

Detaljplan för Parkeringsplatser vid Gammelvägen/Fridhemsvägen i Falu kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning



Innehållsförteckning

1	Vad är en detaljplan?	4
2	Läshänvisningar	5
2.1	Planbeskrivningens upplägg	5
2.2	Begreppsförklaringar	6
3	Detaljplanens syfte	7
4	Beskrivning av detaljplanen	7
4.1	Detaljplanens omfattning och lokalisering	7
4.2	Planförslag	7
4.3	Genomförandetid	8
4.4	Allmän plats	8
4.5	Kvartersmark	8
4.6	Befintligt	9
4.7	Ärendeinformation	10
4.8	Annat	11
5	Motiv till detaljplanens regleringar	11
5.1	Användning av allmän plats	11
5.2	Användning av kvartersmark	11
5.3	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	12
6	Genomförandefrågor	13
6.1	Mark- och utrymmesförvärv	13
6.2	Fastighetsrättsliga frågor	13
6.3	Tekniska frågor	14
6.4	Ekonomiska frågor	15
6.5	Organisatoriska frågor	15
6.6	Upplysningar	15
7	Planeringsunderlag	16
7.1	Kommunala	16
7.2	Kommunala beslut i övrigt	16
7.3	Utredningar	17
8	Planeringsförutsättningar	17
8.1	Kommunala	17
8.2	Övriga kommunala beslut	18
8.3	Undersökning enligt 6 kap. 6§ Miljöbalken (1998:808)	19
8.4	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	19
8.5	Miljökvalitetsnormer	19
8.6	Miljö	19
8.7	Hälsa och säkerhet	20

8.8 Geotekniska förhållanden	22
8.9 Kulturmiljö	22
8.10 Natur	22
8.11 Fysisk miljö.....	22
8.12 Sociala	22
8.13 Teknik.....	22
8.14 Trafik	23
8.15 Annat.....	24
9 Bedömningar och konsekvenser	24
9.1 Fastigheter och rättigheter	24
9.2 Natur.....	25
9.3 Miljö.....	25
9.4 Miljökvalitetsnormer	28
9.5 Hälsa och säkerhet.....	28
9.6 Sociala	29
9.7 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.....	29
9.8 Trafik	29
9.9 Annat.....	30

1 Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas inom ett visst område. I detaljplanen ska det gå att se vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är oftast gator, torg och parker. Detaljplanen reglerar hur de allmänna platserna och kvartersmarken ska användas och utformas.

Planbesked eller planuppdrag

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. Om kommunen själv beslutar att en detaljplan ska göras startar arbetet med ett planuppdrag.

Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samrådet är att samla in synpunkter på planförslaget från alla berörda som har kunskaper om området och åsikter om dess framtida utformning. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning till förslaget. När samrådstiden gått ut, sammanfattar miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och föreslår hur synpunkterna ska påverka nästa planskede.

Granskning

Syftet med granskningen är att visa hur samrådssynpunkterna påverkat planförslaget. När granskningstiden gått ut, sammanfattar miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen alla inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och föreslår hur synpunkterna ska behandlas. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning till förslaget. Om planförslaget ändras väsentligt efter granskningen, måste det skickas ut för granskning igen.

Antagande

Grundregeln är att detaljplaner antas av kommunfullmäktige. Enklare ärenden eller ärenden där principfrågorna redan avgjorts i annat sammanhang kan antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Detta framgår alltid av handlingarna. Alla som har lämnat skriftliga synpunkter på planförslaget som inte tillgodosetts under processens gång får ett meddelande om vilken instans som ska anta planen och när. Syftet är att de ska kunna kontakta sina politiker före antagandet och därmed påverka beslutet.

Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft, det vill säga börjar gälla, när tiden för överklagande har gått ut om ingen har överklagat den. Om någon överklagar detaljplanen prövas den av Mark- och

miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

2 Lëshänvisningar

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov. En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor.

2.1 Planbeskrivningens upplägg

Detaljplanens syfte - Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

Beskrivning av detaljplanen - För att skapa bättre förståelse för detaljplanen ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

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.

Genomförandefrågor - Information som handlar om hur detaljplanen ska genomföras ska sorteras till detta tema. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Detaljplanens syfte, beskrivning av detaljplanen, motiv till detaljplanens regleringar samt genomförandefrågorna hör ihop och beskriver tillsammans planförslaget och förklaringen av genomförandet.

Planeringsunderlag - Kommunen ska redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Planeringsförutsättningar – Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bedömningar och konsekvenser – I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens konsekvenser.

Planeringsunderlag, planeringsförutsättningar samt bedömningar och konsekvenser är förklaringar för att sätta planen i ett sammanhang. Här förklaras hur detaljplanen tar hänsyn till förutsättningar och konsekvenser.

2.2 Begreppsförklaringar

I planbeskrivningen så kommer begreppen gällande detaljplan, aktuell detaljplan och planområdet att användas. Med gällande detaljplan menas den detaljplan som nu är juridiskt gällande, aktuell detaljplan syftar till den detaljplan som är under framtagande och med planområdet menas det område som ligger innanför plangränsen.

3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från allmän plats till kvartersmark för bostäder inom del av fastigheten Falun 10:1 och därigenom göra de parkeringsplatser som finns inom området idag planenliga. Detta för att efter planändring kunna överföra marken till Kopparstaden AB.

I syftet ingår även att säkerställa skydd av de tallar som finns inom planområdet med anledning av dess höga naturvärden och ekosystemtjänstfunktioner. Dessutom syftar detaljplanen till att möjliggöra för förbättrad dagvattenhantering och tillskapa en tydligare och mer trafiksäker in- och utfart till parkeringen, samt tillskapa ytor för snöupplag.

4 Beskrivning av detaljplanen

4.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i Övre Norslund vid korsningen Gammelvägen/Fridhemsvägen, knappt två kilometer sydost om Falu centrum.

Planområdet har en areal om knappt 0,13 ha.

4.2 Planförslag

Planförslaget innebär att markanvändningen inom del av fastigheten Falun 10:1 ändras från allmän platsmark till kvartersmark med användningen Bostäder och att nuvarande markanvändning därigenom blir planenlig. Planförslaget innebär också att vissa sträckor längs parkeringens utkant förses med krav att stängsel ska finnas, detta för att förhindra att snö tippas på olämpliga platser och för att förtydliga in- och utfarten till parkeringen.

Vidare innebär planförslaget att strandskyddet upphävs för de delar inom planområdet som idag omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter från Högbobäcken och att befintliga tallar inom planområdet skyddas från att avverkas om de inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Planförslaget avser därmed inte att förändra nuvarande utformning av planområdet nämnvärt.

Aktuell detaljplan hanteras med standardförfarande. Motiv till val av planförfarande är att planförslaget är i enlighet med gällande översiktsplan och länsstyrelsens

granskningsyttrande. Området är ianspråktaget för parkeringsändamål sedan en längre tid tillbaka och allmänhetens intresse för den allmänna platsen kan därför anses vara lågt. En ny detaljplan som bekräftar pågående markanvändning bedöms därmed inte medföra någon förändring som är av betydande intresse för allmänheten, vara av stor betydelse i övrigt eller medföra en betydande miljöpåverkan.

4.3 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (vilket motsvarar 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 byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

4.4 Allmän plats

4.4.1 Park

En mindre markyta sydost om parkeringsytan utgörs av gräsyta och ett mindre antal träd. Ytan ingår i planområdet av karttekniska skäl och avses inte förändras. För ytan anges användningen Park (PARK) och ytan fortsätter därmed utgöra allmän platsmark.

4.4.2 Gata

Även en mindre yta vid parkeringens infart i nordost är inkluderad i planområdet av karttekniska skäl och avses inte förändras. För ytan anges användningen Gata (GATA) och ytan fortsätter därmed utgöra allmän platsmark.

4.4.3 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

4.5 Kvartersmark

4.5.1 Bostäder

En övervägande del av ytan inom planområdet regleras till kvartersmark med användningen Bostäder (B). Den aktuella ytan utgörs av asfalterad parkering, del av Gammelvägen och en mindre gräsyta med äldre tallar och rönнар. Ytan utgör bostadskomplement då den nyttjas av boende på intilliggande fastigheter. För att säkerställa att marken även fortsättningsvis används som parkering, gata och grönyta förses all kvartersmark med bestämmelsen *Marken inte får förses med byggnadsverk. Fördröjningsmagasin för dagvatten får anläggas* (prickmark). Bestämmelsen förhindrar marken från att bebyggas, men tillåter anläggning av fördröjningsmagasin för dagvatten.

Tallarna inom planområdet är värdefulla och viktiga ur ett ekosystemtjänstperspektiv då de bidrar med reglerande ekosystemtjänstfunktioner i form av luftrening och visuell avskärmning. Flera av tallarna bär även spår av den rödlistade arten Reliktbock och det är därför viktigt att de bevaras. Detta regleras genom bestämmelsen *(n₁) Tallar med en stamdiameter över 20 cm mätt 1,3 meter över markplan får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk*, vilken kopplas till bestämmelsen *(a₂) Marklov krävs även för fällning av tallar med en stamdiameter över 20 cm mätt 1,3 meter över markplan*. Tillsammans säkerställer bestämmelserna att tallarna inte avverkas i onödan.

Sydost om planområdet finns en GC-väg och tunnel som vintertid påverkas negativt av avrinnande smältvatten från snö som tippas i slänten mot GC-vägen. För att förhindra snöupplag på slänt införs bestämmelsen *Stängsel ska finnas*. Bestämmelsen tillämpas längs med användningsgränsen för Bostäder i söder och öster, då hela sträckan sluttar mot GC-väg och tunnel. Bestämmelsen tillämpas även för delar av användningsgränsen för Bostäder som angränsar till ytan reglerad som Gata med intentionen att förtydliga parkeringens in- och utfart samt förhindra att delar av parkeringen tas i anspråk för snöupplag.

En mindre del av området reglerat som Bostäder omfattas av strandskydd med anledning av Högbobäcken. I planförslaget föreslås strandskyddet upphävas genom bestämmelsen *(a₁) Strandskyddet är upphävt för all mark inom användningsområdet*. Upphävandet görs med hänvisning till miljöbalken 7 kap. 18 §:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Området är genom bebyggelse väl avskilt från området närmast strandlinjen.

4.6 Befintligt

Planområdet utgörs av ett mindre område vid korsningen mellan Gammelvägen och Fridhemsvägen. Området är plant, men gränsar till branta slänter i sydost där största höjdskillnaden är ca 4 meter. Stängsel finns längs delar av parkeringens utkant, vilket sträcker sig från den intilliggande fastigheten Soldaten 9 i väster och fortsätter ca 10 meter in på parkeringen.



Ovan: Översiktskarta över planområdet.



Ovan till vänster: Planområdet sett från Gammelvägen

Ovan till höger: Delar av planområdet sett från sydväst. Befintlig parkering och gräsyta med tallar och rönnar

4.7 Ärendeinformation

4.7.1 Tolkning av detaljplan

Planbesked gavs 2021-01-21. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets PBL kunskapsbanken från 2015-01-02 och Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan användas.

4.7.2 Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900

	Instans	Datum	Paragraf
Planbesked	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (Delegationsbeslut)	2021-01-21	
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (Delegationsbeslut)	2023-10-26	
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (Delegationsbeslut)	2024-01-23	
Antagen	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2024-04-16	§ 53
Vunnit laga kraft		2024-05-14	

4.8 Annat

4.8.1 Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Emma Danielsson och Josefine Holm, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

5 Motiv till detaljplanens regleringar

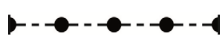
5.1 Användning av allmän plats

Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
(GATA) - Gata	Bestämmelsen tillämpas för att säkerställa nuvarande markanvändning. Ytan ingår i planområdet av karttekniska skäl.
(PARK) - Park	Bestämmelsen tillämpas för att säkerställa nuvarande markanvändning. Ytan ingår i planområdet av karttekniska skäl.

5.2 Användning av kvartersmark

Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
(B) - Bostäder	Bestämmelsen tillämpas för att göra nuvarande markanvändning planerlig. Ytan nyttjas av boende på intilliggande fastigheter och utgör därmed bostadskomplement, vilket bland annat innefattar parkering.

5.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning – bestämelseformulering	Motiv
 Marken får inte förses med byggnadsverk. Fördröjningsmagasin för dagvatten får anläggas.	Bestämmelsen tillämpas för att förhindra att marken förses med byggnadsverk och säkerställer därigenom att marken även fortsättningsvis används som parkering, gata och grönyta. Undantag från begränsningen görs för att tillåta anläggning av fördröjningsmagasin för dagvatten.
(n ₁) – Tallar med en stamdiameter över 20 cm mätt 1,3 meter över markplan får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.	Bestämmelsen tillämpas för att säkerställa att tallarna inom planområdet inte avverkas i onödan, då de innehar viktiga naturvärden. Med begreppet ”sjukt” avses om trädet bär på en sjukdom som medför att det utgör en säkerhetsrisk eller smittorisk.
(a ₂) – Marklov krävs även för fällning av tallar med en stamdiameter över 20 cm mätt 1,3 meter över markplan.	Bestämmelsen tillämpas för att säkerställa att tallarna inom planområdet inte avverkas i onödan, då de innehar viktiga naturvärden.
(a ₁) – Strandskyddet är upphävt för all mark inom användningsområdet.	Bestämmelsen tillämpas för att upphäva strandskyddet för den del av planområdet som omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter från Högbobäcken.
 Stängsel ska finnas.	Bestämmelsen tillämpas för att förhindra att snö tippas på olämpliga platser och för att förtydliga parkeringens in- och utfart.

6 Genomförandefrågor

6.1 Mark- och utrymmesförvärv

6.1.1 Inlösen, huvudman

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen äger före plangenomförandet all mark inom planområdet och äger såväl före som efter planens genomförande marken som är avsedd för allmän plats. Någon rätt eller skyldighet till inlösen enligt 6 kap 13 – 15 §§ och 14 kap 14 – 15 §§ PBL blir därmed inte aktuell.

6.2 Fastighetsrättsliga frågor

6.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Området för planförslaget ligger inom fastigheten Falun 10:1 som ägs av Falu kommun. Genomförandet av detaljplanen föranleder en fastighetsbildningsåtgärd. Del av fastigheten Falun 10:1, som i planförslaget är planlagt för bostadsändamål (B) och som utgörs av parkering, föreslås att genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Soldaten 9, som ägs av Kopparstaden AB. Genom försäljning av marken särskiljs ägandet mellan kvartersmark och allmän plats.

Kvarteret Soldaten omfattas av fastighetsindelningsbestämmelser (akt 2080K-B2/1960). Fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs genom separat upphävandeprocess för att möjliggöra fastighetsbildning.

Erforderlig åtgärd för fastighetsbildning sker vid lantmäteriförrättning efter ansökan hos Lantmäteriet. Separat överenskommelse om fastighetsreglering träffas mellan parterna innan kommunen ansöker om fastighetsbildning.

Fastighet	Åtgärd	Areal m ²
Falun 10:1, ägs av Falu kommun	Fastighetsreglering – Falun 10:1 avstår genom fastighetsreglering den del av Falun 10:1, som i planförslaget är planlagt för bostadsändamål (B), till Soldaten 9	Avstår cirka 1230 m ²
Soldaten 9, ägs av Kopparstaden AB	Fastighetsreglering – Soldaten 9 mottar genom fastighetsreglering den del	Mottar cirka 1230 m ²

	av Falun 10:1, som i planförslaget är planlagt för bostadsändamål (B), från Falun 10:1	
--	--	--

6.2.2 Rättigheter

Genom planområdet passerar en ledning för telekommunikation som ägs av Skanova och en ledning för el som ägs av Falu Energi & Vatten AB (se bild under 8.13 Teknik).

Ledningarna för el och tele tjänar i huvudsak fastigheten Soldaten 9. Då marken, där dessa ledningar är belägna, är tänkt att tillföras fastigheten Soldaten 9 och då dessa ledningar saknar nytta för andra fastigheter bedöms behovet av att säkra dessa ledningar med u-områden som litet. Därmed förses dessa ledningar inte med något u-område utan rätten till dessa ledningar löses genom separata markupplåtelseavtal mellan berörda parter.

Två belysningsstolpar tillhörande Kopparstaden står placerade i slänten sydväst om parkeringen, mindre än en meter från parkeringen och utanför den mark som ska fastighetsregleras till Kopparstaden. Stolparna kommer även efter detaljplanens genomförande att stå kvar på allmän plats. Stolparna står placerade i direkt anslutning till parkeringen och underhåll av stolparna kan ske från parkeringen. Stolparna utgör inte något hinder för driften av den allmänna platsen. Ett avtal ska träffas för att reglera ansvar och underhåll av belysningsstolparna.

6.3 Tekniska frågor

6.3.1 Tekniska åtgärder

För tekniska frågor kopplat till anordnande och underhåll av fördröjningsmagasin för dagvatten samt uppförande av hindrande stängsel på kvartersmark ansvarar, bekostar och driftar fastighetsägaren.

6.3.2 Utbyggnad av allmän plats

Detaljplanens genomförande möjliggör nyttjande av den allmänna platsen, i anslutning till infarten, som snöupplag. För att kunna nyttja den allmänna platsen som snöupplag kan eventuella åtgärder behöva vidtas för att anpassa markbeläggningen. För dessa anpassningsåtgärder ansvarar kommunen. I övrigt är den allmänna platsen redan utbyggd.

6.4 Ekonomiska frågor

6.4.1 Planekonomisk bedömning

De ekonomiska åtgärder som krävs för genomförandet av planförslaget är kostnaden för erforderlig fastighetsbildning, enligt avsnitt 6.2.1. Kostnaden för lantmäteriförrättningen bekostas av Kopparstaden AB.

Eventuell ersättning kopplat till upplåtelsen i separata markupplåtelseavtal för el och teleledningar får överenskommas separat mellan berörda parter.

Efter genomförd fastighetsreglering ska ägaren till mottagande fastighet stå för kostnaden för utbyggnaden av dagvattenlösningen inom kvartersmark, samt utbyggnaden av hindrande stängsel i enlighet med planförslaget.

Fastighetsägaren till mottagande fastighet ska även stå för kostnaderna för eventuella tillstånd och anslutningsavgifter kopplade till genomförandet av marken planlagd för bostadsändamål (B).

Den främsta vinsten med plangenomförandet är att tillskapa en korrekt fastighetsdelning i förhållande till markens faktiska användning. Detta tydliggör ägarstrukturerna och förenklar den kommunala förvaltningen av kommunens fastighetsinnehav.

Vid vidtagande av anpassningsåtgärder av allmän plats, enligt avsnitt 6.3.2, bekostas detta av kommunen.

6.4.2 Planavgift

Detaljplanen bekostas av intressenten Kopparstaden AB och därför ska det inte tas ut någon planavgift i samband med bygglov enligt denna detaljplan.

6.4.3 Drift allmän plats

Kommunen driftar idag allmän plats, planförslaget ändrar inga förutsättningar för detta.

6.5 Organisatoriska frågor

6.5.1 Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om standardförfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2024.

6.6 Upplysningar

Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga enligt miljöbalken. Anmälan görs till kommunen.

Falu Elnät har kablar inom planområdet. Det är viktigt att matarkabeln inte hamnar för grunt om man planerar att sänka marknivån i området. Kan inte tillräcklig fyllnadshöjd erhållas (minst 60 cm kabel-marknivå) behöver kabeln flyttas eller sänkas. En eventuell flytt eller sänkning av kabeln bekostas av exploatören.

7 Planeringsunderlag

7.1 Kommunal

Alla planeringsunderlag finns på falun.se om inget annat anges.

7.1.1 Översiktsplan

Översiktsplan FalunBorlänge, antogs av kommunfullmäktige 2014-06-12.

7.1.2 Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan Falu tätort och området runt Varpan, antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13.

7.1.3 Detaljplan

Förslag till ändring av stadsplanen för området omkring riksväg 80 mellan HERDINVÄGEN och GAMMELVÄGEN i Falun, laga kraft 1972-12-06.

7.1.4 Tomtindelningsplan

Förslag till ändrad tomtindelning för del av KV. SOLDATEN i FALUN (akt 2080K-B2/1960), 1960-03-26

7.2 Kommunal beslut i övrigt

7.2.1 Dagvattenstrategi

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

7.2.2 Parkeringsstrategi

Parkeringsstrategi för Falu kommun, antogs av kommunfullmäktige 2019-11-21.

7.2.3 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för bil och cykel för Falu kommun, antogs av kommunfullmäktige 2014-03-13. Det pågår ett arbete med att revidera parkeringsnormen.

7.3 Utredningar

PM Dagvatten, utförd av Mavacon 2022-12-22, reviderad 2023-03-22.

PM Trafik, utförd av Mavacon 2022-12-22, reviderad 2023-03-28.

8 Planeringsförutsättningar

8.1 Kommunal

8.1.1 Översiktsplan

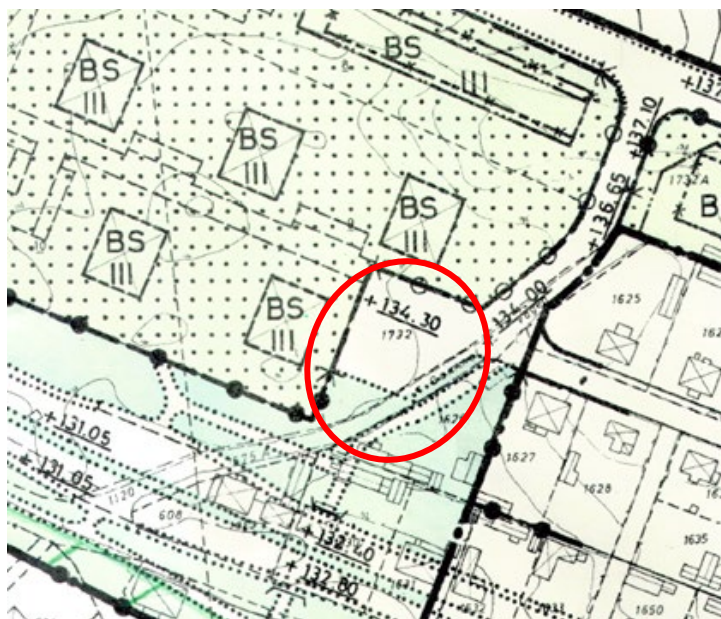
I översiktsplan FalunBorlänge ingår planområdet i tätortsområdet Falun. Enligt översiktsplanen ska dagvatten tas omhand och renas på ett hållbart sätt och ytor ska avsättas för detta vid ny- och ombyggnad. Utöver detta anges att när detaljplaner upprättas för bebyggelse som berör strandskyddat området ska strandskyddet upphävas genom hänvisning till tillämpligt/-liga särskilda skäl. Vidare ska särskilt värdefulla naturmiljöer och hotade arter långsiktigt bevaras.

8.1.2 Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan ligger planområdet inom ett större område utpekade som *Stadsbygd – oförändrat* och anger ingen förändring av pågående markanvändning. Markanvändningen i Övre Norslund utgörs idag främst av bostäder i form av småhus, radhus och flerbostadshus.

8.1.3 Detaljplan

För området finns en gällande detaljplan, *Förslag till ändring av stadsplanen för området omkring riksväg 80 mellan HERDINVÄGEN och GAMMEL VÄGEN i Falun*. Den del av planområdet som omfattas av denna detaljplan är planlagd som allmän plats med användningsbestämmelsen gata eller torg samt park eller plantering. Plankartan reglerar utfartsförbud mot Gammelvägen och i söder föreligger förbud mot utfart med stängselskyldighet.



Ovan: Utsnitt detaljplanekarta från 1972. Aktuellt detaljplaneområde inringat med rött.

8.1.4 Tomtindelningsplan

Fastigheten Soldaten 9, till vilken planområdet ska tillföras, omfattas av en tomtindelningsplan för kvarteret Soldaten (akt 2080K-B2/1960). Tomtindelningsplanen innehåller fastighetsindelningsbestämmelser vilka reglerar hur fastighetsindelningen ska utformas inom ett område med detaljplan. I planen benämns Soldaten 9 som tomt nr 6, område B. Tomtindelningsplanen upphävs genom en separat upphävandeprocess för att möjliggöra fastighetsreglering.

8.1.5 Planbesked

Positivt planbesked för detaljplan för parkeringsplatser vid Gammelvägen/Fridhemsvägen lämnades genom delegationsbeslut av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2021-01-21.

8.2 Övriga kommunala beslut

8.2.1 Dagvattenstrategi

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

8.2.2 Parkeringsstrategi

I parkeringsstrategin anges att bilparkering för boende i första hand ska ske på kvartersmark och att parkeringen bör utformas så att den möjliggör för boende att lämna bilen hemma under hela dagen. Detta för att underlätta för boende att välja kollektivtrafik, gång eller cykel till arbete eller skola. Parkering på kvartersmark ska i första hand hanteras i detaljplan med hjälp av kommunens parkeringsnorm. Vid analys av parkeringsbehovet ska tillgången till god kollektivtrafik vägas in.

8.2.3 Parkeringsnorm

I parkeringsnormen anges kommunens riktlinjer för behovsbedömning och beräkning av antalet parkeringsplatser för bil och cykel.

8.3 Undersökning enligt 6 kap. 6§ Miljöbalken (1998:808)

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

8.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

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

8.5 Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

8.6 Miljö

8.6.1 Strandskydd

En mindre del av planområdet ligger inom strandskyddsområde för Högbobäcken i nordväst. Det strandskyddade området är ianspråktaget av väg och parkeringsyta sedan tidigare.

8.6.2 Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten med Tisken som recipient för avrinningsområdet.

Enligt den dagvattenutredning som har gjorts för planområdet saknar området dagvattenbrunnar. Marken lutar från nordost mot sydväst och avrinning av dagvattnet sker på den asfalterade ytan till en lågpunkt i planområdets sydvästra hörn. Vid mindre regnmängder blir vattnet stående i lågpunkten tills det avdunstar och eventuellt infiltreras genom sprickor i asfalten. Längs parkeringens södra sida är marken med gräs något upphöjd jämfört med asfalten vilket innebär att dagvatten stannar kvar på parkeringen upp till en okänd storlek på regnet. Vid större regnmängder finns risk för att dagvattnet avrinner nedför en brant slänt söder om planområdet och sedan vidare till dagvattenbrunnar i befintlig GC-väg och tunnel under Korsnäsvägen.



Ovan: Befintlig lågpunkt i planområdets sydvästra hörn, Mavacon 2023-03-22

8.7 Hälsa och säkerhet

8.7.1 Förorenad mark

Genom påverkan från gruvdriften i Falu koppargruva har höga halter av tungmetaller samlats i stora delar av marken inom Falu tätort. Mest föroreningar finns i det översta markskiktet, ca 10 cm djupt. Med anledning av detta finns så kallade platsspecifika riktvärden för Falu tätort, fastställda av kommunfullmäktige (1999-05-20), som gäller inom områden där blyhalterna kan förväntas ligga över 300 mg/kg.

Planområdet ligger utom det område där markföroreningarna befaras överstiga riktvärdena. Om blyhalten överskrider riktvärdena gäller särskilda rekommendationer för

hur marken skall hanteras vid markarbeten. Råd och upplysningar om detta lämnas av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

8.7.2 Omgivningsbuller

Detaljplanen innebär ingen nämnvärd förändring i antalet parkeringsplatser jämfört med idag. Det omgivningsbuller som kan uppstå till följd av detaljplanens genomförande bedöms därför inte skilja sig från dagens bullersituation.

8.7.3 Risk för olyckor

Planområdet och befintlig parkering ligger som närmast drygt 20 meter från Korsnäs vägen som är rekommenderad led för farligt godstransporter. Risk och konsekvenserna av en olycka med farligt gods är beroende av bland annat platsens förutsättningar och i vilken utsträckning människor vistas inom riskzonen. I Länsstyrelsen Dalarnas vägledning *Farligt gods, riskhantering i fysisk planering* har en zonindelning gjorts som visar när en riskhantering normalt inte behöver utföras beroende på planerad markanvändning. Enligt vägledningen kan ytparkering närmare än 30 meter från transportled normalt planeras utan särskild riskhantering.

Ett vägräcke och en bullervall med staket längs Korsnäs vägen samt en kraftig nivåskillnad (GC-väg) avskiljer planområdet från vägen och minskar risken för mekanisk påverkan inom planområdet från eventuellt avkörande fordon. Risk från farligt gods är större än avkörande fordon.



Ovan: Bullervall med staket, vägräcke och nivåskillnader minskar risken för att eventuella avkörande fordon når planområdet

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

8.7.4 Risk för översvämning

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

8.8 Geotekniska förhållanden

8.8.1 Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Jordarten inom området är enligt SGU:s jordartskarta sandig morän.

8.8.2 Radon

Fastigheten ligger inte inom högriskområde för radon.

8.9 Kulturmiljö

8.9.1 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

8.10 Natur

Vegetationen inom planområdet är klassad som reglerande ekosystemtjänst och bidrar med funktioner som luftrening och visuell avskärmning. Flera av tallarna bär spår av den rödlistade arten Reliktbock.

8.11 Fysisk miljö

Planområdet ligger i ett bostadsområde från 1950–70-talet. Väster om planområdet, längs Gammelvägen, ligger flerbostadshus om fyra till sex våningar. Öster om planområdet, längs Fridhemsvägen, ligger ett villaområde.

Friytor för lek och rekreation finns i omgivningen kring bostadshusen längs Gammelvägen.

8.12 Sociala

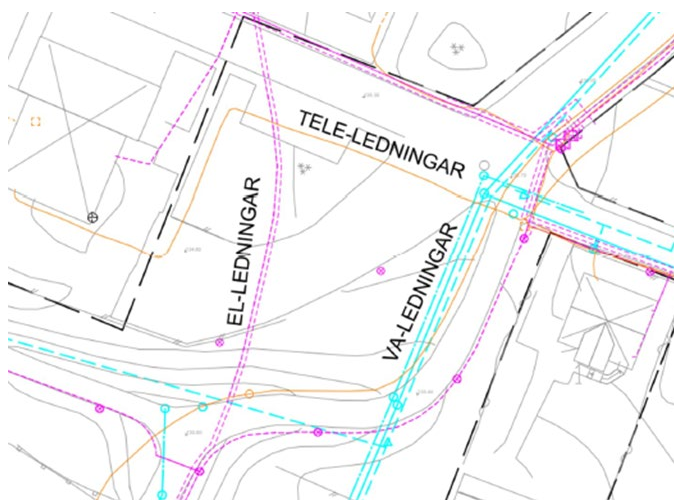
Planområdet ligger nära bostäder som har uppsikt över området som är öppet och belyst, vilket bidrar till jämställdhet och trygghet.

8.13 Teknik

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. VA-ledningar tillhörande Falu Energi & Vatten AB angränsar till planområdet i öster.

En optoledning finns längs Gammelvägen och en starkströmskabel (matarkabel) korsar planområdet, båda tillhörande Falu Energi & Vatten AB. Även tele-ledningar tillhörande

Skanova finns inom området, vilka sträcker sig längs med den västra planområdesgränsen och viker sedan av mot öster i höjd med Fridhemsvägen, se figur nedan.



Ovan: Befintliga markförlagda ledningar inom planområdet, Mavacon 2023-03-28

8.14 Trafik

8.14.1 Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg, som ingår i det primära cykelvägnätet och som ansluter till huvudcykelstråket på Korsnäsvägens södra sida via en gång- och cykeltunnel under Korsnäsvägen, sträcker sig förbi planområdets östra del. Enligt Cykelplan för Falu kommun (2014) planeras en gång- och cykelväg längs Gammelvägen mellan Fridhemsvägen och Kungsgårdsvägen.

8.14.2 Kollektivtrafik

Kollektivtrafik trafikerar både Korsnäsvägen och Kungsgårdsvägen. Busshållplatser för kollektivtrafiken finns ca 100 meter från planområdet.

8.14.3 Motortrafik

Gammelvägen, klassad som lokalgata, sträcker sig genom planområdets norra del. Biltrafiken inom och omkring planområdet utgörs främst av boende och besökare till bostäderna längs Gammelvägen och Fridhemsvägen. Inom Kopparstadens fastigheter finns idag 110 parkeringsplatser som har tillfart via Gammelvägen och längs Fridhemsvägen finns 16 villafastigheter som kan tänkas nyttja Gammelvägen. Trafikmängden beräknas till ca 426 resor/dygn för korsningen mellan Gammelvägen och Fridhemsvägen.

Kommunen är väghållare för både Gammelvägen och Fridhemsvägen.

8.14.4 Parkering och in- och utfart

Inom planområdet finns idag 29 parkeringsplatser vilka nyttjas av boende i lägenheter inom fastigheten Soldaten 9.

Nuvarande in- och utfart till parkeringen ligger i korsningen mellan Gammelvägen och Fridhemsvägen. I dagsläget flyter in- och utfarten till parkeringen ihop med korsningen vilket resulterar i en otydlig trafiksituation där konflikter mellan trafikanter riskerar att uppstå. Trafiksituationen kompliceras ytterligare av den GC-väg som ansluter till korsningen i söder, se bild nedan.



Ovan: Nuvarande trafiksituation i anslutning till planområdet, Mavacon 2023-03-28

8.15 Annat

8.15.1 Snöhantering

GC-vägen och tunneln söder om planområdet påverkas vintertid negativt av snö som tippas i slänten och avrinnande smältvatten. Det finns även ett behov av ytor för snöupplag för Gammelvägen och Fridhemsvägen.

9 Bedömningar och konsekvenser

9.1 Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att markanvändningen inom planområdet justeras för att överensstämja med den faktiska markanvändningen på platsen. Någon förändring av marken sker således inte. Planförslaget möjliggör för ägaren av Soldaten 9 att köpa den mark för var den parkering som de idag nyttjar är belägen. Överföringen av marken sker genom separat överenskommelse mellan berörda parter. Ledningar för tele och el säkras

genom separata markupplåtelseavtal mellan berörda parter. Ett avtal ska träffas för att reglera ansvar och underhåll av belysningsstolparna.

Tomtindelningsplan upphävs (akt 2080K-B2/1960).

9.2 Natur

Detaljplanens genomförande innebär att de tallar som finns inom planområdet skyddas från avverkning om de inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, tillsammans med en bestämmelse om marklov. Tillsammans säkerställer bestämmelserna tallarnas höga naturvärden och dess fortsatta utveckling.

Nedfallande mindre grenar vid blåst och nedskräpning i form av kottar och barr från tallarna bedöms inte som giltiga skäl för att få fälla tallarna. För att undvika nedfallande grenar krävs att fastighetsägaren regelbundet ser över underhållsbehovet av tallarna, exempelvis för att avgöra om de behöver beskäras.

9.3 Miljö

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

All exploatering innebär en viss påverkan på miljön. Planområdet är dock taget i anspråk för parkeringsändamål sedan tidigare och detaljplanen avser inte förändra nuvarande användning av planområdet. Någon betydande miljöpåverkan bedöms därmed inte uppstå till följd av detaljplanens genomförande. Istället kan detaljplanens genomförande bidra till säkerställande av för miljön viktiga värden, exempelvis genom skydd av de tallar som finns inom området vilka dels bidrar med reglerande ekosystemtjänstfunktioner, dels är värd för den hotade arten Reliktbock.

9.3.2 Strandskydd

Detaljplanens genomförande innebär att strandskyddet upphävs för den del inom planområdet som omfattas det generella strandskyddet på 100 m från Högbobäcken. Området är genom bebyggelse väl avskilt från området närmast strandlinjen och är ianspråktaget av bebyggelse sedan tidigare på ett sådant sätt att det bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften, vilket är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Ett upphävande av strandskyddet bedöms därmed inte medföra några nämnvärda konsekvenser.

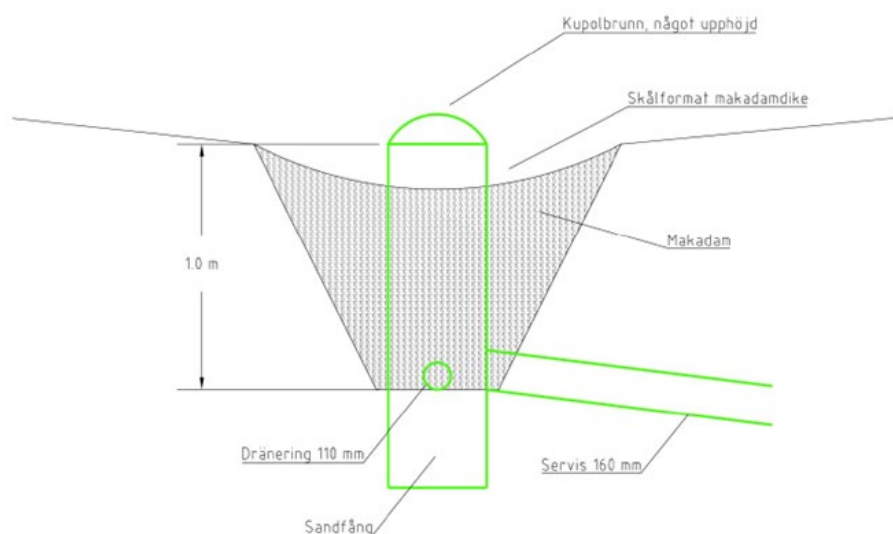
9.3.3 Dagvatten

Planförslaget bedöms inte påverka nuvarande dagvattenflöden och föroreningshalter då nuvarande markanvändning och andel hårdgjorda ytor inte avses förändras nämnvärt.

I dagvattenutredningen bedöms nuvarande dagvattenhantering inte som en bra lösning då dagvatten vid större regnmängder riskerar att rinna ytligt över kanten nedför slänten i söder och att föroreningar når ledningsnätet. Som lösning föreslår utredningen att dagvattnet ska ledas till Falu Energi & Vatten AB:s ledningsnät via en ny dagvattenservis. För att uppfylla Falu kommuns dagvattenstrategi gällande att fördröja första 10 mm regn behöver ett magasin anläggas. Som förslag anger dagvattenutredningen att en kombinerad fördröjnings- och reningsanläggning, exempelvis ett makadammagasin, bör anläggas.

För att inte riskera att en ökad mängd förorenat dagvatten leds till recipienten ska dagvattnet renas innan anslutning sker till en ny servisledning. Oljeavskiljande funktion ska installeras när det finns risk att spill- eller dagvatten tillförs olja, exempelvis vid parkeringar. Vid anläggning av ett kombinerat fördröjnings- och reningsmagasin i form av ett makadammagasin bör 35 m² yta eftersträvas för att uppnå optimal rening. Med ett makadammagasin som har 35 m² yta och anläggs med ca 1 m djup kommer ungefär 7–9 m³ fördröjningsvolym att uppnås. Med 7 m³ fördröjningsmagasin uppnås Falu kommuns krav om att fördröja första 10 mm regn.

Magasinets överyta föreslås utformas skålad som en ny lågpunkt i området och ytmaterialet kan vara gräs eller makadam. I botten av makadamen föreslås att en uppsamlade dräneringsledning förläggs, denna leds till kupolbrunnen och därifrån anläggs en ny servisledning till Kopparstadens interna ledningsnät som ansluter till Falu Energi & Vatten AB:s ledningsnät längre västerut. Ett annat alternativ är att anlägga en ny servis direkt till Falu Energi & Vatten AB:s ledningsnät i GC-vägen öster om området. Med föreslagen utformning av magasinet kommer även större volymer regnvatten, ex. skyfall, kunna hållas kvar i området i framtiden innan det rinner vidare jämfört med nuläget.



Ovan: Förslag på fördröjnings- och reningsmagasin i form av makadammagasin, Mavacon 2023-03-22

Magasinet placeras lämpligen på gräsytan nära lågpunkten i parkeringens sydvästra hörn (se bild nedan). Den föreslagna placeringen ligger utanför planområdet, men då parkeringen kommer att införlivas i Kopparstadens fastighet Soldaten 9 som gränsar i väst kommer magasinet och parkeringen efter att detaljplanen är genomförd att ligga inom samma fastighet. En planbestämmelse som reglerar hantering av dagvatten tillämpas därför inte, istället undantas anläggning av fördröjningsmagasin för dagvatten från bestämmelsen om att marken inte får förses med byggnadsverk. En ny kantsten föreslås längs parkeringens södra sida för att leda dagvattnet mot lågpunkten utan något släpp nedför slänten. I hörnet vid lågpunkten ändras marknivåerna något för att flytta lågpunkten till makadammagasinet.



Ovan: Föreslagen systemlösning, Mavacon 2023-03-22

Med föreslagen dagvattenlösning bedöms området inte bidra till någon försämring av miljö kvalitetsnormerna för recipienten. Föreslagen dagvattenhantering bedöms ge upphov till en hållbar dagvattenhantering och en förbättring ur skyfallsperspektiv (100-årsregn) då större mängder dagvatten kommer att kunna hållas kvar innan det rinner över kanten mot GC-tunneln söder om planområdet, samt minska risken för att skyfall ska förstöra mark och egendom inom och utanför området jämfört med nuvarande situation.

9.4 Miljö kvalitetsnormer

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av detaljplanens genomförande.

9.5 Hälsa och säkerhet

9.5.1 Omgivningsbuller

Den markanvändning som anges i planförslaget bedöms inte som känslig för omgivningsbuller och behov av bullerdämpande åtgärd med anledning av buller från Korsnäs vägen bedöms därmed inte föreligga.

9.5.2 Olyckor

Detaljplanens genomförande innebär att ett stängsel uppförs i anslutning till parkeringens in- och utfart, vilket förtydligar trafiksituationen och minskar olycksrisken i korsningen mellan Gammelvägen och Fridhemsvägen.

9.6 Sociala

9.6.1 Tillgänglighet

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

9.7 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande bestämmelser om hushållning med mark- och vattenresurser. Marken är sedan tidigare tagen i anspråk av parkering och innebär inget ianspråktagande av ytterligare mark. Att genom planläggning göra områdets faktiska markanvändning planenlig kan anses vara i linje med hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken då det möjliggör för förvaltning av ett redan ianspråktaget område, vilket är att föredra framför exploatering av ett orört markområde.

9.8 Trafik

9.8.1 Gång- och cykeltrafik

Genom införande av en bestämmelse om att stängsel ska finnas längs med användningsgränsen för Bostäder i söder och öster bedöms detaljplanens genomförande medföra positiva konsekvenser för GC-väg och tunnel sydost om planområdet. Detta då uppförande av stängsel förhindrar att snö tippas i slänten som vetter mot GC-vägen, vilket sedermera minskar mängden smältvatten som avrinner ner längs GC-vägen och vidare in i tunneln.

9.8.2 Motortrafik

Detaljplanens genomförande innebär inte någon nämnvärd förändring av mängden trafik inom eller i anslutning till planområdet.

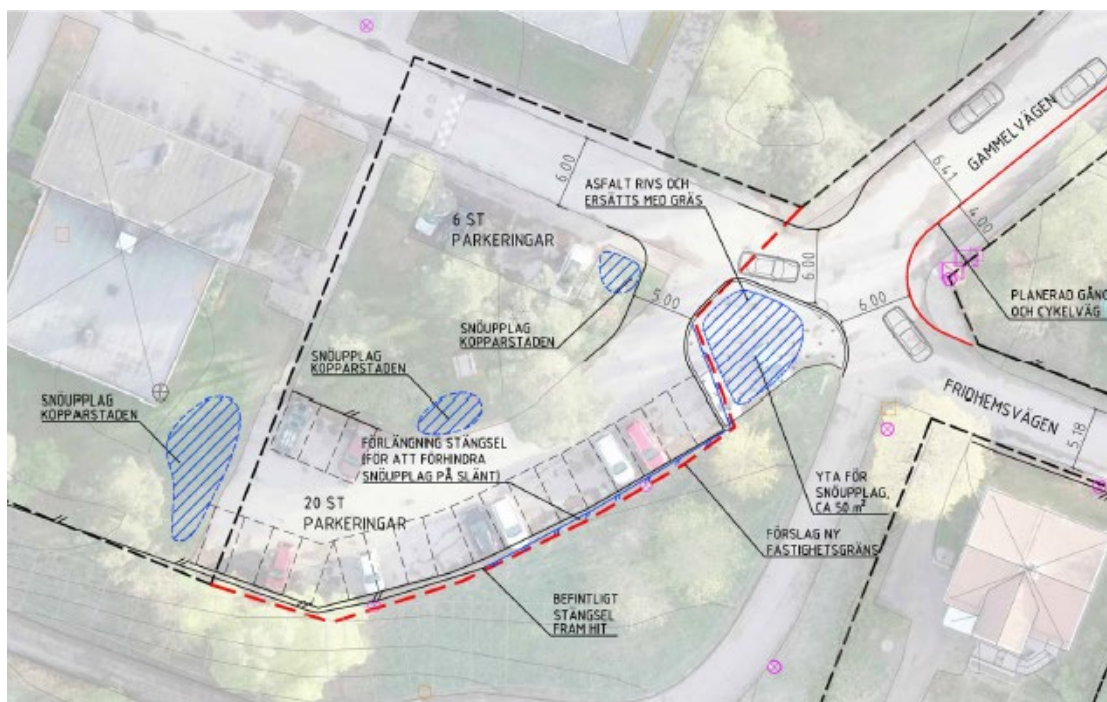
Planförslagets norra och västra planområdesgräns sammanfaller med bestämmelser om utfartsförbud i den gällande detaljplanen. Den aktuella detaljplanen innebär att utfartsförbuden upphör att gälla för dessa sträckor.

9.8.3 Parkering och in- och utfart

Detaljplanens genomförande innebär att den parkering som idag ligger inom planområdet blir planenlig.

I trafikutredningen föreslås att in- och utfarten till parkeringen kan förtydligas genom uppförande av stängsel, samt att den flyttas något västerut. Förslaget innebär att en del

asfalt rivs och ersätts med gräs, samt att tre parkeringsplatser försvinner. Åtgärderna bedöms medföra att trafiksituationen i korsningen mellan Gammelvägen och Fridhemsvägen blir tydligare och att olycksrisken minskar.



Ovan: Föreslagen utformning av planområdet, Mavacon 2023-03-28

9.9 Annat

9.9.1 Snöhantering

Med koppling till den föreslagna utformningen av parkeringens in- och utfart anges i trafikutredningen att den yta som utgår i öster (tre parkeringsplatser) kan nyttjas som snöupplag för Gammelvägen och Fridhemsvägen. Möjlig yta för snöupplag hamnar då på allmän platsmark och uppgår till ca 50 m².

I trafikutredningen och dagvattenutredningen föreslås att snöupplag för parkeringen kan tillämpas på ytor i direkt anslutning till parkeringen (se illustration över föreslagen utformning av planområdet under 9.8.3 Parkering och in- och utfart). Vid anläggning av föreslaget fördröjningsmagasin bedöms ytan ovanpå magasinet utgöra en lämplig plats för snöupplag då avrinning av smältvatten kommer att ske direkt ner till magasinet och smältvattnet kommer då att renas innan anslutning till dagvattenledning.

Vid snöupplag på infiltrationsytan för fördröjningsmagasinet bör fastighetsägaren säkerställa att snöupplaget inte hindrar eventuellt regnvatten från att avrinna ner i fördröjningsmagasinet. Detta kan exempelvis undvikas genom att en smal remsa av infiltrationsytan närmast parkeringen lämnas fri från snöupplag.

Detaljplanens genomförande innebär att ytor som tillgodoser både Kopparstadens och kommunens behov av snöupplag tillskapas, samt att delar av smältvattnet kan renas innan anslutning till dagvattenledningar sker.