

Bilaga 3

Detaljplan för

Lindgården m.m. vid Parkgatan

i Falu kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning

Handlingar

- Plankarta, skala 1 000, med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är dels att bredda markanvändningen från att endast ha innefattat bostäder till att även innefatta kontor, och, för Kämparvet 4, skola, och dels att ge skydd för de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna vid Parkgatan.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planens genomförande innebär inga åtgärder som berör något riksintresse. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

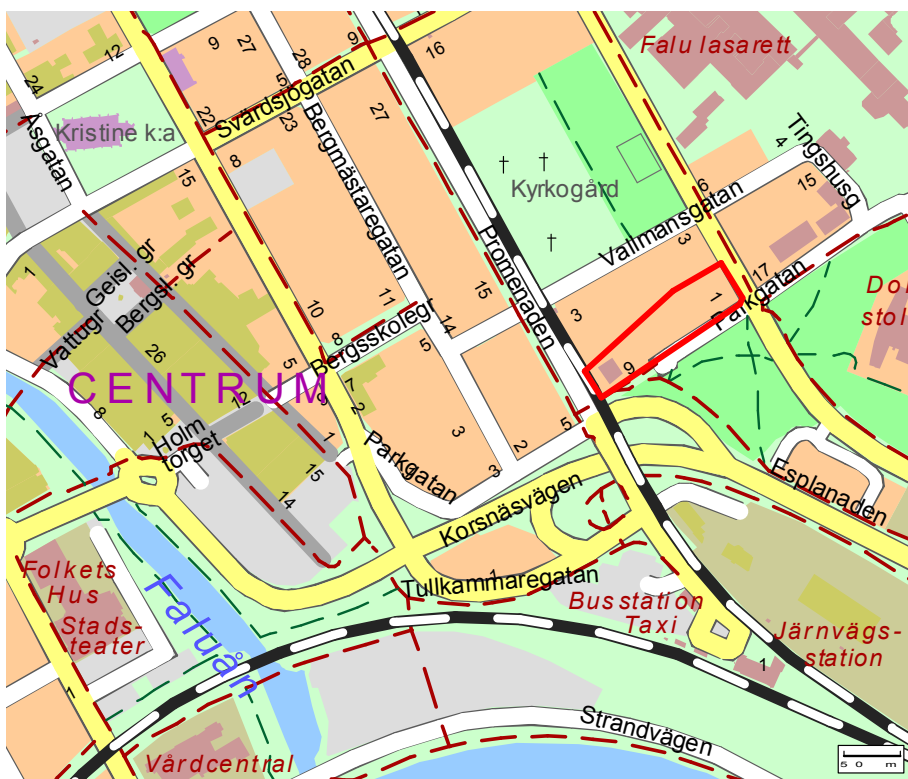
Behovsbedömning för miljöbedömning

Detaljplanen innebär huvudsakligen en anpassning till befintliga förhållanden och planens påverkan på omgivningen är liten. 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, som består av fastigheterna Kämparvet 2-4, är beläget vid Parkgatan öster om Falu centrum, strax norr om blivande Resecentrum Falun.



Det rött markerade området är detaljplanens avgränsning.

Areal

Planområdets areal är cirka 0,6 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I *Översiktsplan Falu kommun – Fördjupning för Falu tätort*, antagen av kommunfullmäktige 1994-06-16, redovisas planområdet som institutionsområde, tillsammans med lasaretsområdet.

Detaljplaner

Planområdet ingår i detaljplanen *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för stadspartiet mellan Promenaden, Svärdsjögatan, Vasagatan och Parkgatan i Falun*, fastställd av länsstyrelsen 1968-03-14. I den ges stöd för markanvändningen bostadsändamål, fristående eller kopplade hus och antalet våningar är begränsat till två.

För en liten del av planområdet, det ostligaste hörnet för fastigheten Kämparvet 2, gäller *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för stadsparken och lasaretsområdet*, fastställd 1970-04-15. Den delen är planlagd som gatumark.

Den västra delen av Kämparvet 4, närmast Promenaden, omfattas av *Detaljplan för fastigheten Kämparvet 5mm*, som vann laga kraft 1990-07-12, och har stöd för ändamålet bostäder. Marken får inte bebyggas, och trädplanteringar ska bevaras eller utföras.

Fastighetsplaner

För Kämparvet 2 och 3 finns fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning 2080K-B9/1955), fastställda 1955-10-24.

Övriga planer och program

De tre huvudbyggnaderna inom planområdet finns beskrivna i *Husen berättar – Bevarandeplan för Falu innerstad 2012*.

Kämparvet 2 och 4 är byggnader av stort kulturhistoriskt värde (grupp II), medan Kämparvet 3 är en byggnad av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde (grupp III).

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 1993-04-20 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra gällande detaljplan för fastigheten Kämparvet 4 med flera.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Det är förhållandevis jämn marknivå inom planområdet, men lutar något mot Falu centrum i väster.

Utmed Parkgatan och Vasagatan, inom tomterna, står ett antal lindar, som är av betydelse för gatu- och stadsmiljön. Lindarna, som även utgör en allé, ska enligt detaljplanen bevaras (n₁). Om ett träd dör eller om det bedöms utgöra en fara får trädet tas ned, men får då ersättas med ett nytt.

Om träden utgör en allé enligt biotopskyddet krävs dispens från länsstyrelsen för fällning, vilket kan förenas med villkor om återplantering.

För alla större träd inom tomterna krävs marklov för fällning.

Förorenad mark

Efter tusenårig gruvdrift har stoft från Falu gruva spridit sig över delar av tätorten vilka har förhöjda halter av bly i marken. För det finns platsspecifika riktvärden för tätorten, fastställda av kommunfullmäktige 1999-05-20. Planområdet ligger inom ett område där blyhalterna kan förväntas ligga mellan 300-700 mg/kg TS.

Om blyhalten ligger över 300 mg/kg TS gäller Falu kommuns riktlinjer, vilka finns redovisade på www.falun.se, miljö, natur och hälsa/metaller i marken/råd och riktlinjer. För förskolor och lekplatser gäller särskilda riktlinjer.

Radon

Fastigheterna ligger inte inom känt högriskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet har stöd för ändamålet bostäder (B). Våningsantalet är begränsat till högst två våningar.

Vid ändringar av tomternas huvudbyggnader ska hänsyn tas till dess kulturhistoriska värde.

Inga nya byggnader får placeras precis intill huvudbyggnaderna på fastigheterna. Det finns möjlighet att förse en del av marken på fastigheterna med uthus och garage. Dessa får ha en maximal

byggnadshöjd på tre meter och ska passa in i den befintliga bebyggelsemiljön (f_1).

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom fastigheten Kämparvet 4 inryms i dag förskola, vilken har haft tillfälligt bygglov, men får med detaljplanen planstöd genom ändamålet skola (S).

Planområdet har även planstöd för ändamålet kontor (K).

Offentlig service

Inom Falu centrum finns offentlig service för undervisning, vård och omsorg. Förskola finns inom planområdet.

Kommersiell service

Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till Falu centrum, där tillgång till handel och service finns.

Tillgänglighet

Vid alla förändringar av marken eller byggnaderna bevakar kommunen, i samband med bygglov, att dess tillgänglighet är god. Kommunens ambition är att rekommendationerna i skriften *Bygg i kapp* ska tillämpas.

Byggnadskultur och gestaltning

År 1874 kom en ny byggnadsstadga som förelade alla städer att upprätta stadsplaner där brandsäkerhet och hygien skulle vara vägledande. Till bestämmelserna bifogades mönsterplaner med stora tomter, breda gator och bostadshus något indragna på tomterna.

Området öster om Promenaden, inklusive kvarteret Kämparvet, fick en stadsplan 1897 som helt följde dessa mönsterplaner. Området bebyggdes med stora flerfamiljsvillor och präglades av tidens aktuella arkitekturstil jugend. Numera är de flesta av dessa villor rivna och ersatta med hyreshus från 1950- och 1960- tal. Villorna på den södra delen av Kämparvet, vilka ingår i denna detaljplan, är ritade av arkitekt Klas Boman 1907-1912. Dessa utgör fortfarande en tydlig och välbevarad rest av det forna villaområdet, och angeläget är att så såväl byggnader som kvartersstruktur bevaras.

Samtliga villor längs Parkgatan har bestämmelsen att de inte får rivas (q_1), liksom olika bestämmelser om att dess kulturhistoriska värde ska bevaras.

Kämparvet 2 och 4 ingår enligt bevarandeplanen, *Husen berättar – Bevarandeplan för Falu innerstad 2012*, i grupp II, byggnader med stort kulturhistoriskt värde. Dessa har utöver rivningsförbud skyddsbestämmelser (q_2), vilka styr att byggnaderna inte får ändras

så att dess kulturhistoriska värde påverkas, och att särskilt de karaktärsdrag och originaldetaljer som anges här ska särskilt beaktas.

Kämparvet 2, som är byggt 1907, är en villa med delvis klassicistisk karaktär från 1900-talets första decennium.

Karaktärsdrag att bevara är:

- Fönster med korsformad mittpost och ”levande glas”, det vill säga inte planglas
- Stensockel av natursten
- Slätputsad fasad med dekor, det vill säga pelare/lisener, profilerade listverk, girlanger/bladornament, frontoner med mera
- Tak av rött lertegel med plåtdetaljer och takformen
- Garageportarna bör vara sidohängda och i trä

Originaldetaljer att särskilt värna om är:

- Entréparti med ytterdörr och trappa med mera
- Befintliga fönster och fönsterglas

Kämparvet 4, 1912, är en villa med typisk karaktär från 1910-tal.

Karaktärsdrag att bevara är:

- Stensockel av natursten
- Slätputsad fasad med dekor runt vindsfönstren
- Fönster med korsformad mittpost på bottenvåningen och småspröjsade rutor på övervåningen.
- Tak av rött lertegel med rikt utformade målade plåtdetaljer.

Originaldetaljer att värna om är:

- Originalfönster
- Befintliga dekorativa plåtdetaljer på tak
- Entréparti med ytterdörrar, trappa, trappräcken av gjutjärn och järnurnor med mera.
- Portik/grind mot Parkgatan.

Kämparvet 3 ingår i grupp III och är av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde. Denna har utöver rivningsförbud en varsamhetsbestämmelse (k₁) som styr att vid ändring av byggnaden ska särskilt de karaktärsdrag som redovisas här beaktas. Den är byggd 1909 och är av delvis förenklad karaktär från 1900-talets första decennium. Karaktärsdrag att bevara är:

- Stensockel med natursten

- Locklistpanel med listverk i avvikande kulör
- Veranda
- Brokvistar med sadeltak
- Tak av rött lertegel med plåtdetaljer

Originaldetaljer att värna om är:

- Fönsteröverstycken på övervåningen
- Listverk med tandsnittsfris, knutbrädor och lisener
- Svarvarade stolpar på veranda och brokvistar

För samtliga tomter inom planområdet är det betydelsefullt att tomtavgränsningen har en traditionell karaktär och utgörs av spjälstaket, enkla smidesstaket eller häck.

Räddningstjänstens insatstider

Räddningstjänsten beräknas nå området inom tio minuter.

Friytor

Lek och rekreation

Inom fastigheten Kämparvet 4, där det i dag inryms en förskola, ska det finnas lämpliga utemiljöer för barn. Förskolans utomhusmiljö är orienterad mot huvudbyggnadens östra sida, inte mot järnvägen.

Söder om planområdet, där Korsnäsvägen i dag sträcker sig, finns i dag ett grönområde, som det finns planer på att ytterligare utveckla.

Gator och trafik

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelväg finns längs Promenaden och Vasagatan. Parkgatan har gång- och cykelväg till större delen, men för den del som sträcker sig söder om planområdet är den för blandtrafik.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns inom nära avstånd, ”Örtagården”, vid Promenaden, ”Björken” vid Vallmansgatan och ”Kullen” vid Vasagatan. Dessa trafikeras av tätortstrafiken.

Cirka 300 meter söder om planområdet ligger blivande Resecentrum Falun.

Järnvägstrafik

Grycksbobanan sträcker sig längs Promenaden. Dagens trafik på banan är ytterst begränsad, med framförallt museitåg. Överenskommelse finns mellan berörda att det är acceptabelt att köra två vanliga tåg tur och retur till Grycksbo per vardag. Om trafiken ökar

kommer miljökonsekvensbeskrivningen för Grycksbobanan att behöva göras om.

Biltrafik

Planområdet nås från Promenaden via Vallmansgatan och Vasagatan, eller från Regementsvägen via Vasagatan.

Parkering och utfarter

Cykel- och bilparkeringsplatser ska finnas inom respektive fastighet. Utfarterna från fastigheterna är mot Parkgatan.

Störningar och risker

Risker längs järnvägen

Fastigheten Kämparvet 4 ligger längs järnvägen vilket innebär, trots att trafiken är mycket begränsad, en potentiell olycksrisk. Stängsel utan öppning ska finnas mot järnvägen.

Buller

Planområdet ligger direkt öster om Grycksbobanan. Hastigheten på tågen genom Falu tätort är begränsad till 30 km/h. Maximal bullernivå inomhus vid den hastigheten 10 meter från spårmittpunkt är 55 dB(A) enligt miljökonsekvensbeskrivning för återupptagen trafikering på järnväg mellan Falun C och Grycksbo. Avståndet till närmsta bebyggelse i denna detaljplan från spårmittpunkt är cirka 18 meter. Bullernivåerna överstiger därför inte de nationella riktlinjer som gäller.

Söder om planområdet ligger Korsnäsvägen. I och med genomförandet av Södra centrum-projektet kommer Korsnäsvägen att få en ny sträckning, söder om nuvarande, och det så kallade riksvägsdikedet utvecklas från trafikstråk till park.

Vibrationer

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kommer endast tåg köras under dagtid varför nivån för övervägande av åtgärd, eller den högsta acceptabla nivån, inte kommer att överskridas.

Farligt gods

I dag sker inga transporter med farligt gods på Grycksbobanan, och det finns i nuläget inga planer på att göra det, men det kan inte heller uteslutas för framtiden. I kommunfullmäktiges beslut om miljökonsekvensbeskrivning för återupptagen trafikering av järnväg mellan Falun C och Grycksbo, 2000-03-16, § 27, finns villkor att om transporter med farligt gods blir aktuellt ska det föregås av en riskanalys, vilket innebär att miljökonsekvensbeskrivningen kommer att behöva göras om.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för VA.

Värme

Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet.

El

Fastigheterna har anslutning till el- och stadsnätet.

Avfall

Hantering av avfall ska följa de riktlinjer som gäller för Falu kommun.

Administrativa frågor

Marklov krävs för fällning av större träd, det vill säga de som i brösthöjd är större än 20 centimeter.

Bygglov krävs för ändring av byggnadernas tak och fasad.

Konsekvenser av planens genomförande

Med detaljplanen blir det möjligt att, förutom bostäder, även bedriva kontorsverksamhet och, på fastigheten Kämparvet 4, skola. Det senare är en anpassning till gällande förhållanden. Planen medför även skydd för de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna från rivning och förvanskning.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Mikael Forsberg och Jennie Åkerström, stadsbyggnads- och näringslivskontoret, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

Planskeden

Upprättad enligt PBL 1987:10	Instans	Datum
Planuppdrag givet	Kommunstyrelsen	1993-04-20
Godkänd för samråd	Byggnadsnämnden	2013-12-12
Godkänd för utställning	Byggnadsnämnden	2014-06-18
Godkänd för antagande	Byggnadsnämnden	2014-09-25
Antagen	Kommunfullmäktige	2014-11-06
Vunnit laga kraft		2014-12-08