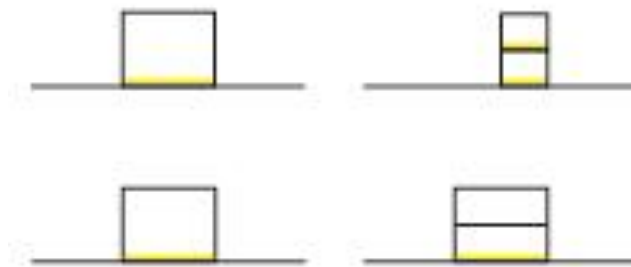
2.1.2 Pågående planering i närområdet

Norr om aktuellt planområde finns planuppdrag för ett nytt regemente. Då Plutonsrondellen både är infart till aktuellt planområde och ingår i trafikutredningen för det nya

regementet, ingår även det nya regementet i delar av den trafikutredning som tagits fram för planändringen.

2.2 Volymstudie

Den fysiska miljön bedöms påverkas marginellt av planändringen. Detta med anledning av att regleringen av byggnadsarean i jämförelse med bruttoarean innebär en större total bruttoarea men inte alltid en större volym eller ett större avtryck på marken. Då högsta byggnadshöjd är densamma (8 m) som tidigare, förändras inte den maximala byggnadsvolymen till följd av ändringen.



Figur 3: Illustration över brutto- och byggnadsarea. De två översta bilderna visar bruttoarea på 30 procent. De två nedersta bilderna visar byggnadsarea på 30 procent. Gult visar den yta som räknas till de 30 procenten.

2.3 Trafikutredning

Genom planområdet går lokalgatan Kolonnvägen som cirka 350 meter väster om planområdet ansluter till E16/väg 69 vid cirkulationsplats Plutonsrondellen. E16/väg 69 (Lugnetleden) är av riksintresse för kommunikationer. För att bedöma hur ändringen av detaljplanen kan komma att påverka Plutonsrondellens kapacitet har "Trafikutredning kapacitet Plutonsrondellen" tagits fram (Sweco 2024-12-20).

Trafikutredningen utreder kapaciteten i Plutonsrondellen i nuläget samt i fyra framtids-scenarier. Det första scenariot visar den allmänna uppräknings av trafik år 2040, i det andra adderas även föreslagen detaljplan, i det tredje adderas utöver detta ett nytt regemente och i det fjärde visas endast den allmänna uppräknings av trafik år 2040 samt ett nytt regemente.

Det andra scenariot visar att E16 får belastningsgraden 0,6 på det södergående benet och 0,6 på det norrgående, Plutonsvägen får 0,8 och Kolonnvägen 0,4. Då alla belastningsgrader är under eller lika med gränsvärdet på 0,8 bedöms belastningen vara acceptabel. Den mest belastade tillfarten (Plutonsvägen) beräknas ha kölängder på 2,4 fordon i medel eller 5,4 fordon i 90-percentilen. Kölängderna bedöms kunna hanteras utan att påverka närliggande infarter/korsningar. Trafikalstringen som ett genomförande av aktuell detaljplan kan medföra anses därmed acceptabel.

I det tredje scenariot utreds trafikkapaciteten för den teoretiska maxtimmen som beräknas inträffa kl. 16-17 på fredagseftermiddagen. Under denna timme beräknas anställda och värnpliktiga ta sig från det nya regementet samtidigt som detaljplanens maxtimme beräknas inträffa. Maxtimmen innebär att E16 får belastningsgraden 0,6 på det södergående benet och 0,8 på det norrgående, Plutonsvägen och Kolonnvägen får belastningsgraden 1. Belastningsgraden för Plutonsvägen och Kolonnvägen blir höga vilket innebär kapacitetsproblem med långa köer. Trafikutredningen betonar att det finns flertalet osäkra parametrar, att maxtimmarna troligtvis inte infaller samtidigt och att beräkningarna ska ses som ett värsta fall. Utredningen presenterar ett åtgärdsförslag

som innebär att Plutonsrondellen byggs om och får dubbla körfält genom cirkulationsplatsen. Detta skulle innebära att kapaciteten blir god även under beräknad maxtimme. I aktuell detaljplan samt i angränsande Detaljplan för verksamhetsområde på Myran är plangränsen lagd så att en breddning av väg E16/ väg 69 med tio meter är möjlig. Det gör att dubbla körfält genom cirkulationsplatsen kan vara möjlig att ordna i framtiden. Huruvida det finns ett behov av en ombyggnation kommer att hanteras i planeringen av det nya regementet.

2.4 Strandskydd

Genom planområdet går ett mindre vattendrag för vilket strandskyddet är upphävt i samband med att den ursprungliga detaljplanen fick laga kraft. Strandskyddet återinträder inte när en detaljplan ändras.

2.5 Dagvatten

Ändringen innebär ingen förändrad dagvattenmängd då byggnadsarean inte förändras. Dagvattenhanteringen regleras i den ursprungliga detaljplanen och möjligheten att hantera dagvattnet inom området bedöms inte påverkas av ändringen.

2.6 Omgivningsbuller

Den trafikökning som ändringen av detaljplanen kan innebära anses inte bidra till att riktvärdena för trafikbuller överskrids. Markanvändningen inom aktuell detaljplan och angränsande detaljplaner är inte bullerkänslig.

2.7 Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet till följd av ändringen.

2.8 Miljöbedömning

För att avgöra om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan har en undersökning tagits fram (2024-09-09).

2.8.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ändringen av detaljplanen innebär möjligheten till en ökad byggrätt om byggnaden uppförs i två plan. Vilket i sin tur kan medföra en ökning i trafikalstring med påverkan på buller, utsläpp till luft och ökad energiförbrukning.

Påverkan på omgivningen är dock liten och konsekvenserna är lokala. En ökad byggrätt möjliggör att fastigheterna och befintlig infrastruktur kan nyttjas mer effektivt. Att tillskapa ytterligare byggrätt för verksamheter och kontor m.m. utan att ta jungfrulig mark i anspråk är fördelaktigt.

Utifrån genomförd undersökning bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet 11 § inte behöver tas fram. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

Beslut om betydande miljöpåverkan.

Då planändringen genomförs med begränsat förfarande fattas beslut om betydande miljöpåverkan på delegation innan antagande.

3 Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas motiveringen av de egenskapsbestämmelser som ändras i och med ändringen av detaljplanen.

3.1 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckningsbestämelseformulering	Motiv
e ₁ - Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean	Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea till 30 % av fastighetsarean. Motivet till ändring av bestämmelsen är att ge samma byggrätt som tidigare detaljplan för planområdet hade samt gällande angränsande detaljplan har.
Genomförandetiden är 10 år från och med 2020-12-11	Genomförandetiden för ändringen är samma som för den ursprungliga detaljplanen, 10 år från när detaljplanen vann laga kraft 2020-12-11.

4 Genomförandefrågor

4.1 Ekonomiska frågor

4.1.1 Planavgift

Planavgift tas inte ut i enlighet med Detaljplan för Handel mm inom delar av Kolonnen i Falu kommun, Dalarnas län, laga kraftvunnen 2020-12-11.

4.2 Organisatoriska frågor

4.2.1 Tidplan

Ändringen av detaljplanen bedrivs med begränsat förfarande med inriktning mot antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden vintern 2025.

4.3 Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är samma som för den ursprungliga detaljplanen, 10 år från när detaljplanen vann laga kraft 2020-12-11.

4.4 Ärendeinformation

4.4.1 Ursprungliga detaljplanen

Den ursprungliga detaljplanen för handel mm inom delar av Kolonnen i Falu kommun, Dalarnas län, MSN0366/18, påbörjades enligt beslut i kommunstyrelsens utvecklingsutskott 18 september 2018 § 84 och fick laga kraft 11 december 2020.

4.4.2 Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan för handel mm inom delar av Kolonnen i Falu kommun, Dalarnas län, MSN0309/23, är påbörjad enligt beslut i miljö och samhällsbyggnadsnämnden 13 februari 2024 § 18.

4.4.3 Tolkning av detaljplan

Ändringen av detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Ändringen på plankartan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5), Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets planbestämmelsekatalog gällande från och med 2021-10-14.

Denna handling (bilaga 1 till planbeskrivningen) har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS:2020:8).

Då den ursprungliga detaljplanen från 2020 togs fram enligt äldre föreskrifter och ändringen ska göras enligt nu gällande föreskrifter har ändringen av detaljplanens plankarta utförts på två sätt för att uppfylla krav från både Boverket och Lantmäteriet.

Enligt PBL 4 kap. 30 § får en detaljplan bestå av en karta över ett geografiskt avgränsat område. När en ändring ska redovisas ska det alltid göras med den ursprungliga plankartan som grund, en tolkad detaljplan kan inte användas för detta. Detta medför att ändringen är gjord i den ursprungliga plankartan.

För att uppfylla krav om digital tillgänglighet har delar av den ursprungliga plankartan digitaliserats. Den digitala versionen är därmed inte en komplett tolkning av plankartan. Digitaliseringen av delar av plankartan har genomförts för att ändringen ska kunna presenteras digitalt samt kopplas digitalt till planhandlingarna i enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning, 2 kap 15 § samt 3 kap. 5 §.

Denna handling (bilaga till planbeskrivningen) beskriver ändringen av detaljplanen och ska läsas tillsammans med övriga planhandlingar tillhörande Detaljplan för handel mm inom delar av Kolonnen, laga kraftvunnen 2020-12-11. Följande handlingar utgör detaljplanen:

1. Plankarta med planbestämmelser (ursprunglig plankarta från 2020 med ändringen tillagd)
2. Planbeskrivning (tillhörande den ursprungliga detaljplanen från 2020 med ändringen tillagd)
3. Bilaga 1 (denna handling som beskriver ändringen av detaljplanen och dess process)

5 Medverkande

Ändringen har upprättats av Julia Vissberger och Marie Arkebäck, planarkitekter och Lars Gustafsson, exploateringsingenjör, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.