

Tjänsteställe
Falun kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum
2020-05-04

Ärendenr
MSN0108/17

Handläggare
Planarkitekt, Sara Bergvin
Telefon 023-83 000
E-post: kontaktcenter@falun.se

Granskningsutlåtande

Detaljplan för bostäder vid Polhemsvägen

Hur planarbetet har bedrivits

Förslaget till Detaljplan för bostäder vid Polhemsvägen (fd även Kyrkbacksvägen) var utsänt för samråd under tiden 2018-10-05 till 2018-11-16. Ett granskningsförslag togs fram under 2019 och vid MSNs sammanträde den 21 oktober 2019 beslutades att den norra delen av planområdet skulle utgå ur detaljplaneförslaget. Samrådsredogörelsen togs fram till och med 1 september när granskningshandlingarna gällande det ursprungliga förslaget var klara för beslut. Yttranden som inkom efter det datumet hanteras istället i detta utlåtande. Beslut om granskning togs 2020-01-20 §15. Planförslaget har därefter varit utställt för offentlig granskning under tiden 2020-02-12 till 2020-03-10. Planförslaget har funnits på Falu kommun (receptionen i Egnellska huset), på stadsbiblioteket och på kommunens hemsida, samt anslagits på kommunens digitala anslagstavla och annonserats i Dala-Demokraten och Falu.

Inkomna yttranden

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden:

Yttranden	Inga synpunkter	Synpunkter
Kommunorganisationen och kommunala bolag		
Falu Energi & Vatten, 20-03-06		X
Statliga och regionala myndigheter		
Länsstyrelsen Dalarnas län, 20-03-09	X	
Lantmäteriet, 20-02-21		X
Privatpersoner		
MR 20-02-16, 20-02-18, 20-02-24, 20-03-10		X
CE 20-02-18		X
BR KR 20-03-06		X
KT BM 20-03-06		X
RM 20-03-08		X
MG 20-03-09		X
DR MM 20-03-09		X
TE AP 20-03-10		X

JM 20-03-10		X
FM 20-03-10		X
OB RB 20-03-10		X
JB 20-03-10		X
Yttrande från privatpersoner 1		X
Yttrande från privatpersoner 2		X
Föreningar, företag och övriga intressenter		
Postnord		X
Naturskyddsföreningen, 20-03-10		X
Synpunkter inkomna mellan 2019-09-01 (brytpunkt för vilka synpunkter som hanterats i samrådsredogörelsen) och 2020-02-11 (dagen innan granskningstidens påbörjande):	Inga synpunkter	Synpunkter
MR 19-09-18, 19-09-24, 19-10-02, 19-12-12, 20-02-06, 20-02-07, 20-02-10		X
AT 19-09-18		X
MG 19-09-18		X
AHL 19-09-19		X
MM 19-09-19		X
DL EKL 19-09-25		X
BR 19-11-07		X
UÅ UÅ 20-02-06		X
Arbetsgruppen Kyrkbacken/Polhemsvägen 20-02-07		X
SP CP 20-02-09		X
CE GE 20-02-10		X

Sammanfattning av och kommentarer till inkomna synpunkter

Yttrandena i sin helhet är diarieförda och finns tillgängliga på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Synpunkt	Kommentar
Kommunorganisationen och kommunala bolag	
Falu Energi & Vatten FEV vill att texter kring ”vatten och avlopp” ändras till ”vatten och spillvatten”.	<i>Planbeskrivningen justeras.</i>
Texten om dagvatten ska ändras till "Falun Energi & Vatten har angivit en ny ungefärlig anslutningspunkt för dagvatten i Polhemsvägen för anslutning av den nya bebyggelsen och ev. nya hårdgjorda ytor (ex. parkering)". Området kommer att ha en förbindelsepunkt för dagvatten till det allmänna nätet. Dagvattenanläggningar och ledningar för dagvatten till förbindelsepunkten kommer att vara privata.	<i>Planbeskrivningen justeras.</i>

<p>Falu elnät har kablar längs med södra delen av det tänkta området (se bifogad karta). Troligtvis behöver matarkabeln flyttas i samband med exploateringen. Eventuell flytt av kablar bekostas av exploatören.</p>	<p><i>Noteras.</i></p>
<p>Insamlingen vill vara med och planera ev. moloksystem tillsammans med fastighetsägaren.</p>	<p><i>Noteras.</i></p>
<p>Statliga och regionala myndigheter</p>	
<p>Länsstyrelsen Dalarnas län Länsstyrelsens granskning har inte identifierat några överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.</p>	<p><i>Noteras.</i></p>
<p>Lantmäteriet För fastigheten Hundlokan 3 gäller bestämmelser om fastighetsindelning (tomtindelning från 1960). Om dessa bestämmelser ska bringas att upphöra inom hela Hundlokan 3 måste denna fastighet tas med i planförslaget i sin helhet.</p> <p>Planförslagets a₁-bestämmelse är en bestämmelse om fastighetsindelning. Införs sådana bestämmelser ska i planarbetet prövas huruvida villkoren i 3 kap 1 § och 5 kap 4 § fastighetsbildningslagen är uppfyllda. Någon sådan prövning framgår inte av planförslagets handlingar trots att lantmäteriet anmärkt mot detta vid samrådet. Vidare kan sägas i denna utfartsfråga att servitut primärt reglerar förhållandet mellan två fastigheter, den härskande och den tjänande. Ska fler än en fastighet använda utfartsvägen kanske det ska övervägas att istället inrätta gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning kan behandlas i planen genom att markreservat läggs ut eller att bestämmelser enligt 4 kap 18§ 3-4 plan- och bygglagen införs. Ytterligare ett alternativt kanske kan vara skafttomt.</p>	<p><i>Fastighetsindelningen som gäller på Hundlokan 3 hanteras i en egen process för upphävande och kommer att vara upphävd innan denna detaljplan antas av kommunfullmäktige.</i></p> <p><i>Planbeskrivningen kompletteras med prövning gällande villkoren i 3 kap 1 § och 5 kap 4 § i fastighetsbildningslagen och justeras gällande ingående fastigheter.</i></p>
<p>Privatpersoner</p>	
<p>MR 20-02-16, 20-02-24, 20-03-10 Hänvisar till debattartikel av forskare m.fl. angående trafiksäkerhet, hastigheter och nollvisionen att hastigheten behöver sänkas till 20 km/timme. Undrar hur kommunen ser på det att förslaget om förtätning ger en ökad trafikmängd samt högre hastigheter än vad nämnda forskare föreslår, särskilt utifrån ett barnperspektiv. Undrar vilken hänsyn planen tar till barnen och deras föräldrar?</p> <p>Är inte nöjd hur kommunen har tänkt kring</p>	<p><i>I en detaljplan är det inte möjligt att reglera hastigheten på en gata.</i></p> <p><i>I en detaljplaneprocess hanteras många frågor och avvägningar görs mot dessa, som till exempel konsekvenser för barn.</i></p>
<p>Är inte nöjd hur kommunen har tänkt kring</p>	<p><i>Noteras.</i></p>

<p>detaljplanen, trafikmiljön, grönområden m.m.</p> <p>Undrar om det går att få ett tydligt och klart svar hur planerna ser ut från kommunens sida?</p> <p>Personen anser att denne blir av med garageplats och för det andra försvinner den grönyta som finns att vara på och umgås med grannar.</p> <p>Anser att dialogen och informationen har varit undermålig ifrån politiker och exploatören i detta ärende och känner sig besviken. Vill att politiken funderar än en gång på utformningen av detaljplanen och bordlägger frågan tills en dialog med de hyresgäster som berörs har skett.</p> <p>Anser att vad gäller utbyggnad av Falun för den växande befolkningen finns det andra möjligheter till en god bostadsförsörjning.</p> <p>Önskar att tjänstemännen på förvaltningen samverkar med Borlänge om en gemensam framtida lösning för Falun/Borlänge.</p>	<p><i>Vad detaljplanen innebär finns beskrivet i planbeskrivningen.</i></p> <p><i>De äldre garagen vid Polhemsvägen föreslås ersättas av parkeringsplatser på motsatt sida om Polhemsvägen. Där föreslås även möjligheten att kunna uppföra carportar.</i></p> <p><i>Planprocessen följer Plan- och bygglagen vad gäller information, samt att två samrådsmöten har erbjudits under samrådet.</i></p> <p><i>Översiktsplan FalunBorlänge (antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12) anger att städerna ska förtätas. Därutöver anger översiktsplanen också att etablering av nya områden för bostäder bör uppföras i riktning mot Borlänge, i och i angränsning till serviceorterna samt i Falu tätort. Att förtäta på platser som har befintlig infrastruktur och samhällsservice är både ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart. Den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området kring Varpan bedömer detta planområde som lämpligt för förtätning.</i></p> <p><i>Falun och Borlänge har sedan flera år ett samarbete, bland annat genom den gemensamma översiktsplanen.</i></p>
<p>Arbetsgruppen gm CE 20-02-18</p> <p>Undrar om avsikten är att avtala med HSB HB om att endast markområdet norr om Polhemsvägen (parkeringsytan) är ett aktuellt markområde för Falu kommun att sälja till HSB enligt HSB HBs egna önskemål.</p>	<p><i>Den markyta som Falu kommun avser att sälja till exploatören är den yta som i plankartan är markerad som BP.</i></p>
<p>BR KR 20-03-06</p> <p>Anser att detaljplaneförslaget innehåller ett antal oklarheter och brister.</p> <p>De vill anmärka om några aspekter som rör tidigare och kommande avtalsprocesser för markanvisningsavtal, köp och exploatering. De anser att det är otydligt när exploateringsavtalet ska beslutas och att de fått olika svar från tjänstemän och politiker.</p>	<p><i>Planprocessen följer Plan- och bygglagen, och ett planförslag kan revideras under planprocessen utifrån att ny kunskap kommer till känna genom bland annat inkomna synpunkter.</i></p> <p><i>Detaljplaneprocessen och exploateringsavtalsprocessen går parallellt, och även om exploateringsavtalet beslutas före detaljplanens antagande så krävs en antagen detaljplan för att avtalet ska vara giltigt.</i></p>

De är oroliga över att förvaltningschefen har fått höjd nivå gällande ekonomiska beslut i den nya delegationsordningen. De menar att det kan ske en demokratisk urholkning. Vidare så skriver de att det område som avses i markanvisningsavtalet har blivit förändrat och tycker att det är viktigt att kommande avtal endast omfattar det som nu finns med inom planområdet. De vill också att markanvisningsavtalets innehåll redovisas offentligt.

De anser att planbeskrivningens text om exploateringsavtalet inte uppfyller vad Plan- och bygglagen anger, och att det borde vara fler punkter som tas upp där. De anser också att det i planbeskrivningen ska redovisas vilken markyta som avses, beräknade priser, ansvariga parter, tidplan mm.

De anser att det markanvisningsavtal som ligger till grund för byggnation av parkeringsplatser på Falun 5:2 har tillkommit på odemokratisk grund. Lagen om offentlig upphandling har inte tillämpats och de menar att ett jävsförhållande har funnits.

(I yttrandet finns ytterligare synpunkter gällande markpriser, markanvisningsavtal mm som inte hanteras i detaljplanprocessen)

De anser att kommunens behov att bygga nya bostäder, vilka geografiska områden som är mest lämpade för nybyggnation och hur man ska fördela upplåtelseformer är otydliga även om det anges sifferuppgifter som ger intryck av exakthet. De vill att en noggrannare analys där negativa värden tydligt ställs mot positiva vinster måste göras. De anser att hela projektet med en ny detaljplan för området från första början har varit missriktat. De anser även att ingen analys av områdets lämplighet eller dess negativa konsekvenser har gjorts och att ingen analys av förtätningsproblematiken har presenterats.

De anser att projektet uppenbart har uppstått genom att HSB önskat bygga nya bostäder i ett attraktivt område, och att ingen offentlig upphandling på normal konkurrensbasis gjordes.

De anser att det varit en bristande transparens, oklarheter, felaktigheter, hemlighetsmakeri i arbetet med detaljplanen.

Noteras. Delegationsordningen och markanvisningsavtal hanteras inte i detaljplanprocessen.

Planbeskrivningen innehåller text om vad exploateringsavtalet ska reglera mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet anger detaljerna.

Noteras. Markanvisningsavtalet hanteras inte i detaljplanprocessen.

Översiktsplan FalunBorlänge (antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12) anger att städerna ska förtätas. Därutöver anger översiktsplanen också att etablering av nya områden för bostäder bör uppföras i riktning mot Borlänge, i och i angränsning till serviceorterna samt i Falu tätort. Att förtäta på platser som har befintlig infrastruktur och samhällsservice är både ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart. Den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området kring Varpan (antagen av kommunfullmäktige 2018-09-13) bedömer detta planområde som lämpligt för förtätning.

Någon upphandling har inte varit aktuell eftersom det är HSB som äger marken de önskar förtäta med ett bostadshus. För att kunna tillgodose behovet av parkering har en yta som kommunen bedömt kan avyttras föreslagits ingå i detaljplanen.

Planprocessen följer Plan- och bygglagen vad gäller information, samt att två samrådsmöten har

<p>De anser att den parkeringsplats/etagebyggnad som nu avses iordningsställas utmed Polhemsvägen utgör ett avsevärt och negativt ingrepp i miljön. En stor naturyta blir förstörd. De anser att Falu Kommun inte ska medverka till denna förstörelse men anser att de är positiva till en sund stadsutveckling.</p> <p>Vidare så anser de att den mark som HSB äger måste man givetvis kunna få undersöka möjligheterna till att bygga på. Men detta bör ske via ett sedvanligt bygglovsförfarande där nybyggnation av lägenheter matchas mot behovet av parkeringsplatser inom den totala markyta som ägs av HSB och inte genom att en ny detaljplan tillskapas och att kommunen säljer bort en högt värderad naturresurs.</p> <p>De anser att detaljplaneförslaget intentioner inte bör genomföras utan att den natur som nu finns allt framgent ska bevaras.</p> <p>De vill att om kommunen ändå avser att fullfölja och godkänna en ny detaljplan så måste köp- och exploateringsavtalets väsentliga innehåll redovisas offentligt för alla berörda före det att något beslut i frågan fattas eller att ett köp verkställs på förvaltningsnivå.</p>	<p><i>erbjudits under samrådet. Inkomna yttranden, utredningar och handlingar är diarieförda och är offentliga handlingar som allmänheten har möjlighet att ta del av.</i></p> <p><i>Kommunen har gjort bedömningen att den markyta som är aktuell för parkeringsplatser inte påverkar värdena i naturområdet. De naturvärden som finns i området ligger norr om ytan som planeras för parkeringsplatser.</i></p> <p><i>I tätbebyggt (staden) område ska byggnation föregås av en detaljplan såvida det inte redan finns en detaljplan som överensstämmer med det som föreslås. En detaljplanprövning är en förutsättning för att denna byggnation ska vara möjlig. Först när detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov beviljas för de önskade åtgärderna.</i></p> <p><i>Noteras. Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.</i></p> <p><i>Exploateringsavtalet kommer att hanteras som ett politiskt beslut innan detaljplanen antas, och är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft. Då blir handlingarna offentliga.</i></p>
<p>KT BM 20-03-06 Vill klargöra att om man bygger och förändrar hela området kring Polhemsvägen är det att fullständigt förstöra den trivsel som nu råder på detta område. De anser att det är skamligt.</p>	<p><i>Noteras. Synpunkten föranleder ingen ändring av planförslaget.</i></p>
<p>RM 20-03-08 Anger att varje fastighetsägare själv ansvara för nödvändiga P-platser och att P-platserna ska finnas på fastigheten. Personen anser att om HSB river befintliga garagelängor på Slånbäret 1 så kan de inte få tillstånd att bygga nya på den mark som idag tillhör Kommunen.</p> <p>Det aktuella området fastigheten 5:2 betecknades tidigare som avsatt Park/Plantering men har nu i det föreslagna planändringsunderlaget bytt etikett till "Allmän platsmark/natur/skog.</p>	<p><i>Att fastighetsägare förutsätts ordna parkering inom egen fastighet innebär i vissa fall att fastighetsägaren kan behöva köpa annan mark. Kommunen har gjort bedömningen att den aktuella markytan kan avyttras.</i></p> <p><i>Den del av Falun 5:2 som ligger inom detaljplanegränsen och som i gällande detaljplan från 1967 är planlagd som "Park/plantering" föreslås i den aktuella detaljplanen som parkeringsändamål för bostäder.</i></p>

<p>Om HSB får tillstånd att bygga parkeringsplatser här är risken stor att mer av trädområdet från 5:2 kommer att skövlas för att skapa ett jämt underlag i den i dag sluttande ytan.</p> <p>I nuvarande planbeskrivning har även en ändring gjorts som möjliggör en byggnad i anslutning till tänkta p-platser. Personen undrar hur in/utfarter till nya p-ytan i den nya detaljplanen ska ske.</p> <p>Personen vill inte att kommunen upplåter sin mark till HSB så att ska kunna bygga p-platser på kommunens mark.</p> <p>Undertecknad är också starkt emot ett nytt husbygge på Slånbäret 1 nedanför sin lägenhet. Idag är det ett luftigt område nedanför och denne har en bra utsikt från sin balkong ner mot staden. Ett nytt högt hus innebär en förträngning av området, sämre utsikt, större risk för insyn i såväl befintliga hus som i det tänkta. Personen upplever hela byggnadsprojektet upplever som ett stort störande moment, trångt, bullrigt och allmänt besvärande.</p> <p>Personen vill inte att det ska bli ett nytt husbygge på Slånbäret 1, och inga nya parkeringsplatser.</p>	<p><i>Det område som tas i anspråk för parkering ska även rymma eventuella slanter och ska därför inte påverka området norr om angiven plangräns.</i></p> <p><i>Ytan som föreslås för parkering har en bestämmelse med +-markering som innebär att komplementbyggnader får uppföras, vilket inte skiljer sig från samrådsförslaget. I granskningshandlingen har den bestämmelsen förtydligats genom att det i granskningsförslaget även finns en begränsning i hur mycket av ytan som får bebyggas. Parkeringsplatserna angörs från Polhemsvägen.</i></p> <p><i>Noteras.</i></p> <p><i>En kommun förändras och utvecklas konstant, detta är något som invånarna får vara beredda på. I dagsläget behöver ytterligare bostäder byggas i Falun. I fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området kring Varpan finns flera platser där förtätning bedöms vara möjlig att pröva. Detta område är en av de utpekade platserna för förtätning.</i></p> <p><i>Noteras.</i></p>
<p>MG 20-03-09</p> <p>Personen anser att det är ett avsteg från principen att varje fastighetsägare skall ansvara för att nödvändigt antal p-platser också skall finnas på fastigheten genom att planen föreslår att dessa ska uppföras på kommunens mark. Hur motiverar kommunen detta avsteg från parkeringspolicyn?</p> <p>Personen påpekar att i gällande plan visar plankartan att hela fastigheten Falun 5:2 är avsatt som Park/Plantering och att det nu föreslagna planändringsunderlaget har markerat fastigheten som "Allmän platsmark/ natur/skog". Personen befarar bland annat att mer av trädområdet från 5:2 kommer att skövlas för att skapa en jämn sluttning mot det tänkta p-området.</p>	<p><i>Att fastighetsägare förutsätts ordna parkering inom egen fastighet innebär i vissa fall att fastighetsägaren kan behöva köpa annan mark. Kommunen har gjort bedömningen att den aktuella markytan kan avyttras.</i></p> <p><i>Den del av Falun 5:2 som ligger inom detaljplanegränsen och som i gällande detaljplan från 1967 är planlagd som Park föreslås i den aktuella detaljplanen som parkeringsändamål för bostäder. Området norr om ytan för parkering och bostadskomplement ingår inte i denna detaljplan.</i></p>

<p>Kan kommunen garantera att inga ingrepp görs utanför planerad parkeringsyta?</p>	<p><i>Det område som tas i anspråk för parkering ska även rymma eventuella slänter och ska därför inte påverka området norr om angiven plangräns.</i></p>
<p>Personen anser att P-et för parkeringsområde i det nya förslaget ersatts med PB, det vill säga en öppning för även byggnad där. Kan kommunen garantera att inget p-hus eller ytterligare p-utrymme byggs på planerad parkeringsyta?</p>	<p><i>Ytan som föreslås för parkering har en bestämmelse med +-markering som innebär att komplementbyggnader får uppföras, vilket inte skiljer sig från samrådsförslaget. I granskningshandlingen har den bestämmelsen förtydligats genom att det i granskningsförslaget även finns en begränsning i hur mycket av ytan som får bebyggas.</i></p>
<p>Personen är orolig att gräsytan intill hyreshuset Tallbacksvägen 11 nu möjliggörs för uppförande av komplementbyggnader och att det skulle bli sophus och även väg så att hela gräsytan försvinner. Kan kommunen garantera att tänkta "komplementbyggnader" inte inkräktar på nuvarande gröna rekreationsyta utanför Tallbacksvägen 11?</p>	<p><i>Syftet med att marken ges en planbestämmelse som möjliggör bostadskomplement är att till exempel möjliggöra uppförande av pergola, redskapsförråd o dyl. Hyresvärden bör utforma gården i samarbete med hyresgästerna och hur det ska göras styrs inte i detaljplanen. Det är inte möjligt eller önskvärt för avfallsfordon att varken köra in på eller vända på gården vid Tranbäret 2, och det är inte aktuellt att anlägga gata där. Hur avfallshanteringen ska lösas sker i samråd med Falu Energi och Vatten.</i></p>
<p>Vilka erfarenheter kan kommunen presentera för att visa hur attraktiviteten ökar i områden där förtätning sker?</p>	<p><i>Förtätning kan innebära att ett område blir mer attraktivt, till exempel om det blir en mer blandad bebyggelse än tidigare. Till exempel kan förtätning i detta område innebära att det kommer att finnas tillgänglighetsanpassade bostäder, vilket gynnar en omflyttning inom området. Förtätning av ett område kan också innebära att kvaliteten på ytor för rekreation kan förbättras.</i></p>
<p>Personen undrar vad kommunen menar med "Att förtäta på platser som har befintlig infrastruktur och samhällsservice är både ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart"</p>	<p><i>Fler boende ger möjlighet till bättre underlag för den infrastruktur som redan finns i ett område. Det kan gälla till exempel kollektivtrafik, utnyttjandet av befintliga ledningar eller att fler får möjlighet att använda en grönyta.</i></p>
<p>Hur minskar bilberoendet med fler boende? Kan kommunen visa på att fler nya boende åker kollektivt än använder bilar?</p>	<p><i>Fler invånare inom ett område ger möjlighet till bättre turtäthet, vilket i sin tur ger möjlighet för fler att kunna välja att åka kollektivt.</i></p>
<p>Personen anser att när trafikmätningarna gjordes i februari 2019 fanns snöhinder på grund av den ofta bristfälliga snöröjningen i sitt kvarter. Personen undrar när kommunen tänker göra en relevant trafikmätning en dag i april, maj, september eller oktober?</p>	<p><i>Trafikmätningarna genomfördes enligt praxis, en "normal" vecka då det inte fanns några kända hinder som till exempel framkomlighetsproblem eller evenemang. Februari är en månad då fler väljer bilen än under sommarhalvåret.</i></p>
<p>Personen är orolig att kommunen ska skänka marken där de föreslagna parkeringsplatserna ska uppföras.</p>	<p><i>Marken kommer att säljas i enlighet med vad markanvisningsavtalet anger gällande markpris.</i></p>

<p>Personen anser att översiktsplanens intentioner med att förtäta borde omvärderas. Istället borde kommunen föreslå ett kompakt bostadsområde vid utkanten mot Borlänge. Mer grönska i tätorten och mindre trafik och avgaser i centrum vill de ha som riktlinjer för en framtidsytande politik i dagens och framtidens värld och land.</p> <p>Personen vill utifrån ovanstående synpunkter att: marken på fastigheten Falun 5:2 kvarstår som Park/plantering även i den kommande detaljplanen, den tänkta försäljningen/gåvan av den södra delen av Falun 5:2 stoppas, även den södra delen av Falun 5:2 markeras som prickmark, det vill säga den får inte förses med byggnad - inklusive gräsmattan utanför huset Tallbacksvägen 11.</p>	<p><i>Endast den mark som ingår i denna detaljplan kommer att vara aktuell för försäljning.</i></p> <p><i>Noteras. Översiktsplanen är en inriktning kommunerna gemensamt har kommit fram till genom arbetet med översiktsplanen. Översiktsplanen är beslutad av Kommunfullmäktige.</i></p> <p><i>Noteras, se svar gällande dessa frågor ovan.</i></p>
<p>DR MM 20-03-09</p> <p>De anser att den föreslagna byggnationen invid Polhemsvägen kommer att innebära en ökad biltrafik, då det är högst osannolikt att majoriteten av de boende i det nya huset kommer att avstå från bil och istället välja kollektivtrafik.</p> <p>En förtätning av området kommer inte att innebära ökad attraktivitet, då de nuvarande grönområdena som gör området attraktivt idag kommer att tas i anspråk för ny byggnation. Minskade grönytor gör områden mindre attraktiva för människor som bor där.</p> <p>De anser att trafiken på Kyrkbacksvägen och Tallbacksvägen har ökat markant under de år de bott i området. Den ökade trafiken och hastigheten medför en ökning av bullernivåerna. De anser att de ofta störs, framför allt sena kvällar/nätter och tidiga morgnar, av trafikbullret. De bullernivåer som de har uppmätt inomhus då personbilar som framförs i tillåten hastighet passerar på Tallbacksvägen, uppnår högre nivåer än riktvärdena. Sommartid är bullernivåerna periodvis ännu högre pga epatraktorer, mopeder och motorcyklar som accelerar kraftigt i kurvan på väg till och från Lugnetleden.</p>	<p><i>Fler invånare inom ett område ger möjlighet till bättre turtäthet, vilket i sin tur ger möjlighet för fler att kunna välja att åka kollektivt.</i></p> <p><i>Kommunen har gjort bedömningen att den markyta som är aktuell för parkeringsplatser inte påverkar värdena i naturområdet. De naturvärden som finns i området ligger norr om ytan som planeras för parkeringsplatser. Ytan bedöms användas av närboende, och rekreativsvärdet med sittplatser som finns på ytan kan ersättas genom ordnade platser på befintliga och nya bostadsfastigheterna.</i></p> <p><i>Falu kommun hänvisar till bullersaneringsplanen och bidragsmodellen för bullersanering där kriterier finns gällande möjligheten att få bidrag för åtgärder på grund av trafikbuller.</i></p>

<p>De anser att den nya mätning gällande trafikhastighet (<i>Trafikflödesmätning</i>) som gjorts i samband med att detaljplaneförslaget reviderats är inte tillförlitlig, då de anser att mätningen gjordes under ett dygn vintertid, då framkomligheten var begränsad p g a snöfall och bristfälllig snöröjning. Vidare så anser de att barmarkstid är hastigheten för många av de fordon som passerar på Tallbacksvägen betydligt högre.</p>	<p><i>Trafikmätningarna genomfördes enligt praxis, en "normal" vecka då det inte fanns några kända hinder som till exempel framkomlighetsproblem eller evenemang. Februari är en månad då fler väljer bilen än under sommarhalvåret.</i></p>
<p>De menar också att egna bullermätningar som de gjort i och utanför sin fastighet, inte stämmer överens med de bullerberäkningar som redovisas i granskningshandlingen. De anser att bullerberäkningarna i granskningshandlingen avser bullernivåer i och utanför det planerade flerbostadshuset på Polhemsvägen och tar inte hänsyn till hur en ökad trafik kommer att påverka befintliga fastigheter. De motsätter sig den förtätning av området som en byggnation vid Polhemsvägen innebär.</p>	<p><i>Se kommentar gällande åtgärder på grund av trafikbuller ovan.</i></p>
<p>De anser att grönområdet som helhet bör skyddas och motsäger sig därför denna exploatering av parkeringsplatser då de anser att 1950-talets stadsplanering för området går förlorad när man förtätar på detta sätt.</p>	<p><i>Kommunen har gjort bedömningen att den aktuella markytan på Falun 5:2 kan avyttras. Den förtätning som föreslås bedöms inte påverka de kulturhistoriska värdena i området.</i></p>
<p>De anser att antalet planerade parkeringsplatser är för snålt tilltaget för att täcka behovet när man river befintliga garage och dessutom ska tillgodose parkering för tillkommande 20 bostäder. De anser att kommunens parkeringsnorm på 0,8 fordon per lägenhet är orealistisk och inte stämmer överens med Boverkets normer som de menar är 1,2 platser/hyresrätt och 1,8 platser/bostadsrätt. De anser att det dessutom inte tar hänsyn till besökande fordon då det redan idag saknas parkeringsplatser i området, vilket vid upprepade tillfällen har lett till att fastighetsägare har fått sina infarter blockerade av felparkerade bilar och framkomligheten på gatorna har minskat.</p>	<p><i>De parkeringsplatser som föreslås i detaljplanen motsvarar platserna i de befintliga garagen samt det behov som finns för de tillkommande bostäderna. Kommunens parkeringsnorm är beslutad av Kommunfullmäktige.</i></p>
<p>De menar att det inte är möjligt att parkera längs gatorna då många gator har parkeringsförbud.</p>	<p><i>Parkeringsfrågan är något varje kommun beslutar om, och Boverket har inga nationella normer.</i></p>
<p>De anser att beteckningen på den markyta som ska användas till parkering har ändrats från P till BP. De befarar det medger att HSB kommer att kunna bygga ett parkeringshus, eventuellt med fler bostäder ovanpå, vilket skulle vara ett ännu större intrång i grönområdet.</p>	<p><i>Det finns allmän parkering längs Gahns väg och Manhemsvägen vid Lustigknopp.</i></p> <p><i>Ytan som föreslås för parkering har en bestämmelse med +-markering som innebär att komplementbyggnader får uppföras, vilket inte skiljer sig från samrådsförslaget. I granskningshandlingen har den bestämmelsen förtydligats genom att det i granskningsförslaget</i></p>

<p>De anser inte att kommuninnevånarnas parkmark ska användas till att tillgodose HSB' s behov av parkeringsplatser till sin fastighet. De vill inte att föreslagen försäljning av marken inom södra delen av Falun 5:2 genomförs utan anser att det ska lösas på Slånbäret 1.</p> <p>De vill inte att det ska ändras från park till natur då de befarar ännu mindre skötsel.</p> <p>De vill inte att det ska vara möjligt att bygga komplementbyggnader på Tranbäret 2 då de är oroliga för mer avgaser och buller om den bebyggs.</p>	<p><i>även finns en begränsning i hur mycket av ytan som får bebyggas.</i></p> <p><i>Att fastighetsägare förutsätts ordna parkering inom egen fastighet innebär i vissa fall att fastighetsägaren kan behöva köpa annan mark. Kommunen har gjort bedömningen att den aktuella markytan kan avyttras.</i></p> <p><i>Aktuellt detaljplane förslag hanterar inte grönområdet, utan där gäller gällande plan från 1967.</i></p> <p><i>De komplementbyggnader som kan vara aktuella inom Tranbäret 2 bedöms inte innebära något trafikbuller eller avgaser då marken ligger avskild från gator och interna körvägar.</i></p>
<p>TE AP 20-03-10</p> <p>De anser att en noggrannare analys där negativa konsekvenser ställs mot positiva vinster måste redovisas bättre.</p> <p>De anser också att genom att klämma in en bostadsrättsförening mitt i ett gammalt etablerat hyresområde så tyder det på en vilja att skapa gentrifiering i området. De menar också att det kan komma att genomföras en social statushöjning av området genom att renovera och ombilda hyresrätterna till exklusivare bostadsrätter på sikt. De hänvisar till kommunens bostadsprogram.</p> <p>De påpekar att det inte finns någon service i detta område förutom Pizzeria. Tidigare fanns både kiosk och närbutik.</p> <p>Beträffande kollektivtrafik anser de att det krävs att man hanterar Flextrafik och bokar resa 2 timmar innan.</p> <p>De anser att projektet uppenbart har uppstått genom att HSB önskat bygga nya bostäder i ett attraktivt område, och att ingen offentlig upphandling på normal konkurrensbasis gjordes. De anser även att ingen analys av områdets lämplighet eller dess negativa konsekvenser har gjorts och att ingen analys av förtätningsproblematiken har presenterats.</p>	<p><i>Detaljplanen redovisar konsekvenserna av detaljplanens genomförande utifrån ett allmänt och enskilt perspektiv.</i></p> <p><i>Kommunen strävar efter att det ska finnas en blandad bebyggelse i staden.</i></p> <p><i>Noteras. Detaljplanen hanterar inte detta.</i></p> <p><i>Kollektivtrafik finns i området. Längs Linnévägen och Gahns väg går buss nr 12 enligt tidtabell, samt att det finns möjlighet att beställa flextrafik i området.</i></p> <p><i>Detaljplaneprojekt påbörjas genom ett planbesked. En exploatör önskar bygga något och kommunen tar ställning till om det kan prövas genom en detaljplan enligt Plan- och bygglagen. I ett inledande skede görs en lämplighetsprövning. Någon upphandling har inte varit aktuell eftersom det är HSB som äger marken de önskar förtäta med ett bostadshus. För att kunna tillgodose behovet av parkering har en yta som kommunen bedömt kan avyttras föreslagits ingå i detaljplanen.</i></p>

<p>De tycker inte att Falu kommun ska medverka till en försäljning av fin och uppskattad kommunal parkmark för att ett privat bolag ska bygga en parkering och de tror att det kanske kan bli ett tvåplans parkeringshus?</p>	<p><i>Noteras. Detaljplanen ger möjlighet till att bygga carportar eller garage i ett plan på 50 % av ytan som är avsedd för parkering/bostadskomplement.</i></p>
<p>Det anses i andra kommuner väldigt omodernt och olämpligt att anlägga parkeringsytor i markplan. De flesta moderna flerbostadshus byggs ju numera med parkeringsgarage i källarplan eller på plan 1. Varför tillåter man att kommunen ska avvara parkmark i detta fall? Hur motiverar kommunen detta avsteg från parkeringspolicyn?</p>	<p><i>Att lägga parkering under mark eller i bostadsbyggnaden är något som kan vara möjligt i vissa fall i innerstaden. I detta fall är byggnadsarean för liten för att det ska vara möjligt att ha parkering i eller under byggnaden.</i></p>
<p>De anser att parkytan nu är en fin gräsyta i lutning mot Polhemsvägen 13. Diverse buskar och planteringar förgyller platsen och den används också för grillning, picknick och barnlek på filtar för små barn. Liknande yta med fint gräs och skugga från träd och hus finns inte i området. Hur ser kommunen på det?</p>	<p><i>I Falun behöver vi bygga nya bostäder så att fler människor har någonstans att bo. Tyvärr så innebär det ibland att det behöver byggas på platser som används och uppskattas.</i></p>
<p>De är oroliga för att ytan för parkering kommer att få flera höga kanter i olika nivåer och dubbla infarter för att fungera. De anser att det inte finns någon yta för att ta upp höjdskillnaderna mellan den tänkta parkeringen och talldungen. De är oroliga för att tallar kommer att avverkas för en slänt eller att det görs en hög stödmur ut mot skogen? De anser också att störningsnivån för de boende i de gamla husen troligen blir stor med tex kallstart av bilar och bilstrålkastarljus in genom fönstren då höjdskillnaden placerar bilar högt upp och mindre än 10 meter ifrån husväggen.</p>	<p><i>Det kan komma att behövas stödmurar för att ta upp nivåskillnaderna. Mot det som är naturmark får inga åtgärder göras utanför plangränsen. Genom att göra parkeringsplatserna i två nivåer kan stödmurarnas höjd hållas låga.</i></p>
<p>De undrar hur sophantering ska ske i anslutning till den påtänkta fastigheten?</p>	<p><i>Sophantering/källsortering kan hanteras i bostadshuset, i separat byggnad eller genom nedsänkta behållare. Hur det ska lösas inom fastigheten hanteras i bygglovskedet och sker i samråd med Falu Energi och Vatten.</i></p>
<p>De undrar hur räddningsvägar och gränser för bostadsrättsytor och hyresytor ska utformas och fördelas utomhus? Det finns en oro att det kommer att hägnas in.</p>	<p><i>Räddningsvägar ska anläggas i den mån det är nödvändigt. Om staket sätts upp ska dessa inte hindra nödvändiga räddningsvägar.</i></p>
<p>De anser att det saknas information om att det tillkommer kostnader för förstärkning av infrastruktur som kommunen inte har redogjort för.</p>	<p><i>Kostnader för infrastruktur i form av VA, el, bredband mm bekostas enligt gällande taxa av den som har nytta av det. Ibland kan även andra förstärkningar bli aktuella när områden etableras och finansieras genom den allmänna taxan för teknisk försörjning.</i></p>

<p>De ifrågasätter varför det inte gjorts någon Barnkonsekvensanalys i denna planbeskrivning då denna i högsta grad berör barnen i detta område? Det är ju just deras specifika lektytor och boendemiljö man vill förverka. De anser att barn inte ändrar sitt beteende bara för att man bygger eller sätter upp nya regler och skyltar.</p>	<p><i>Detaljplaneprocessen hanterar många frågor, där barnkonsekvenser är en. Det tas inte fram separata dokument för samtliga frågor som hanteras i en detaljplan, utan många redovisas i planbeskrivningen. Barnkonsekvenser har hanterats i avsnittet "konsekvenser av planens genomförande" i planbeskrivningen.</i></p>
<p>De undrar hur kommunen ser på att barn som fortsättningsvis kommer att vistas i området utsätts för ökad fara på grund av biltrafiken till parkeringar då dessa placeras på ytor man tidigare brukar leka? Ska barn utestängas från området med staket? De befärrar att nuvarande uppsikt över barnens lek försvåras och lek kommer förmodligen att ske mellan parkerade bilar vilket kan öka risken för farliga situationer. De anser att det leder till krav på avgränsningar av lektytor och beträdandeförbud och att bostadsrättsföreningar ibland skapar hinder och begränsningar för utomstående.</p>	<p><i>Den planerade förändringen av området innebär mycket riktigt att det kommer att bli parkeringar på ytor som i dagsläget är grönområde. Det innebär att både barn och vuxna kommer att vistas på andra platser än idag. En mer detaljerad reglering av parkeringsytan och angränsande grönytor än vad detaljplanen redan gör är inte lämplig att hantera i detaljplanen utan bör göras av fastighetsägaren/exploatören när ytorna detaljprojekteras. Då kan både ett eventuellt behov av staket och behovet av uppsikt hanteras.</i></p>
<p>De undrar om det finns någon utredning gällande vatten och avlopp till området.</p>	<p><i>Falu Energi och vatten har bedömt kapaciteten för teknisk infrastruktur utifrån nuvarande och kommande behov i området.</i></p>
<p>De undrar hur kommunen ser på att man inte har någon dagvattensamordnare.</p>	<p><i>Kommunen och Falu Energi och vatten har kompetens gällande dagvattenhantering, och använder även kompetens av konsulter för utredningar.</i></p>
<p>De undrar om man ska sätta staket framför befintliga hus och inhägnade bygg- och anläggningsplatsen innan byggstart?</p>	<p><i>Det finns regler för byggarbetsplatser. Detta säkerställs under bygglovsskedet.</i></p>
<p>De anser att det är fel att bygga öster om centrum då de menar att den största arbetspendlingen i Falun går västerut mot Ingarvet och Borlänge. De anser att deras område redan idag har för mycket trafik med pendlare som reser genom området för att snabbare komma mot Borlänge.</p>	<p><i>Översiktsplan FalunBorlänge (antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12) anger att städerna ska förtätas. Därutöver anger översiktsplanen också att etablering av nya områden för bostäder bör uppföras i riktning mot Borlänge, i och i angränsning till serviceorterna samt i Falu tätort. Att förtäta på platser som har befintlig infrastruktur och samhällsservice är både ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart. Den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området kring Varpan (antagen av kommunfullmäktige 2018-09-13) bedömer detta planområde som lämpligt för förtätning.</i></p>
<p>De anser att det är felaktigt att hänvisa till att Tallbacken, Lustigknopp är ett attraktivt område som en anledning till förtätning.</p>	<p><i>Förslaget till detaljplan följer översiktsplanens inriktning och bedöms därför möjligt att pröva.</i></p>

<p>De anser att det är just områdets nuvarande miljö och form som är harmoniskt och tilltalande. Att bostadsbolag uppfattar detta som en möjlighet till större avkastning förstår de men de anser att: -Det hittills inte har framkommit några fördelar eller förbättringar som kan gynna de som redan bor i området. Tvärtom vill man gynna ett privat bostadsbolag att skapa lukrativa bostadsrätter på bekostnad av de nu boende i områdets livskvalitet.</p> <p>-Är det värt att områdets yngsta barns första år på benen ska fyllas av: Byggarbetsplatser, Avspärningar, Förbud och Buller?</p> <p>De anser att kommunen helt går emot sin egen policy och väljer att inte följa riktlinjerna angående ekosystemtjänster och hållbar stadsutveckling.</p>	<p><i>En detaljplan anger inte vilken upplåtelseform bostäderna ska vara. Fastighetsägaren önskar pröva möjligheten att förtäta inom sitt fastighetsbestånd, och kommunen har bedömt detta som möjligt att pröva.</i></p> <p><i>I en växande stad är nybyggnationer i anslutning till befintlig bebyggelse ett normalt inslag, särskilt i centrala delar.</i></p> <p><i>Kommunen har arbetat med att kartlägga ekosystemtjänster inom ramen för Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan. I planarbetet har hänsyn tagits till de kända ekosystemtjänsterna inom området. Den fördjupade översiktsplanen hanterar även frågor om hållbar utveckling ur ett större perspektiv.</i></p>
<p>JM 20-03-10</p> <p>Personen undrar hur det kan bli mer attraktivt att förtäta i ett område som redan är attraktivt, om miljön försämras för de hus som redan är byggda i området? 50-talshusen är byggda för bl.a ljusinsläpp med stora fönster och fria grönytor mellan husen för utsikt och för att området ska kännas luftigt, hur planerar kommunen det nya lägenhetshuset och parkering efter det?</p> <p>Ett nytt lägenhetshus planeras att byggas där ett 20-tal parkeringar finns idag som hör till nuvarande lägenhetshus. Kan ett parkeringsgarage byggas under det tilltänkta nya lägenhetshuset istället för att förstöra grönytan norr om Polhemsvägen?</p> <p>Personen anser att skuggning av Tallbacksvägen 9 kommer att ske på eftermiddagarna om det byggs ett hus mot sydväst. Framförallt för souterränklägenheterna längst ner i hus 9 som bara har fönster mot väst. Anser vidare att det finns risk att det blir väldigt lite direkt solljus under höst och vår. Personen föreslår att huset vinklas om så att det inte kommer lika nära befintligt flerbostadshus som det nu är föreslaget. Personen undrar om kommunen kan göra en solstudie som visar hur det skulle bli om byggnaden vinklas om.</p>	<p><i>I Falun behöver vi bygga nya bostäder så att fler människor har någonstans att bo. Tyvärr så innebär det ibland att det behöver byggas på platser som används och uppskattas.</i></p> <p><i>Att lägga parkering under mark eller i bostadsbyggnaden är något som kan vara möjligt i vissa fall i innerstaden. I detta fall är byggnadsarean för liten för att det ska vara möjligt att ha parkering i eller under byggnaden, samt att kostnaden för parkeringsplatser under mark är orimligt hög i detta läge.</i></p> <p><i>I arbetet med detaljplanen har bland annat risken för skuggning och insyn studerats, men även placering av en ny byggnad. Befintlig bebyggelse kommer att påverkas av skuggning vissa tider på dygnet, men inte i den utsträckning att det kan anses vara betydande.</i></p>

<p>FM 20-03-10 Personen anser att utfarterna inte är markerade på plankartan. Varför finns det inget utlåtande från kommunen om trafiksäkerheten i en sådan här koncentrerad yta med utfarter och promenadstråk? Hur blir det med barnens väg till och från skolan?</p> <p>Personen menar att det enligt planbilden blir parkeringshus och inte enbart parkeringsyta som i förra plankartan? Hur kommer parkeringshuset att påverka omgivningen i området? Har länsstyrelsen uttalat sig om att det blir parkeringshus i området?</p> <p>Undrar hur blir det med buller från alla nystartade bilar och motorcyklar från en sådan liten yta mellan bostadshusen?</p> <p>Hoppas politikerna får se exploateringsavtalet innan beslut?</p> <p>Bra fråga från Lantmäteriet gällande exploateringsavtalet så att Falu kommun inte står för en massa plötsliga oplanerade kostnader. Konstigt att inte politiker och tjänstemän är mer försiktiga om kommunens skattepengar.</p>	<p><i>I en detaljplanekarta regleras användningen av marken och i den mån det är nödvändigt för planens genomförande även hur den ska användas. Utfarter från parkeringsplatserna visas som en möjlig lösning i illustrationskartan med två utfarter mot Polhemsvägen. Polhemsvägen har låga trafikflöden, och det tillskott som den nya bebyggelsen inklusive parkering ger bedöms inte försämra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter i den grad att den inte kan tillåtas.</i></p> <p><i>Ytan som föreslås för parkering har en bestämmelse med +-markering som innebär att komplementbyggnader får uppföras, vilket inte skiljer sig från samrådsförslaget. Komplementbyggnad kan vara till exempel carportar, garage och källsorteringshus. I granskningshandlingen har bestämmelsen förtydligats genom att det nu även finns en begränsning i hur mycket av ytan som får bebyggas. Se länsstyrelsens yttrande på sid 3.</i></p> <p><i>De bilar och ev motorcyklar som använder parkeringsplatserna kommer inte att ge ett sådant tillskott av buller så att det inte kan tillåtas.</i></p> <p><i>Exploateringsavtalet kommer att hanteras som ett politiskt beslut innan detaljplanen antas, och är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.</i></p> <p><i>Exploateringsavtalet kommer att hantera fördelningen av kostnader för genomförande på allmän platsmark. Till granskningen förtydligades texten i planbeskrivningen gällande exploateringsavtal.</i></p>
<p>OB RB 20-03-10 De anser att förutsättningarna för byggnation av marken och fastigheten Falun 5:2 har förändrats sedan kommunfullmäktige i Falun 2016-12-08 beslutade om markanvisningsavtal mellan Falu Kommun och HSB Produktion i Dalarna HB gällande denna fastighet. De undrar även om försäljning enligt markanvisningsavtal enbart gäller mark för ev parkeringsplatser eller hela fastigheten 5:2 dvs även den norra delen inklusive bollplanen? De vill att man vid en ev markförsäljning ska upprätta ett nytt avtal som endast omfattar mark för parkeringen.</p> <p>De anser att parkeringsplatser inte ska lösas genom att exploatera Falun 5:2.</p>	<p><i>Sedan beslutet om markanvisningsavtal har MSN tagit beslut om att minska planområdet till att enbart omfatta den föreslagna bostadsbebyggelsen vid Polhemsvägen och föreslagen mark för parkering. I och med detta kommer den mark som nu ligger utanför planområdet att fortsätta att vara allmän platsmark och i kommunens ägo. Det är endast den mark som ingår i detaljplanen och som föreslås planläggas som BP som kommer att säljas.</i></p> <p><i>Att fastighetsägare förutsätts ordna parkering inom egen fastighet innebär i vissa fall att fastighetsägaren kan behöva köpa annan mark.</i></p>

	<p><i>Kommunen har gjort bedömningen att den aktuella markytan kan avyttras.</i></p>
<p>JB 20-03-10 Personen vill att gräsytan väster om flerbostadshuset på Tranbäret 2 ska vara kvar som gräsyta som idag.</p> <p>Personen vill inte att Falu kommun upplåter egen mark åt HSB till parkeringsbygge för ett hus som HSB tänker bygga på sin egen mark bredvid.</p> <p>Vidare anser personen att det som anges i översiktsplanen om att förtäta städerna inte är rätt, eftersom den är ett hot mot alla kvarvarande grönytor. Dessutom innebär förtätning öster om centrum ytterligare pendlingstrafik genom centrum och mer avgaser där. Mer grönska i tätorten och mindre trafik och avgaser i centrum är den enda framåtsyftande politiken i dagens och framtidens värld, land och kommun.</p>	<p><i>Syftet med att marken ges en planbestämmelse som möjliggör bostadskomplement är att till exempel möjliggöra uppförande av pergola, redskapsförråd o dyl. Hyresvärden bör utforma gården i samarbete med hyresgästerna och hur det ska göras styrs inte i detaljplanen.</i></p> <p><i>Att fastighetsägare förutsätts ordna parkering inom egen fastighet innebär i vissa fall att fastighetsägaren kan behöva köpa annan mark. Kommunen har gjort bedömningen att den aktuella markytan kan avyttras.</i></p> <p><i>Översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige och är vägledande i samhällsbyggnadsprocessen. Översiktsplanen aktualitetsprövas varje mandatperiod.</i></p>
<p>Yttrande från privatpersoner 1 Vi hyresgäster på Tallbacksvägen 11 och Polhemsvägen 17 vill behålla gräsytan och lekytan utanför huset som den är och kan därför inte acceptera planens nya +-markering för ytan. Detta skulle nämligen öppna för komplementbyggnation och därmed en förstörd rekreationsyta för oss.</p>	<p><i>Syftet med att marken ges en planbestämmelse som möjliggör bostadskomplement är att till exempel möjliggöra uppförande av pergola, redskapsförråd o dyl. Hyresvärden bör utforma gården i samarbete med hyresgästerna och hur det ska göras styrs inte i detaljplanen.</i></p> <p><i>Ytan som har en bestämmelse med +-markering skiljer sig inte från samrådsförslaget.</i></p>
<p>Yttrande från privatpersoner 2 De anser att kommunen inte följer parkeringspolicyn att ordna parkering på egen fastighet vid byggnation, och de undrar hur kommunen motiverar detta avsteg från parkeringspolicyn? De vill att marken på fastigheten Falun 5:2 kvarstår som Park/plantering även i den kommande detaljplanen och markeras med prickmark.</p> <p>De menar att man i detaljplanen ändrar från Park/plantering till Natur/skog. De befärar att mer av trädområdet från 5:2 kommer att skövlas för att skapa en jämn sluttning mot det tänkta p-området.</p>	<p><i>Att fastighetsägare förutsätts ordna parkering inom egen fastighet innebär i vissa fall att fastighetsägaren kan behöva köpa annan mark.</i></p> <p><i>Den yta som är avsatt som parkering och bostadskomplement ska rymma även eventuella slänter och murar. Området norr om ytan för parkering och bostadskomplement ingår inte i denna detaljplan.</i></p>

<p>De undrar om kommunen kan garantera att inga ingrepp görs utanför planerad parkeringsyta? De anser att P-et för p-område i det nya förslaget ersatts med BP, vilket de menar kan innebära en byggnad även där. De undrar om kommunen kan garantera att inget p-hus eller ytterligare p-utrymme byggs på planerad parkeringsyta?</p>	<p><i>Ytan som föreslås för parkering har en bestämmelse med +-markering som innebär att komplementbyggnader får uppföras, vilket inte skiljer sig från samrådsförslaget. Detaljplanen ger möjlighet till att bygga carportar eller garage i ett plan på 50 % av ytan som är avsedd för parkering/bostadskomplement.</i></p>
<p>De är oroliga att gräsytan intill hyreshuset Tallbacksvägen 11 nu möjliggörs för uppförande av komplementbyggnader och att det skulle bli sophus och även väg så att hela gräsytan försvinner. De vill att gräsmattan utanför huset Tallbacksv 11 inte ska få bebyggas.</p>	<p><i>Syftet med att marken ges en planbestämmelse som möjliggör bostadskomplement är att till exempel möjliggöra uppförande av pergola, redskapsförråd o dyl. Hyresvärden bör utforma gården i samarbete med hyresgästerna och hur det ska göras styrs inte i detaljplanen.</i></p>
<p>Vilka erfarenheter kan kommunen presentera för att visa hur attraktiviteten ökar i områden där förtätning sker?</p>	<p><i>Förtätning kan innebära att ett område blir mer attraktivt, till exempel om det blir en mer blandad bebyggelse än tidigare. Till exempel kan förtätning i detta område innebära att det kommer att finnas tillgänglighetsanpassade bostäder, vilket gynnar en omflyttning inom området. Förtätning av ett område kan också innebära att kvaliteten på ytor för rekreation kan förbättras.</i></p>
<p>De undrar vad kommunen menar med ”Att förtäta på platser som har befintlig infrastruktur och samhällsservice är både ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart”</p>	<p><i>Fler boende ger möjlighet till bättre underlag för den infrastruktur som redan finns i ett område. Det kan gälla till exempel kollektivtrafik, utnyttjandet av befintliga ledningar eller att fler får möjlighet att använda en grönyta.</i></p>
<p>Hur minskar bilberoendet med fler boende? Kan kommunen visa på att fler nya boende åker kollektivt än använder bilar?</p>	<p><i>Fler invånare inom ett område ger möjlighet till bättre turtäthet, vilket i sin tur ger möjlighet för fler att kunna välja att åka kollektivt.</i></p>
<p>De anser att när trafikmätningarna gjordes i februari 2019 fanns snöhinder på grund av den ofta bristfälliga snöröjningen i sitt kvarter. Personen undrar när kommunen tänker göra en relevant trafikmätning en dag i april, maj, september eller oktober?</p>	<p><i>Trafikmätningarna genomfördes enligt praxis, en ”normal” vecka då det inte fanns några kända hinder som till exempel framkomlighetsproblem eller evenemang. Februari är en månad då fler väljer bilen än under sommarhalvåret.</i></p>
<p>De är oroliga för att kommunen ska skänka marken där de föreslagna parkeringsplatserna ska uppföras.</p>	<p><i>Marken kommer att säljas i enlighet med markanvisningsavtalet. Endast den mark som ingår i denna detaljplan kommer att vara aktuell för försäljning.</i></p>
<p>De anser att översiktsplanens intentioner med att förtäta borde omvärderas. Istället borde kommunen föreslå ett kompakt bostadsområde vid utkanten mot Borlänge. Mer grönska i tätorten och mindre trafik och avgaser i centrum vill de ha som riktlinjer för en framtidsytande politik i dagens och framtidens värld och land.</p>	<p><i>Översiktsplanen är en inriktning kommunerna gemensamt har kommit fram till genom arbetet med översiktsplanen. Översiktsplanen är beslutad av Kommunfullmäktige.</i></p>

Föreningar, företag och övriga intressenter	
<p>Postnord De vill att flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.</p>	<p><i>Noteras och delges exploitören.</i></p>
<p>Naturskyddsföreningen, 20-03-10 Sammanfattningsvis bör planens disposition omarbetas så att befintliga och tillkommande boendes tillgång till friytor tillgodoses, antalet parkeringsplatser justeras och att de parkeringsplatser som ändå behövs anläggs i källarvåningen i det planerade flerfamiljshuset.</p> <p>Kommunen bör också ta tillvara de planmässiga möjligheterna för klimat och energiomställningen.</p> <p>Förtätning av centralt belägna områden är en ur miljösynpunkt bra strategi. Ju fler som bor inom gång- och cykelavstånd från stadskärnan och resecentrum, desto färre är det som väljer bil som dagligt transportmedel.</p> <p>Efter 1950 har en allt större andel av marken i staden kommit att användas för trafik och parkering. Förtätning bör bidra till att minska denna andel, så att mesta möjliga mark kan användas för bostadshus och för utevistelse. Så många som möjligt bör få möjlighet att bo centralt och med fler boende ökar trycket på grönytor. Naturskyddsföreningens ståndpunkt är att i bebyggelsen insprängda gröna ytor och bollplaner har mindre betydelse för bostadsförsörjningen och mer betydelse för framtiden som "orörda" områden, för rekreation, stadsodling, mm. Man bör därför vara ytterst restriktiv med att exploatera sådana platser. Istället bör stadens gråa ytor väljas i första hand, även om kostnader för sanering, arkeologi mm ökar priset för bostäderna. Att skjuta upp betalningen av gamla miljösynder ökar på sikt kostnaden för åtgärden och ofta ökar även samhällets omedelbara kostnader i form av belastning på vägar, utsläpp mm ju mer bilberoende ett nytt bostadsområde görs.</p> <p>De anser att den hittillsvarande planprocessen visar att det har funnits många viktiga</p>	<p><i>Tillgången till friytor inom planområdet tillgodoses genom de ytor som inte får bebyggas. Att lägga parkering under mark eller i bostadsbyggnaden är något som kan vara möjligt i vissa fall i innerstaden. I detta fall är byggnadsarean för liten för att det ska vara möjligt att ha parkering i eller under byggnaden, samt att kostnaden för parkeringsplatser under mark är orimligt hög i detta läge.</i></p> <p><i>Det finns möjlighet att till exempel förse det föreslagna bostadshuset med solpaneler.</i></p> <p><i>Noteras.</i></p> <p><i>Att fastighetsägare förutsätts ordna parkering inom egen fastighet innebär i vissa fall att fastighetsägaren kan behöva köpa annan mark. Kommunen har gjort bedömningen att den aktuella markytan kan avyttras.</i></p> <p><i>I fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området kring Varpan finns flera platser där förtätning bedöms vara möjlig att pröva. Detta område är en av de utpekade platserna för förtätning. Det finns olika förutsättningar i varje område som föreslås för förtätning, och förtättningsprojekt finns även i områden där det finns markföreningar, fornlämningar mm.</i></p> <p><i>Planprocessen följer Plan- och bygglagen vad gäller beslut, avvägningar mellan enskilda och</i></p>

<p>invändningar mot samrådsförslaget, framför allt mot den höga exploateringsgraden i förhållande till omgivningens förutsättningar. Därför är det bra att man nu minskat exploateringen genom att ta bort huset på grusplanen i norr mot Kyrkbacksvägen. Utanför planområdet återfinns nu också skogen nordväst om det krympta planområdet. Det är också positivt att dungen i den södra delen sparas.</p> <p>De menar också att någon särskild analys av parkeringsbehovet i förhållande till områdets läge inte gjorts. Liksom i en del andra planärenden ger man utrymme för att anlägga fler p-platser än det generella tal som finns i p-normen. Poängen med förtätning är att man bygger så centralt att de boende har lätt att leva ett vardagsliv utan bil. Då ska man naturligtvis inte anlägga fler p-platser än normens generella mått, utan i stället under normen.</p>	<p><i>allmänna intressen samt demokrati. Samråd och granskning syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Syftet är också att förbättra beslutsunderlaget. Planhandlingen har efter samrådet bearbetats och reviderats. Flertalet förtydliganden är redovisade utifrån önskemål i inkomna yttranden.</i></p> <p><i>De parkeringsplatser som föreslås i detaljplanen motsvarar platserna i de befintliga garagen samt det behov som finns för de tillkommande bostäderna. Kommunens parkeringsnorm är beslutad av Kommunfullmäktige.</i></p>
<p>Synpunkter inkomna mellan 2019-09-01 och 2020-02-11:</p>	
<p>MR 19-09-18, 19-09-24, 19-10-02, 19-12-12, 20-02-06, 20-02-07, 20-02-10</p> <p>Personen undrar varför fastighet Falun 5:2 ska säljas när HSB äger marken på andra sidan Polhemsvägen? Personen anser att om fastighetsägaren ska bygga parkeringar på sin fastighet och då kan kommunen behålla fastighet Falun 5:2 som park. Personen anser att det inte är rimligt att de som bor i hus 13 ska få en så stor parkering i direkt anslutning till sitt boende samtidigt som de förlorar den uteplats som de anser sig disponera.</p> <p>Personen har en fråga angående Falu kommuns kommunikation, dialog och samråd i detaljplanefrågor. Personen anser att det har varit flera olika turer i ärendet mellan kommunen, HSB och fastighetsägarna, men inte med hyresgästerna. Personen anser att denne fått söka information själv genom att kontakta politiker, tjänstemän och HSB för att ta del av offentliga handlingar. Något som tagit både tid och kraft.</p> <p>Personen undrar om det ska gå till så, bara för att personen och övriga 36 hushållen i sitt hus inte är fastighetsägare så blir de inte informerade? Vad är det för sätt att kommunicera på?</p>	<p><i>Att fastighetsägare förutsätts ordna parkering inom egen fastighet innebär i vissa fall att fastighetsägaren kan behöva köpa annan mark. Kommunen har gjort bedömningen att den aktuella markytan kan avyttras. I Falun behöver vi bygga nya bostäder så att fler människor har någonstans att bo. Tyvärr så innebär det ibland att kommunen behöver förändra platser som används och uppskattas.</i></p> <p><i>Processen följer plan- och bygglagen (2010:900) enligt utökat planförfarande. Det är i samrådsskedet som grannar kommer in i processen. Processen för en detaljplan enligt utökat förfarande går igenom flera steg. Dessa steg kan ta olika lång tid. De handlingar som hör till detaljplanen har funnits tillgängliga under både samrådstiden och granskningstiden.</i></p> <p><i>Kungörelsen om samråd anslås på kommunens anslagstavla och förs in i lokala dagstidningar. Kommunen ska alltid samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och de kommuner som berörs. Kommunen ska dessutom ge tillfälle till samråd med de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som</i></p>

<p>Personen anser att Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen inte har besvarat de frågor som ställts.</p> <p>Varför lägger ni detta förslag? Detaljplanen från 1964-04-11 markerar området som parkområde för fastighet Falun 5:2.</p> <p>Om nu HSB som fastighetsägare vill bygga på sin mark på andra sidan Polhemsvägen så är de ansvariga för att bygga parkering på sin fastighet för sina boende. Så varför ska då kommunen sälja mark när redan är reglerat i lag?</p> <p>Det finns en detaljplan från 1967-04-11 som reglerar fastigheten Falun 5:2 och definieras som parkområde. Kommunen ska kvarstå som ägare av fastigheten!</p> <p>Det är upp till fastighetsägaren att ordna med parkeringsplatser på den egna fastigheten och fastighetsägare i detta fall är HSB. Parkeringsplatser ska i så fall byggas på någon av fastigheterna Tranbäret 2, Slånbäret 1 eller Slånbäret 16</p> <p>Personen anser att de boende har blivit dåligt informerade och inte tagna på allvar. Anser att de är lika mycket berörda som andra i området och att de inte är något undantag bara för att de inte är fastighetsägare.</p> <p>Personen anser vidare att det är 1000 kvm av deras grönyta som i detaljplanen benämns som Falun 5:2 som skulle ev bli parkeringsplats.</p>	<p><i>berörs samt hyresgästföreningen, och de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget. Detta har skett i både samråds- och granskningsskedet.</i></p> <p><i>Yttranden som inkommit under samråd tiden fram till granskningens sista dag har redovisats och kommenterats i samrådsredogörelsen alternativt i detta granskningsutlåtande.</i></p> <p><i>I Falun behöver vi bygga nya bostäder så att fler människor har någonstans att bo. Tyvärr så innebär det ibland att kommunen behöver förändra platser som används och uppskattas. Förslaget till detaljplan följer översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens inriktning och bedöms därför möjlig att pröva.</i></p> <p><i>Att fastighetsägare förutsätts ordna parkering inom egen fastighet innebär i vissa fall att fastighetsägaren kan behöva köpa annan mark. Kommunen har gjort bedömningen att den aktuella markytan kan avyttras.</i></p> <p><i>Noteras. I den nu föreslagna detaljplanen kommer delar av fastigheten Falun 5:2 att utgöra kvartersmark för parkering och bostadskomplement. Kommunen har för avsikt att sälja den mark av Falun 5:2 som nu föreslås för parkering och bostadskomplement.</i></p> <p><i>Det är inte rimligt med hänsyn till utrymme att anlägga ytterligare parkering på Tranbäret 2 och Slånbäret 1. Slånbäret 16 är en privatägd fastighet.</i></p> <p><i>Se ovan</i></p> <p><i>Den marken har tidigare varit allmän platsmark, och därmed tillgänglig för allmänheten. Den aktuella markytan har inte varit utformad på ett sådant sätt att ett allmänt nyttjande har varit naturligt. Kommunen har bedömt att den ytan inte behövs för allmänheten, men genom denna detaljplan säkerställs allmänhetens tillgänglighet till grönområdet norr om planområdet.</i></p>
--	--

<p>Det är ont om parkeringar i området Tallbacken/Lustigknopp. Vart ska gästerna till boende parkera? Det är parkeringsförbud på flera vägar i området. Hur är det tänkt?</p>	<p><i>Gästparkering ingår i den parkeringsnorm som kommunen antagit. Det finns även annan mark i närområdet som nuvarande fastighetsägare disponerar över.</i></p>
<p>AT 19-09-18 Är bekymrad över kommunens agerande i ärendet gällande den tomtmark som HSB vill bygga på vid Kyrkbacksvägen och Polhemsvägen och anser att det är flera frågor till kommunen som inte har besvarats.</p> <p>Får en kommun låta en tänkbar intressent betala för framtagande av en detaljplan? Känner sig inte då kommunen tvingad att sälja till just den intressenten? Varför väljer kommunen att sekretessbelägga offentliga handlingar i ärendet?</p> <p>Hur ställer sig politikerna till de ca tvåhundra yttranden som inkommit i ärendet?</p> <p>Har trafiksituationen i området överhuvudtaget utretts med tanke på den ökade mängd trafik som ett nybygge kommer att medföra? Har en riskanalys gjorts?</p> <p>Varför väljer kommunen att ta bort ett grönområde med mycket träd och en fotbollsplan där barnen spelar fotboll? Grönområden inne i städer är viktiga ur flera aspekter. De suger upp</p>	<p><i>Inför granskningsbeslutet har planområdet justerats till att endast omfatta befintlig bebyggelse vid Polhemsvägen, den föreslagna bebyggelsen och de föreslagna ytorna för parkering vid Polhemsvägen. Yttranden som inkommit under samrådstiden fram till granskningens sista dag har redovisats och kommenterats i samrådsredogörelsen alternativt i detta granskningsutlåtande.</i></p> <p><i>Den som har nytta av en detaljplan ska också stå för de kostnader som uppkommer i samband med planläggningen. I detta fall har detaljplanen föregåtts av ett markanvisningsavtal mellan HSB och kommunen. Markvärderingar är inte en del i detaljplaneprocessen och kommenteras därför inte i detta utlåtande.</i></p> <p><i>Att många personer har samma synpunkter innebär inte att det blir ett allmänt intresse. Det ska alltid finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. Det som enligt plan- och bygglagen räknas som allmänna intressen beskrivs i lagens andra kapitel. Allmänna intressen är bland annat natur- och kulturaspekter, utformningen av bebyggelse samt vissa bestämmelser i miljöbalken. Kommunerna ska ta hänsyn till de allmänna intressena vid planläggning och lovgivning. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Kommunen har gjort avvägningen att det allmänna intresset att staden kan utvecklas i de centrala delarna väger tyngre än det enskilda intresset att inte möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i detta område.</i></p> <p><i>Viss trafikökning kommer att ske i och med att fler människor bor i området. Trafikmängderna på gatorna i och kring planområdet är låga och den ökning som exploateringen innebär kommer inte att vara så stor att några åtgärder är nödvändiga.</i></p> <p><i>Efter ett politiskt beslut i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har planområdet minskats till att omfatta befintlig bebyggelse vid</i></p>

<p>mycket vatten, de tar upp koldioxid (och avger syre) samt område med möjlighet för människor att fysisk aktivitet är viktigt ur ett hälsoperspektiv. Hur ställer sig politikerna till detta?</p>	<p><i>Polhemsvägen, ny bebyggelse och parkeringsplatser vid Polhemsvägen.</i></p>
<p>MG 19-09-18 Personen anser att kommunen inte har svarat på ställda frågor i det samrådsyttrande som skickats in trots att det tillhör kommunens uppgifter att ge svar på dessa.</p> <p>Personen menar att tjänstemännens presentation av de inkomna samrådsyttrandena var raljerande och till förmån för HSB. Undrar varför den inte finns kvar på webben.</p> <p>Varför har kommunen sekretessbelagt offentliga handlingar om hur markvärdering gjordes inför HSB:s köp av kommunens mark? Kammarrätten har nyligen gett berörda rätt mot kommunen när beslutet överklagades. Vad var kommunens syfte med att bryta mot lagen och förhindra korrekt faktagranskning, medborgarinflytande och insyn?</p>	<p><i>Yttranden som inkommit under samrådstiden fram till granskningens sista dag har redovisats och kommenterats i samrådsredogörelsen alternativt i detta granskningsutlåtande.</i></p> <p><i>Vid nämndsammanträdena berättar planhandläggaren om synpunkter som inkommit, och hur tjänstemännens förslag om eventuella revideringar ser ut. En bildpresentation används ofta som stöd till den muntliga presentationen, men kan inte ensamt läsas utan förklaring.</i></p> <p><i>Frågan har avgjorts i en dom från Kammarrätten. Markvärderingar är inte en del i detaljplaneprocessen och kommenteras därför inte i detta utlåtande.</i></p>
<p>AHL Angående planering av bostadsbygge vid fotbollsplanen vid Kyrkbacken . Personen anser att fotbollsplanen ska få vara kvar. Det är viktigt att det finns en idrottsplats/lekplats för barn på nära håll.</p>	<p><i>Efter ett politiskt beslut i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har planområdet minskats till att omfatta befintlig bebyggelse vid Polhemsvägen, ny bebyggelse och parkeringsplatser vid Polhemsvägen.</i></p>
<p>MM 19-09-19 Personen är mycket oroad över planerna på byggnation vid Kyrkbacksvägen och Polhemsvägen. Anser att samrådsredogörelsen och den reviderade detaljplanen och hur yttranden besvarats till stor del till stor del av tyckanden och formuleringar som "kommunen bedömer inte...", "erfarenheter visar..." etc. Anser att de inte bemöts med fakta.</p> <p>Vari ligger t ex den objektiva bedömningen i formuleringar som "erfarenheter är att attraktiviteten ökar i områden där förtätning sker" när det finns åtskillig forskning som visar det motsatta?</p>	<p><i>Kommunerna ska ta hänsyn till de enskilda och allmänna intressena vid planläggning och lovgivning. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Kommunen har gjort avvägningen att det allmänna intresset att staden kan utvecklas i de centrala delarna väger tyngre än det enskilda intresset att inte möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i detta område.</i></p> <p><i>Förtätning kan innebära att ett område blir mer attraktivt, till exempel om det blir en mer blandad bebyggelse än tidigare. Till exempel kan förtätning i detta område innebära att det kommer att finnas tillgänglighetsanpassade bostäder, vilket gynnar en omflyttning inom området.</i></p>

<p>Personen anser att mätningar av bullernivåer som de själva har gjort och redovisat i vårt yttrande bemöts inte över huvud taget, utan man berör endast bullergränser för uteplatser tillhörande det som hus som ska byggas. Anser att kommunen inte bryr sig om de som redan bor i området.</p> <p>Personen anser att de som bor i området vet hur sol och skugga påverkar fastigheterna i realiteten och att det är de som upplever trafik- och parkeringsproblemen i området. Personen anser att det är svårt för utomstående som läser handlingarna att upptäcka och inse felaktigheterna.</p> <p>Personen anser att det är många som har haft synpunkter på den här detaljplanen och att kommunen därför ska ta hänsyn till vad som sagts.</p> <p><i>Synpunkter som berör den del som inte längre ligger inom detta planområde redovisas inte då de saknar relevans för detta planförslag.</i></p>	<p><i>Förtätning av ett område kan också innebära att kvaliteten på ytor för rekreation kan förbättras.</i></p> <p><i>Falu kommun hänvisar till bullersaneringsplanen och bidragsmodellen för bullersanering där kriterier finns gällande möjligheten att få bidrag för åtgärder på grund av trafikbuller.</i></p> <p><i>I planprocessen inhämtas fakta genom bland annat trafikräkningar, bullerutredningar och skuggstudier. Utredningar kan innehålla simuleringar av olika lösningar för att få en så rättvisande bild som möjligt. Till exempel kan höjdmätningar av byggnader och vegetation göras inför en skuggstudie. Kommunen kan inte grunda sina bedömningar på upplevda störningar då de kan variera mycket från person till person.</i></p> <p><i>Efter ett politiskt beslut i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har planområdet minskats till att omfatta befintlig bebyggelse vid Polhemsvägen, ny bebyggelse och parkeringsplatser vid Polhemsvägen.</i></p>
<p>DL EKL 19-09-25 <i>Synpunkter som berör den del som inte längre ligger inom detta planområde redovisas inte då de saknar relevans för detta planförslag.</i></p> <p>Planförslaget saknar helhetssyn. Exempelvis har kulturvärden behandlats var för sig genom att införa varsamhetbestämmelser på enskilda byggnader. Dock finns det ingen analys eller avvägning redovisad för hur kulturmiljön påverkas av tillkommande bebyggelse.</p> <p>Planförslaget försöker maximera byggrätten för exploitören, samt med läge och utformning skapa kommersiella villkor för genomförande. Kommersiella intressen tillåts gå före övriga intressen. De anser att man visar allvarliga brister i att ta tillvara gemensamma intressen för de som bor i området.</p>	<p><i>De enskilda byggnaderna har enskilda värden i respektive uttryck. I den kulturmiljöanalys som gjorts till Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området kring Varpan har bebyggelsen klassificerats som kulturhistoriskt intressant. Inför detta planarbete har byggnadernas förhållande till föreslagen bebyggelse studerats och har inte bedömts påverka upplevelsen av byggnadernas kulturvärden.</i></p> <p><i>Kommunerna ska ta hänsyn till de enskilda och allmänna intressena vid planläggning och lovgivning. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Kommunen har gjort avvägningen att det allmänna intresset att staden kan utvecklas i de centrala delarna väger tyngre än det enskilda intresset att inte möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i detta område.</i></p>

<p>De vill att kommunen avbryter det pågående planarbetet och att planområdet kvarstår enligt befintligt som natur och parkmark.</p>	<p><i>Noteras.</i></p>
<p>BR 19-11-07 Personen undrar över det beslut som togs vid nämndsammanträdet 21 oktober 2019 gällande detaljplanen och vill få svar på om det fanns några yrkanden.</p> <p>Personen undrar också om det finns något exploateringsavtal i ärendet och för vilket markområde det avser.</p>	<p><i>Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att planområdet ska minskats till att omfatta befintlig bebyggelse vid Polhemsvägen, ny bebyggelse och parkeringsplatser vid Polhemsvägen.</i></p> <p><i>Detaljplanprocessen och exploateringsavtalsprocessen går parallellt och exploateringsavtalet beslutas före detaljplanens antagande.</i></p>
<p>UÅ UÅ 20-02-06 De motsätter sig nybyggnation i området vid Polhemsvägen, kvarteret Slånbäret/Hundlokan, och kräver att ärendet återtas.</p> <p>De menar att i Falu Kommuns kulturmiljöanalys, står att innergårdar, parker och grönytor ej skall tas i anspråk för ny bebyggelse.</p> <p>De tror att det blir en besvärlig situation för området som drabbar både boende och entreprenörer. De undrar var bilarna som nu hyr garage på Slånbäret ska ta vägen under byggtiden?</p> <p>De befärrar att man kommer att bygga ett parkeringshus i två plan och därmed får man en ohållbar trafiksituation.</p> <p>Hur har man tänkt lösa nivåskillnaden framför Polhemsvägen 13 mot skogskullen på parkeringens norra sida?</p> <p>De undrar vem som finansierar dagvattenlösningarna inom planområdet.</p> <p>De undrar vem som står för kostnader som kan uppstå på det allmänna ledningsnätet</p>	<p><i>Noteras.</i></p> <p><i>I fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området kring Varpan finns flera platser där förtätning bedöms vara möjlig att pröva. Detta område är en av de utpekade platserna för förtätning, och en avvägning mot kulturmiljövärdena har gjorts.</i></p> <p><i>Under byggtiden är det också fastighetsägarens ansvar att tillgodose parkeringsplatser för befintligt behov, men detta kan ske på tillfällig plats.</i></p> <p><i>Detaljplanen ger möjlighet till att bygga carportar eller garage i ett plan på 50 % av ytan som är avsedd för parkering/bostadskomplement.</i></p> <p><i>Nivåskillnaden kan hanteras genom antingen en slänt eller genom att en mur anläggs för att ta upp marknivåerna.</i></p> <p><i>Exploatören bekostar nödvändiga anläggningar inom kvartersmark i planområdet.</i></p> <p><i>Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kostnader regleras i VA-taxan, som är antagen av Kommunfullmäktige.</i></p>

<p>Har det gjorts någon markundersökning av den tilltänkta byggnadsmarken? Kan det krävas sprängarbete på byggtorna? Iså fall hur påverkas de befintliga hyresrätterna och marken av det? De påpekar att det finns en del sprickor (sättningar) både inom- och utomhus i området.</p> <p>I Falu Kommuns Miljöprogram är ett av huvudmålen som anges "Goda Livsmiljöer för Natur och Människor". Om kommunen och HSB väljer att bygga bostäder i området, så ser de ingen som helst logik i det resonemanget.</p>	<p><i>Utöver den information som finns i jord och bergartskartor samt i grundundersökningar gjorda i närområdet kan ytterligare undersökningar göras inför byggnationen. Inför eventuellt sprängningsarbete finns regler för hur befintlig byggnation ska dokumenteras och besiktigas före och efter sprängningar.</i></p> <p><i>I planarbetet har hänsyn tagits till de kända ekosystemtjänsterna inom området. Den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan hanterar även frågor om hållbar utveckling ur ett större perspektiv.</i></p>
<p>Arbetsgruppen Kyrkbacken/Polhemsvägen 20-02-07</p> <p>De har frågor kring hur kartan redovisar bollplanen, och vad ägoslagsgräns innebär. De undrar även vad prickmarkeringen i nuvarande detaljplaneförslag betyder?</p> <p>De undrar om avsikten är att avtala med HSB HB om att endast markområdet norr om Polhemsvägen (parkeringsplatsytan) är ett aktuellt markområde för Falu kommun att sälja till HSB?</p>	<p><i>Frågan har besvarats separat gällande ägoslagsgränsen som finns vid bollplanen. Prickat raster på plankartan (inom planområdesgränsen) innebär att det inte är tillåtet att uppföra byggnad på den marken.</i></p> <p><i>Avsikten är att endast avtala om försäljning av markområdet som är betecknat BP och x1.</i></p>
<p>SP CP 20-02-09</p> <p>De vill inte att det ska medges någon bygg rätt på resterande del av kommunens fastighet Falun 5:2 som berörs av planförslaget. De anser att den nu gällande, detaljplanen 67-04-11, med avseende för fastigheten Falun 5:2, för området Narcissen m fl i Falun i fortsättningen skall gälla, dvs. vara avsatt som Park/plantering.</p> <p>Att den tänkta försäljningen om ca 1.000 kvm av den södra delen av Falun 5:2 inte genomförs, utan att parkeringsbehovet för de tillkommande bostäderna inom Slånbäret 1, samt ersättningsparkeringar för de rivna parkeringsgaragen ska lösas inom egna fastigheten.</p>	<p><i>Att fastighetsägare förutsätts ordna parkering inom egen fastighet innebär i vissa fall att fastighetsägaren kan behöva köpa annan mark. Kommunen har gjort bedömningen att den aktuella markytan kan avyttras.</i></p> <p><i>Att lägga parkering under mark eller i bostadsbyggnaden är något som kan vara möjligt i vissa fall i innerstaden. I detta fall är byggnadsarean för liten för att det ska vara möjligt att ha parkering i eller under byggnaden.</i></p>
<p>CE GE 20-02-10</p> <p>Den nu gällande, fastställda detaljplanen, med avseende för fastigheten Falun 5:2, för området Narcissen m fl i Falun fortsatt skall gälla. Marken på fastigheten Falun 5:2 kvarstår som Park/plantering även i den kommande detaljplanen.</p>	<p><i>I Falun behöver vi bygga nya bostäder så att fler människor har någonstans att bo. Tyvärr så innebär det ibland att kommunen behöver förändra platser som används och uppskattas. Förslaget till detaljplan följer översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens inriktning och bedöms därför möjlig att pröva.</i></p>

<p>De vill också att bollplanen inte tas ur drift utan årligen underhålls, i sådan grad, att bollspel på sommaren och islek på vintern kan ske utan skaderisk för barn och ungdomar.</p> <p>De undrar varför kommunal parkmark skall erbjudas exploatören som ersättning för de garage som exploatören avser att riva, och att tillgodose tillkommande boendes parkeringsmöjlighet. Parkeringsbehovet för de tillkommande bostäderna anser de ska lösas inom Slånbäret 1 samt ersättningsparkeringar för de rivna parkeringsgaragen</p> <p>De efterlyser ett förtydligande av den nu föreslagna detaljplanekartan avseende den markering som ritats in för den norra delen av Falun 5:2, grusplanen. Den är särskilt inringad och har inte, som resten av fastigheten prickmarkerats med byggnadsförbud. Tacksam för ett klagörande.</p> <p>Det markanvisningsavtal mellan Falu Kommun och HSB Produktion i Dalarna HB, godkänt av kommunfullmäktige i Falun 2016-12-08, borde avbrytas då det inte längre stämmer avseende vilka ytor som är aktuella</p> <p>Personen anser att ett yttrande under samrådet inkommit för sent och att kommunen har valt att ta med det i samrådsredogörelsen är fel. Personen anser även att yttrandet är påhittat.</p> <p>Anser att det lämnas öppet för att ytterligare planprövningar kan komma till stånd om komplementbyggnader önskar byggas på mark planlagd med s k "prickmark".</p>	<p><i>Bollplanen och eventuell drift av denna hanteras inte i denna detaljplaneprocess</i></p> <p><i>Att fastighetsägare förutsätts ordna parkering inom egen fastighet innebär i vissa fall att fastighetsägaren kan behöva köpa annan mark. Kommunen har gjort bedömningen att den aktuella markytan kan avyttras. Att lägga parkering under mark eller i bostadsbyggnaden är något som kan vara möjligt i vissa fall i innerstaden. I detta fall är byggnadsarean för liten för att det ska vara möjligt att ha parkering i eller under byggnaden.</i></p> <p><i>Bollplanen ingår inte i nu aktuell detaljplan. Gällande plan anger Park/Plantering. Det som på grundkartan visas som prickad linje är en så kallad ägoslagsgräns. En ägoslagsgräns visar till exempel gränsen mellan grus och gräs.</i></p> <p><i>Noteras. Markanvisningsavtalet hanteras inte i detaljplaneprocessen.</i></p> <p><i>Yttranden som inkommit under samrådet fram till granskningens sista dag har redovisats och kommenterats i samrådsredogörelsen alternativt i detta granskningsutlåtande. Även anonyma yttranden tas med i hanteringen i enlighet med vad Plan- och bygglagen anger.</i></p> <p><i>Mark som i en detaljplan har en bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad får alltså inte bebyggas. Om fastighetsägaren vill få den frågan prövad för att kunna uppföra byggnad på sådan mark ska en planprövning göras. Det finns ingen känd önskan om detta i nuläget.</i></p>
---	--

Ställningstagande

Planhandlingarna föreslås ändras enligt följande:

Plankarta

- Plankartan ändras gällande upphävande av fastighetsindelingsplanen för Hundlokan 3 då det hanterats i en egen planprocess.

Planbeskrivning

- Text gällande vatten, dagvatten och spillvatten justeras enligt önskemål från Falu Energi och Vatten
- Text gällande upphävande av fastighetsindelningsplanerna justeras
- Ett stycke gällande servitut för utfart över Slånbäret 1 läggs till med prövning gällande villkoren i 3 kap 1 § och 5 kap 4 § i fastighetsbildningslagen.

Detaljplanen är färdig för antagande.

Kvarstående synpunkter

Privatpersoner

MR

BR KR

KT BM

RM

MG

DR MM

TE AP

JM

FM

OB RB

JB

Privatpersoner 1

Privatpersoner 2

AT

MM

DL EKL

UÅ UÅ

SP CP

CE GE

Privatpersoner från samrådet

Privatperson GJ

Privatperson AKR

Privatperson KA

Privatperson BMB

Privatperson HM

Privatperson AP

Privatpersoner M SS

Privatpersoner JB TE MJ ML SW

Privatperson TE

Privatperson E

Privatpersoner FU SU	Privatperson UR
Privatpersoner PL IL	Privatperson KS
Privatpersoner JL MBH	Privatperson MG
Privatpersoner CL ML	Privatperson IR
Privatpersoner AT KT m.fl.	Privatperson BEV
Privatperson LÖ	Privatperson UL
Privatperson TE	Privatperson KS
Privatpersoner LH UH	Privatperson AF
Privatperson FF	Privatperson AL
Privatperson MR2	Privatperson TH
Privatpersoner JG SR	Privatperson AKR
Privatpersoner RC CJ m.fl.	Privatperson KH
Privatpersoner ER AR	Privatpersoner TW SA
Privatpersoner MT AT	Privatperson J
Privatpersoner SW AT	Anonym 1
Privatperson MJ	Privatperson IA
Privatperson HJ	Privatperson PJ
Privatperson CP	Privatperson PÖ
Privatpersoner AW JK	Anonym 2
Privatpersoner HLIM	Privatperson AJ
Privatperson SL	Privatperson JZ
Privatperson AS	Privatperson GÖM
Privatpersoner NC HA	Privatpersoner AJ PN
Privatperson BS	Privatperson ET
Privatperson MB	Privatperson KA RL
Privatperson MJR	Privatperson ET
Privatperson MW	Privatperson LG
Privatperson KPK	Privatperson AS
Privatpersoner JÖ JN	Privatperson V A
Privatperson EA1	Privatperson BR
Privatperson JG	Privatperson MJ
Privatpersoner NOÅ LÅ	Privatperson LL
Privatperson PL	Privatperson UUÅ
Privatperson DR	Privatperson JL
Privatperson EA2	Privatperson ME
Privatpersoner WD AD	Privatperson UP
Privatperson ME	Privatperson WD
Privatpersoner JB ML AP JB	Privatperson CE

Privatpersoner JB ML AP UÅ UÅ MJ

Föreningar, företag och övriga intressenter

Naturskyddsföreningen

Arbetsgruppen Kyrkbacks-/Polhemsvägen (från samrådet)

Margaretha Åslund
Förvaltningschef

Sara Bergvin
planarkitekt