

Detaljplan för

Bostäder mellan Herrhagsvägen och Björklunden

i Falu kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning

Handlingar

- plankarta, skala 1:2000, med planbestämmelser samt illustration
- planbeskrivning

Planförfarande

Planen handläggs med normalt planförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter för bostäder, i första hand friliggande enbostadshus, i skogsområdet nordväst om den befintliga bebyggelsen i Slätta/Herrhagen, som ett led i kommunens målsättning att kunna erbjuda villatomter i anslutning till Falu tätort. Detaljplanen möjliggör en andra utbyggnadsetapp i det område som ingår i detaljplaneprogram för bostäder mellan Herrhagen och Björklunden.

Området medger ca 40 villatomter längs den gata som ansluter till ett tidigare planlagt område och Herrhagsvägen. Planen är flexibel och tillåter att radhus, parhus

och/eller grupphusbebyggelse kan uppföras som alternativ till den friliggande villa-bebyggelsen längs lokalgatan.

Delar av planområdet regleras som naturmark för att bevara naturområden, rekreationsstråk och strövstigar genom planområdet. I delar av planområdet är marken bitvis fuktig med inslag av vatten i markytan. Dessa områden är också bevarade som naturmark då de inte är lämpliga för bebyggelse.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Ett riksintresse för kulturmiljön; vandringsleden Linnévägen/Gamla Fruns väg passerar öster om planområdet. Vägen sträckning går huvudsakligen på befintliga vägar och utanför planområdet. Tomterna är placerade på sådant sätt att planens genomförande inte ger negativ påverkan på riksintresset. I övrigt innebär planens genomförande inga åtgärder som påtagligt kan skada områdets värden. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

Behovsbedömning för miljöbedömning

En behovsbedömning för miljöbedömning av detaljplanen 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 bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Plandata

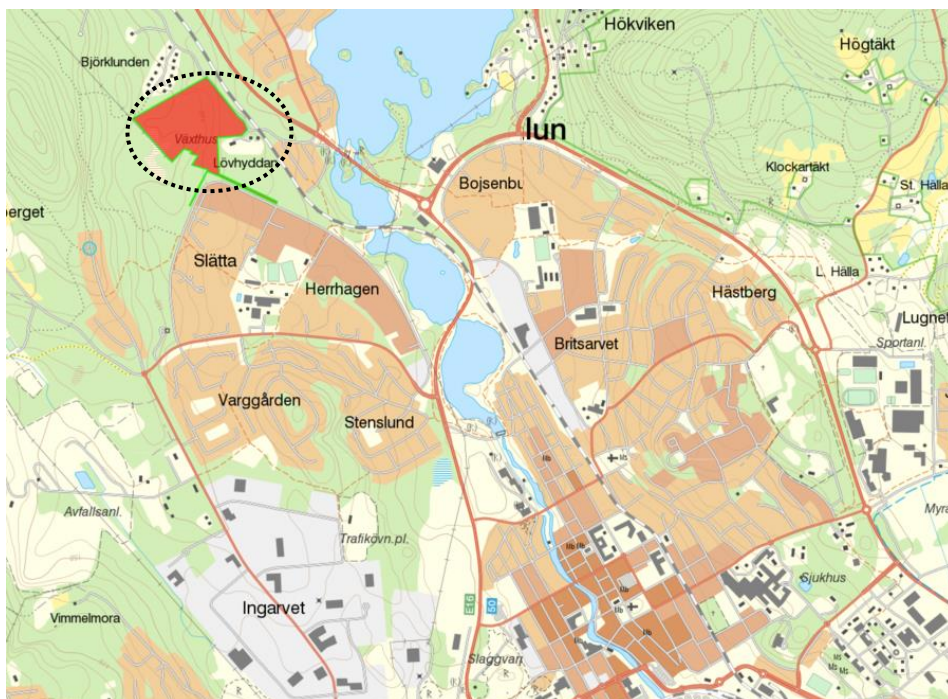
Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 3 km nordväst om Falu centrum och i anslutning till befintlig bebyggelse i Herrhagen/Slätta. Planområdet gränsar mot det småhusområde som ska byggas i anslutning till Herrhagsvägen. I övrigt gränsar området mot Lövhyddans handelsträdgård i öster, i norr till befintlig bebyggelse i Björklunden och i övrigt till skogsmark inom Lövberget/Stångtjärns rekreationsområde.

Största delen av planområdet ligger inom den kommunägda fastigheten Lövberget 1:3. Större delen av fastighet Slätta 2:3, som är i privat ägo, ingår också i planområdet.

Areal

Planområdet har en areal på ca 15 ha



Planområdets läge norr om Slätta/Herrhagen

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdets östra del överlappar den riksintressezon om omgärदार och omfattar vandringsleden Linnevägen – en välbevarad väg mellan Falun och Rättvik som fått sitt namn genom att Carl von Linné är färdades längs vägen på 1730-talet.

Översiktliga planer

Översiktsplan FalunBorlänge (KF 2014-06-12) hanterar frågor om markanvändning- en i Falu tätort på en översiktlig nivå.

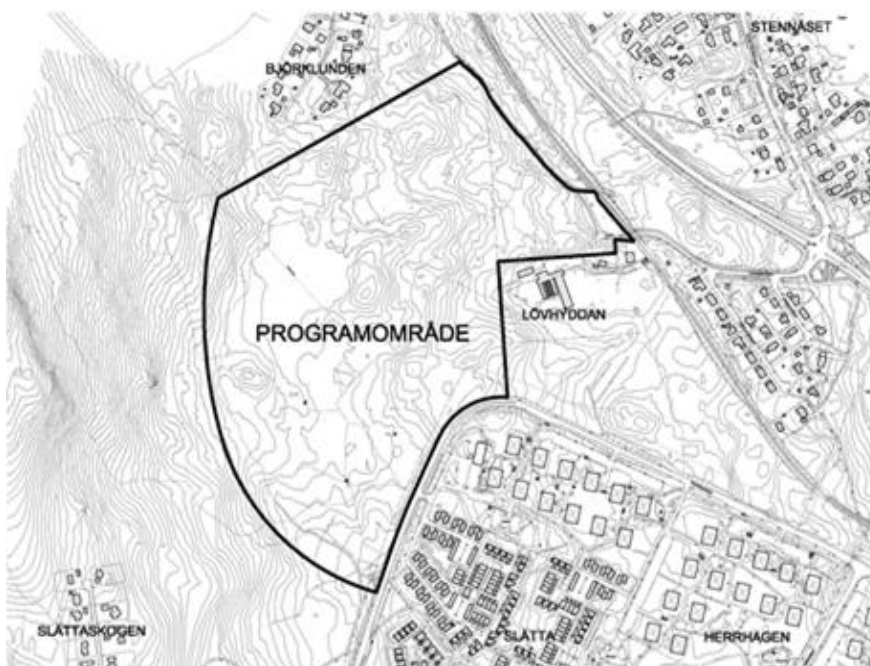
I Fördjupad översiktsplan för Falu tätort (KF 1994-06-16) ingår planområdet i ett utredningsområde (U3). Där föreslås en ny kraftledning passera området. I texten till den fördjupade översiktsplanen nämns också en framtida vägsträckning genom U3-området. I den fördjupade översiktsplanen konstateras också att det finns stora rekreationsintressen och att området är en del av det gröna stråk som förbinder Lugnets naturområden med Stångtjärnsområdet. Markanvändningsredovisningen i den fördjupade översiktsplanen har förklarats inaktuell för det här området.

Den framtida vägförbindelsen genom området som nämns i texten till den fördjupade översiktsplanen är inte längre aktuell. När det gäller kraftledningen så är denna utbyggd och är markförlagd söder om planområdet.

Det finns inte stöd för bostadsbyggande inom U3-området i den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort varför ett detaljplaneprogram tagits fram, se nedan.

Program för planområdet

Kommunfullmäktige antog 2014-03-13, § 63 ett detaljplaneprogram för bostäder mellan Herrhagen och Björklunden.



Planprogramområde mellan Herrhagsvägen och Björklunden markerat med heldragen linje

Detaljplaneprogrammet redovisar områdets förutsättningar och formuleras de stora dragen för utbyggnad och lämplig utformning av området. Programmet beskriver vilka delar som får bebyggas respektive ska sparas för annan markanvändning.

I planprogrammet konstateras att det inom området ska skapas småhustomter i en trivsamt miljö samtidigt som övriga anspråk inom området tillgodoses.

Detaljplaner

I söder gränsar planområdet till *Detaljplan för småhus vid Herrhagsvägen* (2014-07-14) som omfattar det småhusområde som denna detaljplan ansluter till. En mindre del av denna plan, där lokalgatans sträckning i de båda planerna möts, överlappas av föreslagna plan.

I öster gränsar planområdet till *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för nedre Slätta i Falun* (1974-02-22) som utgör en äldre detaljplan för bebyggelsen i Slätta och Herrhagen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens utvecklingsutskott beslutade 2014-03-04, § 44 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder mellan Herrhagsvägen och Björklunden.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i utkanten av Stångtjärns natur- och rekreationsområde strax norr om bostadsområdena i Slätta/Herrhagen. Marken sluttar svagt mot öster och söder. Området är hittills obebyggt och består idag främst av blockrik mark bevuxen med ung tallskog samt delvis av fuktigare våtmarkspartier. I området finns upptrampade stigar.

Delar av planområdet lutar kraftigt. En översiktlig förprojektering för byggnation av gator- och VA har genomförts (WSP 2014-09-05) och planens bebyggelse har lokaliseras till den mark som är möjlig att bebygga med hänsyn till de bitvis kraftiga lutningar som finns i området samt till områdets geoteknik och hydrologi.

Vid detaljplanens genomförande är det oundvikligt att de flesta av träden inom tomtmark måste fällas för att ge plats för byggnader, uteplatser mm.

Delar av planområdet regleras som naturmark (NATUR) för att bevara naturområden, rekreationsstråk och strövstigar genom planområdet. Skötsel av naturmarken kommer att ingå som del i kommunens skötsel av parkmark.

I planens södra del utpekas en del av naturområdet som lämplig för anläggande av en bostadsområdespark (NATUR lek).

Inom naturområdet i planområdets södra del finns en högspänningsledning som delvis är jordförlagd och delvis en luftledning. Ledningarna ska finnas kvar och redovisas i planen som ett l- respektive u-område.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk och hydrologisk bedömning har tagits fram av WSP (2012-09-21) för programområdet. Syftet med utredningen var att få ett underlag för hur området kan användas i framtida planering.

Enligt den geotekniska och hydrologiska bedömningen består planområdet till största delen av morän som har rikligt med sten och block i ytan och som sannolikt även på djupet innehåller mycket sten och block. Inget berg i dagen påträffades inom området.

Generellt är markområdet relativt torrt vilket också lav- och tallvegetationen visar. Då topografin är tydlig borde avrinningen också vara tydlig men avsaknaden av bäckar och diken gör att avrinningen förmodas ske i det översta marklagret på moränen. Tre huvuddräneringsstråk har identifierats varav ett bedöms passera genom planområdet. Det rinner från den våtmark som finns strax väster om planområdet och

visare öster ut. Inom planområdet identifierade WSP också fem våtpartier/kärrmark. Inga bygggrätter placeras i det vattenförande stråket eller över våtpartierna. I dessa områden lämnas gröna ytor som också får utgöra ett grönt tillskott till området och bidra till en varierad upplevelse utmed gatan.

Ytlig grundläggning bör utföras pga risker (fuktproblem) med djupare grundläggning och kontakt med grundvattenströmmarna. Källarvåning får ej anordnas (v_2) med hänsyn till ytligt grundvatten.

Planförslaget överensstämmer med WSPs bedömning av lämplig tomtplacering med hänsyn till våtmark och vattenförande stråk.

En översiktlig geoteknisk undersökning för varje tomt kommer att genomföras i samband med försäljning av tomterna.

Förorenad mark

Genom påverkan från gruvdriften i Falu koppargruva har höga halter av tungmetaller ansamlats i marken, främst i det översta markskiktet, ca 10 cm djupt. Med anledning av detta finns för Falu tätort sk platsspecifika riktvärden fastställda av kommunfullmäktige (1999-05-20). Det är i stort sett bara riktvärdet för bly som överskrids inom delar av Falu tätort. Blyhalterna i det aktuella området bedöms kunna överstiga 300 mg/kg, vilket innebär speciella krav. Inom bostadsmark med blyhalt över 300 mg/kg ska metallförorenad jord bytas ut eller fyllas över så att metallhalterna i markens yt-skikt understiger riktvärdena. Bortfraktad jord ska omhändertas på särskilt sätt så att den inte orsakar miljöproblem på andra platser.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

Det finns ingen radonundersökning gjord inom planområdet. Generellt gäller emellertid att all ny bebyggelse inom Falu kommun ska föregås av en radonundersökning, alternativt uppföras i ett så kallat radonsäkert utförande.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Bebyggelse

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheter för bostäder, i första hand friliggande enbostadshus, i skogsområdet väster om den befintliga bebyggelsen i Slätta/Herrhagen, som ett led i kommunens målsättning att kunna erbjuda villatomter i anslutning till Falu tätort.

Norr om planområdet ligger det äldre bostadsområdet Björklunden med 13 bebyggda fastigheter. Dessa har sin infart via Gamla Fruns väg. Det är bostadshusen på fastigheterna Björklunden 4:13 och 4:14 som ligger närmast planområdet. Som minst är det ca 20 meter mellan fastighetsgränserna, avståndet mellan bostadshusen kommer dock att bli större.

I området lämnas en yta mellan tomterna i planområdets norra del, så att boende från Björklunden ska kunna nå lokalgatan inom planområdet och därigenom en passage mot Slätta/Herrhagen och vidare in mot centrum.

Tillkommande byggnader

Planområdet är i dag helt obebyggt. Den tillkommande bostadsbebyggelsen inom planområdet är i första hand tänkt som friliggande småhus. Genom planförslaget kan ca 40 villatomter (B) på ca 1000 – 1700 m² tillskapas.

Delar av planområdet lutar kraftigt. En översiktlig förprojektering för byggnation av gator- och VA har genomförts (WSP 2014-09-05) och planens bebyggelse har lokaliserats till den mark som bäst lämpar sig för bebyggelse.

Byggnadernas placering på tomterna kan variera inom planbestämmelsernas ramar och bör placeras på tomten så att hänsyn tas till terrängförhållandena och så att byggnaderna upplevs som naturligt inpassade i landskapet.

För bebyggelsen gäller att byggnadsarean inte får uppta mer än 25 % av fastighetsarean (e₁). Huvudbyggnad får inte placeras närmare gatan än 6 m, vilket regleras med prickmark längs lokalgatan.

Hus om högst två våningar får byggas. Vind får ej inredas utöver högsta antal våningar för villatomterna (v₁).

Högsta tillåten taknockhöjd är 8,0 meter.

Källarvåning får ej anordnas (v₂) med hänsyn till ytligt grundvatten.

Byggnader får placeras fristående och/eller sammanbyggda. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns vid fristående bebyggelse. Uthus och garage ska placeras minst 2 meter från tomtgräns, mot granne, vid fristående bebyggelse. Bestämmelserna syftar till att klara brandkraven utan att särskilda utformningskrav behöver anges för bebyggelsen.

Planen görs flexibel och medger att radhus, parhus och/eller grupphusbebyggelse kan uppföras som alternativ till fristående villabebyggelse inom hela eller delar av planområdet. Om planområdets hela föreslagna kvartersmark bebyggs med radhus och/eller kedjehusbebyggelse tillskapas betydligt fler bostäder. En sådan lösning kan också innebära att gemensamma tillfarter/parkeringsanläggningar behöver anordnas inom kvartersmarken.

Riksintresset Linnévägen

Planområdets östra del överlappar den riksintressezon om omgärddar och omfattar vandringsleden Linnévägen/Gamla Fruns väg – en välbevarad väg mellan Falun och Rättvik som fått sitt namn genom att Carl von Linné färdades längs vägen på 1730-talet.

Avstånd mellan planlagda tomter och vägen är ca 15 m, med undantag för en tomt som ligger ca 5 m från vägen. Inom denna tomt ”prickas” ytan närmast vägen så att här inte är tillåtet att uppföra byggnad.

I en punkt leds en gång- och cykelväg genom denna zon och ansluts till Linnévägen. Detta bedöms inte som ett intrång som påverkar riksintresset negativt. Anläggning av GC-vägen måste göras med försiktighet och hänsyn till vägens kulturmiljövärden.

Inom den 15 meter breda zonen mellan tomter och Linnévägen/Gamla Fruns väg lämnas en yta naturmark där vegetationen ska bevaras (n₁). Detta säkrar att vägens värden inte skadas under byggtid och/eller därefter. Trädbarriären har också till syfte att utgöra ett skydd mot störningar från järnvägen.



Linnévägen som den illustreras av Riksantikvarieämbetet

Service

I Slättåker centrum inom en kilometer från planområdet finns livsmedelsbutik, pizzeria, frisör, sporthall och simbassäng mm. Till Falu centrum är det ca 3 km.

Slättaskolan (åk F-6) ligger inom en kilometer från planområdet. Flera förskolor samt särskola finns i anslutning till Slättaskolan.

Tillgänglighet

Tillgängligheten bevakas i samband med bygglovsprövningen. Vad gäller nybyggnad har kommunen ambitionen att Handikappinstitutets rekommendationer i ”Bygg i kapp handikapp” bör tillämpas.

Terrängen inom planområdet medger god tillgänglighet utomhus för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga. Lokalgatan genom planområdet bedöms få en lutning som understiger 4,5 %.

Räddningstjänstens insatstid

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet har god tillgång till närbelägna friytor och skogsmark. Gångstråk och skogsstigar passerar i anslutning till planområdet. Vid Stångtjärn två kilometer väster om planområdet finns ett stort rekreativt område med flera skid- och motionsspår samt en badplats. I Stångtjärn finns även möjlighet till ädelfiske. I Slättaområdet finns bollplaner samt en bad- och sportanläggning.

Enligt Grönstrukturplanen ska alla boende ha tillgång till en bostadsområdespark, där det ska finnas möjligheter till lek och utvistelse.

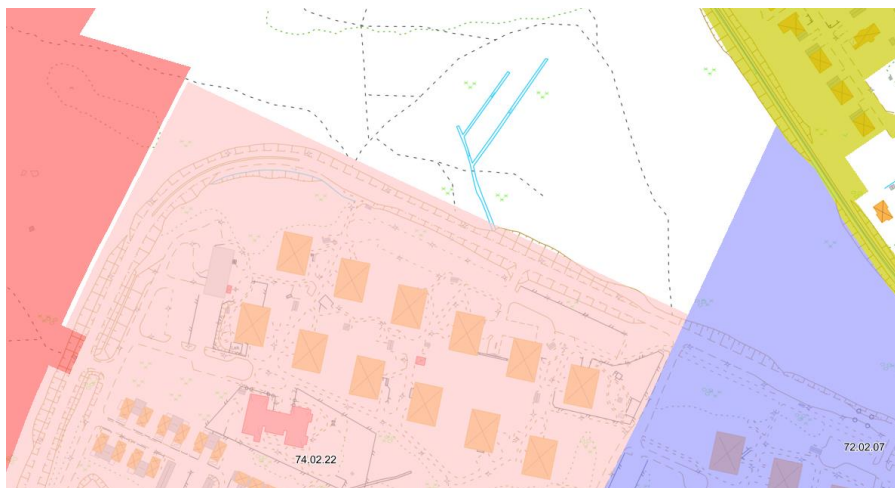
En yta för bostadsområdes park (1900 m²) placeras så att den hamnar centralt inom planprogramområdet.

Gator och trafik

En översiktlig förprojektering för byggnation av gator- och VA har genomförts (WSP 2014-09-05), med utgångspunkt i den geohydrologiska undersökningen. Utredningen har identifierat och tydliggjort hur och var gator-, VA- och vattenförande stråk lämpligen placeras för att skapa en fungerande helhet av områdets infrastruktur.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg föreslås anläggas längs Herrhagsvägens båda riktningar och som länkas samman med befintliga gång- och cykelvägar. En sammanhängande gång- och cykelväg längs Herrhagsvägen har betydelse som förbindelse till centrum och för att boende i området på ett säkert sätt ska kunna gå och cykla till "sitt" område.



Den ljusa rosa ytan visar gränserna för gällande detaljplan. Ny GC-väg längs Herrhagsvägen är möjlig enligt bestämmelserna i denna.

Gällande detaljplaner (Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för nedre Slätta i Falun 1974-02-22 och Förslag till stadsplan för Herrhagen och Slätta i Falun 1972.02.07) som bl a omfattar Herrhagsvägen samt dess sidoområden, är utformad så att gång- och cykelväg är möjlig att anlägga. För att möjliggöra anläggandet av en gång- och cykelväg av den standard (3,5 m bred åkyta) som anges i cykelplanen har yta utanför den redan planlagda marken lagts till utmed den sträckning av gång- och cykelvägen som ska följa Herrhagsvägen.

En gång och cykelväg kommer också att anläggas ut mot Linnévägen. Trafikverket har meddelat att en gång- och cykeltrafik är möjlig att leda över plankorsningen utan åtgärder vid övergången. En bomanläggning är dock ett krav för att leda biltrafik över korsningen.

Gång- och cykelvägen är cirka 45 m lång. Anläggning av GC-vägen måste göras med försiktighet och hänsyn till det angränsande Riksintresset för kulturmiljö – Gamla Fruns väg/Linnévägen.

Parkväg som ger en genare passage från planområdet till Herrhagsvägen, och den gång- och cykelväg som kommer byggas där, skulle vara positivt för området. Denna planläggs inte men illustreras i plankartan. Parkväg är kommunens benämning på gång- och cykelvägar med ett enklare utförande. Hur de är utformade varierar lite beroende på hur mkt de används men generellt har de grusbeläggning och underhålls inte vintertid.

I området lämnas en yta mellan tomterna i planområdets norra del, så att boende från Björklunden ska kunna nå lokalgatan inom planområdet och därigenom en passage mot Slätta/Herrhagen och vidare in mot centrum.

Gatunät

Tillfart till planområdet finns i detaljplan för den första etappen av området (*Detaljplan för småhus vid Herrhagsvägen* (2014-07-14)). Infart sker från Herrhagsvägen.

Gatan inom området ska utformas så att det uppmuntrar till försiktig körning och med hänsyn till gående och cyklister i området. Körbanans bredd inom planområdet planeras till ca 5,0 meter. Gatan ges ett vägområde på sammanlagt 8,0 meter för att gatan, om behov uppstår, kunna utformas med ex mötesplatser, gemensamma platser för postlådor och växtlighet på ett sätt som får fartsänkande effekter och samtidigt är estetiskt tilltalande.

Delar av planområdet lutar brant och tomter och gatan har placerats så att lutningen ska vara så liten som möjligt. I dess brantaste del är gatans lutning 4,5 %.

Området är utformat så att gatan möjliggör rundkörning för att underlätta för servicefordon så som sophämtning, postleverans, snöröjning. Även trafiksäkerheten ökar om backrörelser och vändningar på gatan kan undvikas.

Den yta som i detaljplan (2014.07.14) möjliggjorde en provisorisk vändplan i avvaktan på denna utbyggnadsettapp tas in i planförslaget.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns idag vid Herrhagsvägen ca 200-300 meter öster respektive söder om planområdet. Busshållplatserna trafikeras av en av tätortens stomlinjer (buss 11 mellan Hosjö och Slätta/Herrhagen).

Busshållplatsen söder om planområdet nås via den gång- och cykelväg längs Herrhagsvägen söder om infarten, som byggs ut i samband med att områdets första etapp byggs ut. Vid genomförandet av denna detaljplan, när gång- och cykelvägen längs Herrhagsvägens nordöstra del byggs ut, kommer även hållplatsen sydöst om planområdet att nås.

Parkering, utfarter

All parkering är avsedd att ske på tomtmark inom respektive kvarter. För att in- och utfart till respektive tomt ska kunna göras med god sikt och på mest trafiksäkra sätt måste lutningen på infarten till respektive tomt understiga 4,5 %.

Det är viktigt att säkerställa god sikt vid in- och utfart till de enskilda fastigheterna, särskilt i de fall där in- och utfarten lutar mot lokalgatan.

Störningar och risker

Riskbedömning - Farligt gods

Riksväg 69, nordost om planområdet, är idag rekommenderad väg för farligt gods. Avståndet mellan riksvägen och de planlagda tomterna är som minst ca 140 m.

Järnvägen är transportväg för farligt gods, men används idag inte som sådan.

Riskerna vid en möjlig framtid då järnvägen åter börjar trafikeras har bedömts i en riskanalys. Bedömningen baseras på den överenskommelse som säger att sträckan får användas av två tåg tur och retur till Grycksbo pappersbruk per vardag och att hastigheten på dessa får vara högst 30 km/h.

Den dimensionerande risken är att en olycka sker där ett godståg med farligt gods. Detta kan tänkas ske vid kollision eller urspårning.

De naturgivna förutsättningarna på platsen ger sådana förhållanden att risken för bostäderna vid en eventuell olycka med farligt gods bedöms vara små. Området lutar så att planområdet ligger 3-5 m högre än järnvägen. Höjdskillnaden är positiv i den aspekt att en urspårad tågagn inte kan rulla i riktning mot planområdet.

En zon om 50 m mellan de planlagda tomterna och järnvägen ska av hänsyn till riskerna med farligt gods lämnas obebyggd. Delar av en av planförslagets tomter ligger närmare järnvägen än 50 m och på denna punkt prickas marken närmast järnvägen. Den planlagda ytan närmast järnvägen ges en bestämmelse (n_1) som säger att den ska vara trädbevuxen så länge järnvägen är i bruk, som skydd mot störning från järnvägen. Bestämmelsen säkerställer att vegetationens positiva barriäreffekt bevaras.

Det aktuella området ligger mycket nära räddningstjänstens station i Falun och utryckningsfordon kan vid en olycka vara på plats inom mindre än 10 minuter.

Utifrån rådande förhållanden; där skogen och höjdskillnaden ger positiva barriärefekter och där högsta tillåtna hastighet för tåg är 30 km/h bedöms risken för människors hälsa och säkerhet inom planområdet vara mycket liten.

Trafikbuller

Öster om planområdet ligger riksväg 69 och Grycksbobanans järnvägsspår parallellt.

Då Grycksbobanan iordningställdes och togs i bruk 2003, efter att ha varit nedstängd sedan 1980-talet, gjordes en överenskommelse mellan berörda parter att använda sträckan till två tåg tur och retur till Grycksbo pappersbruk per vardag. Hastigheten på dessa tåg får vara högst 30 km/h. Sedan dess har tågtrafiken åter igen upphört (2008) och järnvägen används idag endast av museijärnvägsföreningens ångtåg vid ett fåtal tillfällen per år.

Enligt Trafikverket ska Järnvägen, trots det minimala användandet, betraktas som en järnväg i drift. Om Grycksbobanan i framtiden åter tas i bruk skapas störningar i form av buller och vibrationer. Om trafiksituationen förändras och återupptas på Grycksbobanan måste en ny miljökonsekvensbeskrivning göras.

På riksväg 69 passerar genomsnittligen av 7840 fordon dagligen (ÅDT - årsdygnstrafik) varav 9 % är tung trafik (2011).

En bullerberäkning som utförts för planområdet, på uppdrag av WSP, visar att riktvärdena utomhus vid fasad kan uppfyllas.

I modellen räknas den totala bullermängden från både järnväg och riksväg 69 samman. Beräkningen baseras på att två godståg per vardag passerar tur och retur (dvs 20 passager/vecka), att dessa tåg är ca 450 m långa och kör 30 km/h samt de kör på ett avstånd om 60 m från planområdet/tomtgräns. För riksvägen baseras mätningen på 8000 fordon varav 9 % tung trafik, hastighet 90 km/h, och där minsta avstånd till beräkningspunkt är 150 m. Den prognostiserade trafikmängden baseras på mätningen från 2011 och är därefter uppräknad med 2 % per år till år 2040 (13400 fordon).

I regeringens infrastrukturproposition 1996/97:53 anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder.

För vägtrafikbuller gäller följande riktvärden vid nybyggnad av bostäder:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Resultat bullerberäkning (WSP 2014-09-23 & 2015-01-22)	Med dagens trafikmängd	Beräknad trafikmängd år 2040
Leq, total: Ekvivalentnivå - avser medelljudnivån från båda trafikslagen under ett dygn	54 dBA	55 dBA

Leq, vägtrafik: Ekvivalentnivå - avser medelljudnivån från vägtrafiken under ett dygn	49 dBA.	51 dBA
Lmax, vägtrafik: Maximalnivå - avser högsta ljudnivån under ett dygn	53 dBA	54 dBA
Lmax, järnvägstrafik: Maximalnivå - avser högsta ljudnivån under ett dygn (i detta fall då godståg passerar)	76 dBA	76 dBA

I den praktiska realitet som råder är riksväg 69 för närvarande områdets enda störande bullerkälla. Då endast denna tas med i beräkningen hamnar mätvärdena långt under gällande (ekvivalentnivå utomhus vid fasad 46 dBA). Men även då eventuellt tillkommande buller från järnvägen tas med i beräkningen uppfylls riktvärdena.

De tillfällen då riktvärdena överskrids uppstår då godståg passerar på spåren. Då kan riktvärden för maxnivå vid uteplats komma att överskridas. På sin hemsida skriver Trafikverket att det är rimligt att ”70 dBA maximalnivå vid en uteplats i anslutning till en bostad får överskridas högst fem gånger per timme”. I detta fall, om järnvägen åter skulle tas i bruk, kommer tåg att passera 4 gånger per dygn och endast på vardagar under dagtid.

Det 140-170 m breda område som finns mellan bostäderna och riksvägen är till stora delar bevuxet med fullstora träd som idag ger skydd mot ljud och synintryck från trafiken.

Bostadsområdena ska utformas så att gällande riktvärden för vägtrafikbuller följs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ska tas in i verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. En pumpstation (E) byggs i planområdets östra del.

Dagvatten

Dagvatten från gator och bebyggelse leds bort från området via ledningar och öppna lösningar.

I planområdets östra del anläggs en dagvattendamm som samlar, fördröjer och delvis renar dagvatten från området.

Förutsättningarna för infiltration inom varje enskild tomt bör bedömas i samband med att översiktlig geoteknisk undersökning tas fram för varje tomt inför exploatering.

Området kommer att tas in i verksamhetsområde för dagvatten.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt till befintlig bebyggelse i Slätta och Herrhagen sydost om planområdet. Falu Energi & Vatten AB planerar att bygga ut fjärrvärmenätet till området och den nya bebyggelsen ansluts till detta.

EI

Elförsörjningen omfattas av den transformatorstation som finns i områdets första etapp (planlagt i Detaljplan för småhus vid Herrhagsvägen, 2014-07-14).

Inom naturområdet i planområdets sydöstra delar passerar en högspänningsledning som delvis är jordförlagd och delvis en luftledning. Ledningen ska finnas kvar och redovisas i planen som ett I respektive u-område, som säger att marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning/markförlagd ledning.

Ledningens passage inom angränsade detaljplan (Detaljplan för småhus vid Herrhagsvägen, 2014-07-14) har inte säkrats med bestämmelse. Detta borde ha gjorts. Ledningen går över allmän plats och har ledningsrätt och skyddas därmed ändå, dock inte med särskild bestämmelse i detaljplan.

Falu Stadsnät

Falu Energi & Vatten AB planerar att bygga ut Falu stadsnät till området så att den nya bebyggelsen kan anslutas.

Avfall

Allt avfall ska källsorteras enligt de regler som gäller för Falu kommun.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om normalt planförfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten Falun Lövberget 1:3 ägs av Falu kommun och fastigheten Slätta 2:3 ägs av privatpersoner.

Fastighetsbildning

Avstyckning av bostadstomter kommer att ske från fastigheterna Lövberget 1:3 och Slätta 2:3. De delar av Lövberget 2:3 som utgörs av allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till Lövberget 1:3.

Ledningsrätt

Området för pumpstation ska upplåtas med servitut eller ledningsrätt till förmån för fastighet som ägs av Falu Energi & Vatten AB. Tekniska frågor

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen. Inför utbyggnaden av området ska kommunfullmäktige fatta beslut om utvidgning av verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Ekonomiska frågor

Genomförande av detaljplanen kommer att medföra kostnader för kommunen för såväl utbyggnad som framtida drift- och underhåll av gator, gång och cykelvägar och lekplats. Framtida skötsel av skogsmarken som ingår i detaljplanen kan medföra högre driftskostnader än idag pga försämrad tillgänglighet. Kostnaden för utbyggnaden av gator och gång- och cykelväg samt övriga exploateringskostnader ska täckas av intäkter från försäljning av tomter.

Avtal

Ett avtal har träffats mellan kommunen och ägarna av Slätta 2:3. Avtalet reglerar förutsättningarna för fastighetsägarnas deltagande i planarbetet. Inför antagandet av detaljplanen ska ett avtal träffas med fastighetsägarna där bl.a. överlåtelse av mark och gatukostnadsersättning ska regleras.

Planavgift

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

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen innebär att det idag skogsbevuxna området kommer att omvandlas till bostadsområde. Landskapsbilden förändras genom att ny bebyggelse tillkommer.

Planens utformning har gjorts med hänsyn till topografi och naturmarkens karaktär; lågpartier med fuktigare förhållanden och partier med svårbebyggd brant topografi har undvikits. Vegetationen ska så långt det är möjligt sparas för att den nya småhusbebyggelsen ska smälta in i landskapet. Vid placering av byggnader på tomterna bör hänsyn till tomtens nivåskillnader tas så att byggnaderna upplevs som naturligt inpassade i landskapet.

Planförslaget möjliggör att ca 40 villatomter (B) på ca 1000 – 1700 m² tillskapas. Byggnadernas placering på tomterna kan variera inom planbestämmelsernas ramar och anpassas till terrängförhållandena.

Planförslaget innebär också uppförande av gång och cykelväg som ansluter området till befintlig GC-väg i söder och öster.

Parkväg genom skogen mot Herrhagsvägen föreslås.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Lars Gustafsson och Fredrika Säfström, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

Tolkning av detaljplan

Detaljplanen togs fram mellan 2014-201x. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets kunskapsbank 2011-2014 användas.

Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900	Instans	Datum
Planuppdrag givet	Kommunstyrelsen	2014-03-04
Godkänd för samråd	Byggnadsnämnden	2014-10-30
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2015-02-25
Godkänd för antagande	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2015-04-29
Antagen	Kommunfullmäktige	2015-11-26
Vunnit laga kraft		2015-12-28