

## Detaljplan för Verksamheter och bostäder norr om Västra Tallen i Falu kommun, Dalarnas län

### Planbeskrivning



## Handlingar

- plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser
- planbeskrivning

## Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna om utökat förfarande.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra plats för ytterligare bostäder, verksamheter och handel med skrymmande varor i Falu tätort. Detta sker dels genom att detaljplanen möjliggör att ett 20-tal tomter för småhus kan skapas i den norra delen av området, dels genom att skapa tomter för verksamheter och handel med skrymmande varor i den södra delen. Vidare ges möjligheter att bygga en ny uppsamlingsgata för det nu aktuella området och för norr därom kommande ytterligare småhustomter. För den befintliga bebyggelsen norr och väster om planområdet blir denna gata närmaste vägen till det övergripande trafiknätet. Syftet är också att säkerställa att skrådiket, som är fornlämning och som delar området i två delar, bevaras genom att införa planbestämmelse om skydd av kulturvärden.

## 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 miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

All exploatering innebär viss påverkan på miljön och klimatet, dock bedöms inte detaljplanen medföra miljöpåverkan utöver detta. De områden som planeras tas i anspråk för utvecklingen sker till största delen inom områden som saknar utpekade värden.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i den sydvästra delen av Falu tätort, mellan Trafikplats Tallen och Övre Gruvriset. I sydost gränsar området till Tunavägen och i nordväst till Övre Gruvrisvägen.

### Areal

Planområdets areal är knappt 14 hektar.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

## Översiktliga planer

### *Översiktsplan FalunBorlänge 2014*

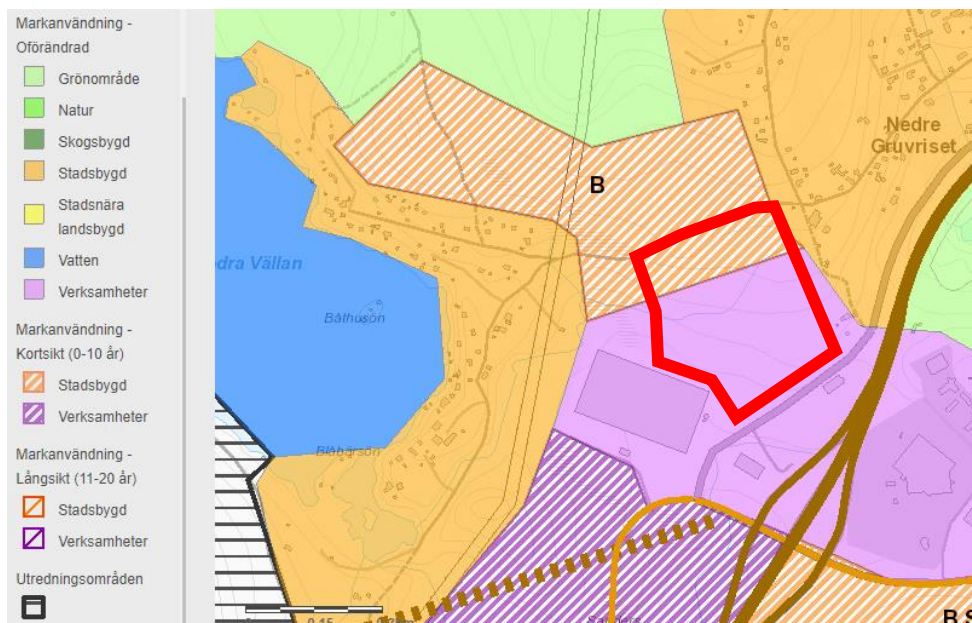
I översiktsplan FalunBorlänge, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12, återfinns den aktuella platsen inom ett större område betecknat *Planerat bostadsområde inom 10 år*. Följande riktlinjer och rekommendationer i Översiktsplan FalunBorlänge är särskilt relevanta:

- Utbyggnad av städerna med helt nya planerade bebyggelseområden ska ske i riktning mot varandra, väster om Runn och nära, bra och effektiva kollektivtrafikhuvudstråk.
- Tillkommande bebyggelse ska alltid bedömas med hänsyn till störningar, risker, natur- och kulturmiljövärden, landskapsbild, rekreation, möjligheten att ordna vatten och avlopp samt annan hänsyn som behöver tas
- Nya planerade bostads- och arbetsplatsområden ska alltid anslutas till allmänt VA, placeras och utformas vackert och väl utifrån ekologiska principer och inpassas i stads- och landskapsbilden.
- Den lokala bebyggelse- och byggnadshistorien, dess utseende och struktur är viktig att värna (och bör särskilt uppmärksammas vid byggande inom världsarvet).

### *Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan 2018*

I den fördjupade översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2018-09-13, återfinns, den norra delen av planområdet, norr om skrådiket, inom i ett större område betecknat Stadsbygd, Förändrad inom 10 år (karta 3). I beskrivningen sägs att tomter för enfamiljshus kan tillkomma och att en utbyggnad ska föregås av detaljplanering samt att tillfartsfrågan är viktig att lösa.

Den del av detaljplaneområdet som ligger söder om skrådicket återfinns inom ett område betecknat *Verksamheter*. I beskrivningen sägs att pågående detaljplanering för verksamheter ska fullföljas.



Figur 1: Utdrag ur markanvändningskartan till Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan 2018. Aktuell detaljplan markerad med röd linje.

## Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är idag inte detaljpanelagt. För området söder om skrådicket samt ett område längre söder ut påbörjades 2011 arbetet med en detaljplan för verksamheter. Det är detta arbete som den fördjupade översiktsplanen syftar på. Under arbetet gång delades planärendet upp så att området längre söder ut hanterades som en egen detaljplan och området söder om skrådicket blev en del av den nu aktuella detaljplanen.

### *Pågående detaljplanearbete*

Arbete pågår parallellt med en detaljplan för ett 40-tal småhustomter norr om Övre Gruvrisvägen. Detta område kommer att trafikförsörjas via samma uppsamlingsgata som ingår i det nu aktuella planområdet.

## Kommunala beslut i övrigt

### *Lokaliseringsstrategi för handel*

Falu kommun har tagit fram en lokaliseringsstrategi för handel, antagen av kommunfullmäktige 2022-04-07. Tallenområdet som detaljplanen ingår i, pekas ut som ett område med möjlighet att utvecklas till ett lokalcentrum med både detaljhandel och handel med skrymmande varor. På västra sidan väg E16/50 finns möjlighet att utveckla verksamheter och handel med skrymmande varor som inte är störande för omgivningen.

### *Bostadsprogram*

I kommunens bostadsprogram 2018–2021 finns en vision: *Bostäder åt alla i en trygg och hälsosam miljö till en överkomlig kostnad*. Vidare finns mål och riktlinjer för tre fokusområden: Bostadsutbud, Boendemiljö samt Lokalisering utformning/planering och exploatering. Här återges de riktlinjer och mål som är relevanta för den nu aktuella detaljplanen.

#### **Ett varierat bostadsutbud**

Mål:

- Minst 20 småhustomter per år ska kunna erbjudas tomtkön.

#### **Boendemiljö**

Riktlinjer:

- Boendemiljöerna ska vara trygga och säkra, ha en hög grad av fysisk tillgänglighet.
- Boendemiljöerna ska ha möjlighet till utevistelse, social gemenskap, fritidsaktiviteter och lek i attraktiva och anpassade miljöer.

Mål:

- Möjlighet till utevistelse, social gemenskap, fritidsaktiviteter och lek kännetecknar kommunens bostadsområden genom att alla boende ska ha tillgång till grönområde inom 300 m.

#### **Lokalisering utformning/planering och exploatering**

Riktlinjer:

- Nyproduktion, både i stad och på landsbygd, ska i första hand ske genom komplettering och förtätning, så att redan genomförda investeringar i skolor, kollektivtrafik, gator och annan infrastruktur och service utnyttjas.
- Förtätning ska ske med hänsyn till kulturmiljö och Världsarvet Falu gruva.

Mål:

- Minst 20 småhustomter per år ska kunna erbjudas tomtkön.

Till bostadsprogrammet finns en utbyggnadsplan som uppdateras årligen. I den för 2022–2024 sägs att tomterna i det nu aktuella planområdet ska kunna erbjudas till tomtkön under 2023.

#### *Trafiknätsplan, 2018*

I trafiknätsplanens funktionsindelning för biltrafiknätet är Tunavägen och Övre Gruvrisvägen, båda utanför planområdet, klassade som uppsamlingsgator. Den tillkommande gatan i detaljplaneområdet är klassad som lokal-gata.

## Dagvattenstrategi

Falu kommuns dagvattenstrategi antogs av fullmäktige 2020-02-06. Dagvattnen är regn, avsmält snö, spolvatten eller framträngande grundvatten som tillfälligt avrinner från tak, tomtmark, vägar och tätortens övriga hårdgjorda ytor. Dagvattenhanteringen ska vara långsiktigt hållbar och dagvattnet ska omhändertas på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt där dagvatten ses som en resurs.

## Andra förordnanden

### Strandskydd

Enligt länsstyrelsens underlag omfattas skrådiket i planområdets mitt av strandskydd.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

#### Mark och vegetation

Området sluttar mot sydost. Närmast befintlig bebyggelse i öster är lutningen något större. På skrådikets norra sida finns en avsatsliknande bildning och på södra sidan en vall.

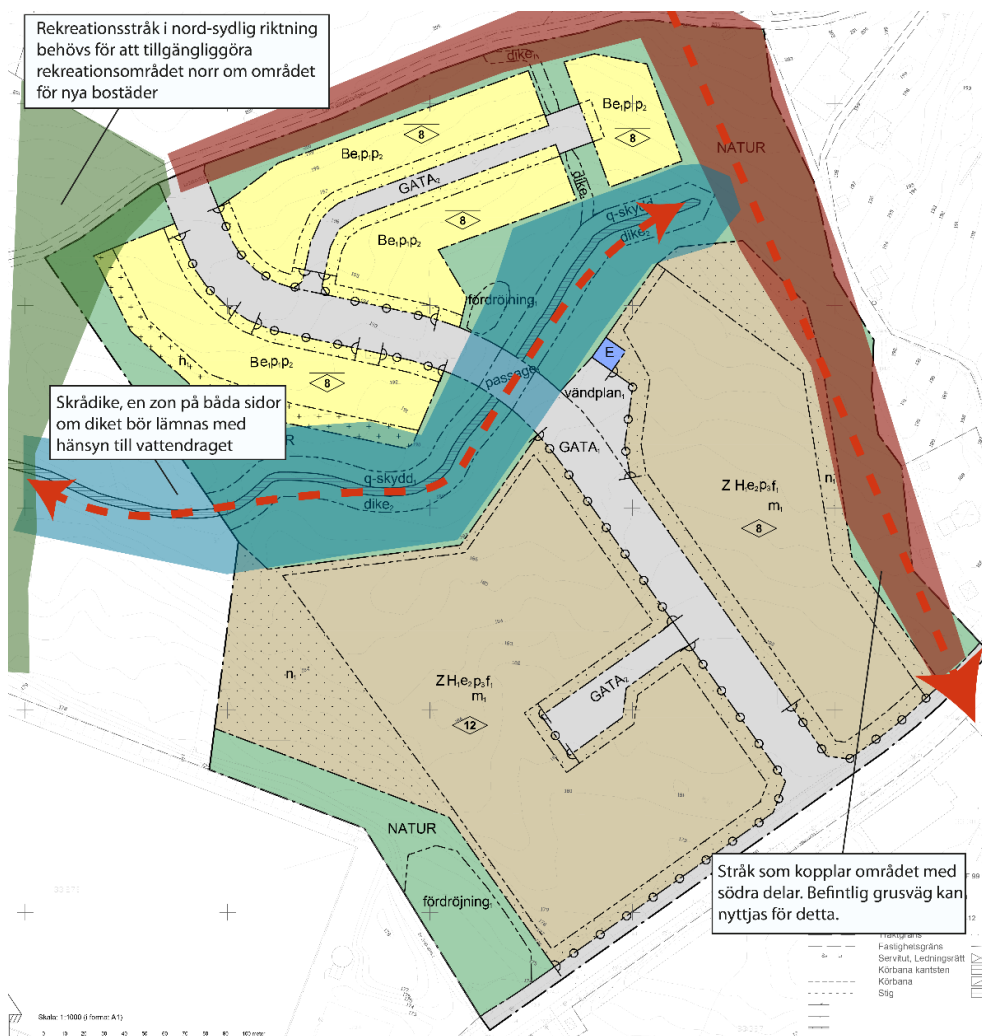
Norr om skrådiket är planområdet skogbevuxet. Tall dominerar men med inslag av löv, särskilt i de östra delarna. Området har nyligen gallrats men skog kring befintliga vattendrag och fuktstråk har sparats med hänsyn till biologiska värden.

Söder om skrådiket är skogen avverkad och marken i huvudsak bevuxen med lövsly. Längst i öster finns en ridå med i huvudsak lövträd sparad.



Figur 2: Ortofoto 2020 över området vid Tallen med planområdet markerat med röd linje.

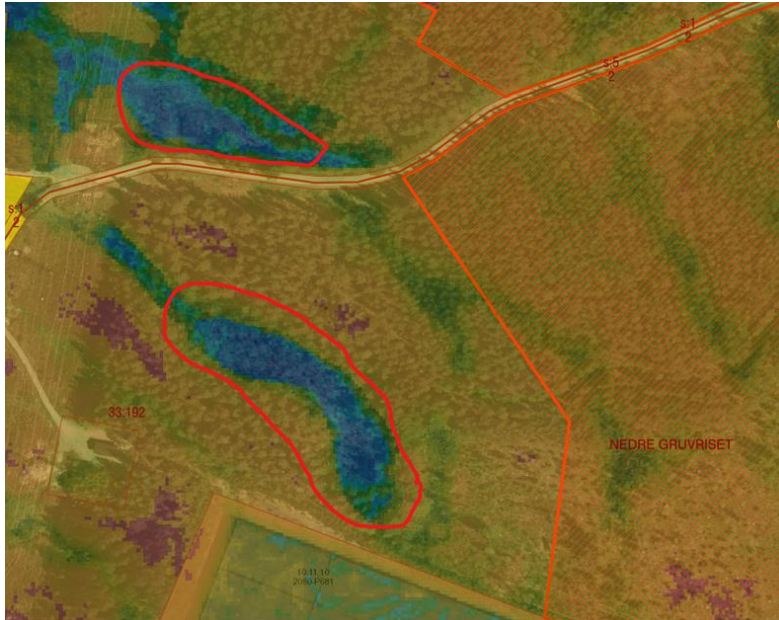
En utredning kring ekosystemtjänster har gjorts för området och därmed en bedömning av lämpligheten av ett genomförande av detaljplanen. Under förutsättning att antal tomter och planering av markanvändning inklusive dragning av uppsamlingsgata anpassas till ekosystemtjänster enligt förslag som utredningen har tagit fram bedöms förslaget kunna genomföras utan negativa konsekvenser för de viktigaste ekosystemtjänsterna inom området. De markerade områdena i utredningen som inte bör exploateras kommer markeras som naturmark i plankartan. Markerade områden som är viktiga att bevara utifrån ett ekosystemtjänstperspektiv och med plankartan som bakgrund, visas nedan.



Figur 3: Åtgärdsförslag, ur ekosystemtjänstutredningen. Områden som ej bör exploateras av ekosystemtjänster som identifierats - markeras med grönt, blått och rött i kartan

Väst och nordväst om planområdet har orkidén fläckigt nyckelblomster hittats. Alla orkidéer är fridlysta. Orkidén hittas framförallt i fuktstråk och på myrar och i det här området finns de framförallt i två våtmarksområden som är inringade på kartan nedan. Kartan visar markens fuktighet där gulbrunt är

torrt medan grönt till blått visar allt högre markfuktighet. Båda våtmarkerna identifieras som biologiskt värdefulla inför att planen skulle tas fram. Vid utformningen av planen lämnades våtmarken utanför planområdet. Även om våtmarken är en del av dagvattenhanteringen ska ingen extra avrinning ske till våtmarksområdena jämfört med idag. Våtmarken och orkidéerna ska därmed inte påverkas av planens genomförande.



Figur 1: Våtmarksområden med där orkidén fläckigt nyckelblomster, blommor (markeras med röda ovaler)

### **Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden**

Marken består i huvudsak av morän som vilar på berg enligt geoteknisk undersökning utförd av K-Konsult 1989-04-03. Moränens sammansättning eller mäktighet har inte undersökts närmare men vid slagsondering noterades stopp mot block eller berg 0,7 – 3,0 meter under markytan. Marken i området bedömdes ha god stabilitet. Centralt i delen söder om skrådiktet finns ett stråk med organisk jord och relativt hög grundvattennivå.

### **Förorenad mark**

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

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet (PE Teknik & Arkitektur 2021-10-15). Undersökningen visar att inga prover överstiger kommunens platsspecifika riktvärden för bly. Föroreningshalterna överskrider dock Naturvårdsverkets riktvärde för känslig



markanvändning (KM) men ligger under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). De förhöjda halterna bedöms med hänsyn till de platsspecifika riktvärdena inte utgöra någon risk för den verksamhet som planeras i området. De tungmetaller, utöver bly, som uppvisar halter över KM och som har hittats i delområden är kvicksilver och kadmium. Kviksilver har hittats inom verksamhetsområdets sydvästra del och kadmium har hittats inom naturområdet i sydvästra delen av planområdet. Både kvicksilver och kadmium har halter under de platsspecifika riktvärdena och ligger inom användningar (verksamheter och natur) och bedöms därmed kunna vara kvar.

Uppmätta halter för bly kan främst kopplas till det översta lagret med torv/mull och föroreningsgraden avtar sedan. Dock har även underliggande morän även uppvisat blyhalter över KM vid två provtagningspunkter (dock halter strax över riktvärde för KM).

Det översta markskiktet som behöver flyttas måste tas om hand vilket lämpligen görs inom planområdet. En planbestämmelse (n1) införs i plankartan för att koncentrera lämpliga områden för avtäckningsmassor. Området reserverar plats för massor från avtäckning som finns inom planområdet. Placering av massor ska göras med hänsyn till områdets natur och fungera som utfyllnad av mark vid höjdskillnader samt för buller- och insynsskydd. Endast massor från detaljplaneområdet får förflyttas till dessa områden och inga massor utifrån från transporteras till områdena. Träd kommer sannolikt att behöva fällas på dessa platser. Ytor för massor får inte påverka skrådiket som är en fornlämning.

Då uppmätta halter av bly kan kopplas till det översta lagret med torv/mull skulle det kunna ske ett ökat utläckage av bly om/när det organiska materialet bryts ned. När torven/mullen bryts ner bildas sannolikt också lösta humusämnen. Bly binds starkt till dessa och kan då mobiliseras i komplexbunden form. Då föroreningshalten understiger de platsspecifika riktvärdena för bly bedöms eventuell risk vid utläckage från områdena med vegetationsmassor vara försumbar.

### *Radon*

Generellt gäller att alla bostäder, lokaler som allmänheten har tillträde till samt rum i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt ska klara gällande referens- och gränsvärden för radongashalt i inomhusluften. Detta innebär att inom Falu kommun ska nya byggnader uppföras i radonsäkert utförande eller föregås av en radonundersökning.

### *Höga vattenstånd/risk för skred*

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

## Fornlämningar

Skrådiket som korsar planområdet i öst-västlig riktning är fornlämning, lämning efter gruvverksamhet (L2019:6321). Det är ett grävt dike från slutet av 1600-talet eller början av 1700-talet med syfte att leda vatten från bergsslutningen till Vällan. Vattnet från Vällan leddes sedan till gruvområdet där det drev uppfordringsverk, pumpar och hyttor. Skrådiket är totalt ca 1,2 km långt. Det är delvis vattenfyllt. Längs dess södra sida löper en tydlig, väl upplagd vall.

En arkeologisk utredning har genomförts för delen mellan skrådiket och Övre Gruvrisvägen (Dalarnas Museum Arkivrapport 25/21). I det undersökta området hittades ett brott antagligen för glimmerskiffer, en husgrund, en färdväg samt 3 odlingsrösen. De har samtliga bedömts som *Övrig kulturhistorisk lämning* och är därmed inte skyddat enligt Kulturmiljölagen. Fornlämningar skyddas enligt Kulturmiljölagen (KML) och får inte skadas. Den som på något sätt vill ändra i ett område där det finns fasta fornlämningar måste ha tillstånd från Länsstyrelsen.



Figur 2: Skrådiket

För att ta reda på utgångsläget för skrådikets utformning så har dikets bottenhöjder mätts in och redovisas i kommunens grundkarta. Punkter som ingår i planområdet redovisas i grundkartan som finns i plankartan.

## Bebyggelse

### *Befintlig bebyggelse*

Området är idag obebyggt. Nordost om området ligger den kulturhistoriskt intressanta bymiljön Gruvriset. Öster om området finns gles bostadsbebyggelse med inslag av mindre verksamheter, bl a hästhållning.

Söder om området finns flera verksamheter i större och mindre byggnader, exempelvis distributionslager och fordonsförsäljning. På östra sidan Trafikplats Tallen ligger Tallens köpcentrum med olika typer av detaljhandel bland annat en livsmedelshall och en bygghandel.

### *Bostäder (B)*

Detaljplaneområdet är i första hand avsett att bebyggas med friliggande småhus men detaljplanen är flexibel och möjliggör att friliggande småhus, parhus, radhus, kedjehus och/eller grupphus kan byggas inom hela eller delar av kvartersmarken för bostäder. Om planområdet till exempel bebyggs med radhus eller kedjehus tillskapas fler bostäder än om området bebyggs med friliggande småhus. Detta kan innebära att gemensamma parkeringar kan behöva anordnas på kvartersmarken.

Detaljplanen möjliggör för tillkomsten av friliggande småhus som förslagsvis kan variera med en tomtstorlek mellan 1000 m<sup>2</sup> och 1300 m<sup>2</sup>, detta skulle resultera i 17 stycken tomter. Detaljplanen möjliggör även för större och mindre tomter, vilket kan påverka antalet tomter som kan tillskapas i området.

### *Verksamheter (Z)*

Detaljplanen möjliggör tillkomsten av tomter för verksamheter (Z) i delen söder om skrådiket.

Verksamheterna ska ha begränsad omgivningspåverkan. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Därmed finns en planbestämmelse om att verksamheter inte får vara störande för omgivningen och att Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller inte får överskridas (m<sub>2</sub>). Det finns också en planbestämmelse om att besvärande ljus inte får nå angränsande bostäder (m<sub>3</sub>). Med verksamheter menas olika typer av yrkande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Där ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Flera typer av service kan också ingå i andra användningar.

Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området.

Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen.

### *Detaljhandel med skrymmande varor (H<sub>1</sub>)*

Om kommunen avser att begränsa detaljhandeln behöver det finnas en särskild utredning, varuförsörjningsplan eller motsvarande, som styrker att det finns skäl av betydande vikt för att en begränsning ska kunna göras. En sådan utredning ska tydligt redovisa behovet och konsekvenserna av en begränsning. Utredningen behöver täcka ett större område än ett enskilt detaljplaneområde. Kommunen behöver alltså utreda vad som krävs för att skapa en totalt sett ändamålsenlig handelsstruktur. För Falu kommun finns en sådan utredning i form av *Lokaliseringsstrategi för handel 2022*.



Figur 3: Illustrationskarta som visar ett möjligt sätt att bebygga området

Detaljplanen möjliggör tillkomsten av tomter för detaljhandel med skrymmande varor (H<sub>1</sub>) i delen söder om skrådiket. Detaljplanen ligger inom ett område som är utpekad i kommunens lokaliseringsutredning och kan nås via gator som tål en stor trafikmängd och tung trafik.

## Service

Planområdets närmaste livsmedelsbutik finns i Tallens köpcentrum ca 1 kilometer från planområdet.

Närmaste grundskola, Gruvrisskolan, finns i Galgberget och dit är det ca 2 km. Närmaste förskola finns i Samuelsdal och dit är det ca 2 km.

## Tillgänglighet

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

## Byggnadskultur och gestaltning

Området norr om skrådiket får bebyggas med bostäder i form av fristående eller sammanbyggda småhus ( $f_1$ ). Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns vid fristående bebyggelse ( $p_1$ ). Uthus och garage ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns vid fristående bebyggelse ( $p_2$ ). Byggnader får inte placeras närmare gata än 6 meter vilket regleras med prickmark längs gatorna. Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter vilket möjliggör byggnader i två våningar. Byggnadsarean får inte uppta mer än 25% av fastighetsarean ( $e_1$ ).

Området söder om skrådiket kommer att bebyggas med lokaler för verksamheter och detaljhandel med skrymmande varor. Planen medger byggnader av samma omfattning som i angränsande redan detaljplanelagda kvarter på andra sidan Tunavägen. Bruttoarean får vara högst 30% av fastighetsarean ( $e_2$ ). Syftet med bestämmelsen är att reglera utnyttjandegraden inom fastigheten. Bestämmelsen reglerar exploateringens största omfattning inom fastigheten. Anledningen till att begränsa byggrätten till 30 procent byggnadsarea av fastighetsarean är för att få in övriga funktioner inom fastigheten som angöring, lastzon, parkeringar och dagvattenhantering. Begränsningen finns också för att bidra till att området utifrån upplevs mer småskaligt och ska harmoniera mer med befintliga och planerade bostäder i närheten.

Byggnad ska placeras högst 4 meter från fastighetsgräns ( $p_3$ ) och högsta byggnadshöjd är 8 meter för verksamhetsområdet öster om uppsamlingsgatan och 12 meter väster om uppsamlingsgatan. Skyltanordning får inte uppföras på fasad eller tak med undantag för logotyp och öppettider ( $f_2$ ).

Då Stora Vällan inte uppnår god status med avseende på zink så ska tillkommande bebyggelse undvika att ytterligare zink tillförs till recipienten.

## *Fornlämning*

Skrådiket som delar planområdet i två delar är fornlämning och ska bibehållas till sin utformning. Den nya uppsamlingsgatan måste passera skrådiket på ett ställe. Detta ska göras så att ingrepp i fornlämningen minimeras (Passage<sub>1</sub>). Skrådiket är en del av vattenkraftsystemet kring Falu koppargruva. För att öka förståelsen för skrådikets funktion kan lämpligen en informationstavla sättas upp vid vändplanen söder om diket. Skrådiket är fornlämning och ska bibehållas till sin utformning (q-skydd<sub>1</sub>). I plankartan skrafferas även fornlämningen för att tydliggöra den och dess skydd enligt kulturmiljölagen 2 kap 1§.



Figur 4: Illustration. Uppsamlingsgatans passage över skrådiket

## **Friytor**

### *Lek och rekreation*

Norr om området ligger Gruvrisberget som är ett betydelsefullt rekreationsområde. Vid den närliggande sjön Vällan finns en badplats.

### *Naturmiljö*

Övre Gruvrisvägen är en del av den så kallade Kåres väg och används som cykelstråk och vandringsled.

De delar som inte är kvartersmark eller gatumark ska bevaras som naturmark. Detta regleras med bestämmelsen (NATUR).

### *Trygghet och jämställdhet*

Det är viktigt att området upplevs som tryggt att röra sig i under dygnets alla timmar. Belysning, planteringar och gestaltningen av den yttre miljön bör utformas med detta som utgångspunkt.

Området ligger relativt nära kollektivtrafik vilket gör det möjligt till bra kommunikationer utan bil. Detaljhandel finns inom gångavstånd.

## **Gator och trafik**

### *Gång- och cykeltrafik*

På lokalgatorna delar gång- och cykeltrafiken utrymme med biltrafiken. Längs uppsamlingsgatan byggs en separat gång- och cykelbana. Den kommer att få bredden 3,5 meter. Den åtskiljs från bilkörytan med en grönremsa/dike. Vid Tunavägen ansluter den till det övergripande gc-vägnätet. En anslutningspunkt till gc-vägen kommer finnas vid lokalgatans anslutning till uppsamlingsgatan för att de som bor längs lokalgatan enkelt och säkert ska kunna ansluta till gc-vägen.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste busshållplats finns vid Tallens Trafikplats. Här angör en av busslinjerna mellan Falun och Borlänge som också är en del av stadstrafiken i de två städerna. Gångavståndet från bostäderna till närmaste hållplatsläge är ca 700 meter.

### *Biltrafik*

För att leda biltrafik till och från området samt till ytterligare bostadsbebyggelse norr och nordväst om planområdet byggs en ny uppsamlingsgata (GATA<sub>1</sub>). Befintlig bebyggelse i Övre Gruvriset och vid Vällan kommer att få en genare och trafiksäkrare förbindelse med det övergripande trafiknätet via den nya uppsamlingsgatan. Genom sin koppling till Tunavägen leds biltrafiken till och från det övergripande trafiknätet. Uppsamlingsgatan kommer att få en körbanebredd på 8 meter.

För långa och tunga fordon som behöver vända längs den nya uppsamlingsgatan finns en vändplan omedelbart söder om skrådiket. Vändplanen skulle även kunna användas för bussar.

Via en lokalgata (GATA<sub>2</sub>) i områdets norra del trafikmatas småhustomterna öster om uppsamlingsgatan. Lokalgatan kommer att ha en körbanebredd på 5,5 meter.

Verksamhetsområdet väster om uppsamlingsgatan trafikmatas via en kort lokalgata (GATA<sub>2</sub>) Lokalgatan kommer att ha en körbanebredd på 8 meter.

### *Parkering, varumottagning, utfarter*

Parkering och varumottagning sker på de enskilda bostads- respektive verksamhetstomterna.

Verksamhetstomterna på östra sidan om den nya uppsamlingsgatan har utfart direkt på denna medan de på den västra sidan i första hand har utfart mot en kortare lokalgata.

Närmast Tunavägen råder utfartförbud mot den nya uppsamlingsgatan av trafiksäkerhetsskäl. För att lägga till utfartsförbud vid kvartersmarken för verksamheterna tas del av Tunavägen med i plankartan.

Längs med uppsamlingsgatan västra del råder utfartsförbud för att koncentrera angöring via stickgatan inne i verksamhetsområdet och för att undvika flera utfarter över den planerade gång- och cykelvägen utmed med uppsamlingsgatan.

Mot vändplanen söder om skrådiket råder utfartsförbud an trafiksäkerhetsskäl.

Småhustomterna längs den nya lokalgatan har utfart direkt mot denna förutom vid korsningen in till lokalgatan där utfartförbud finns. De småhustomter som ligger längs uppsamlingsgatans västra sidan har utfarter samordnade parvis vilket regleras med utfartsförbud. En tomt har egen utfart. På östra sidan om uppsamlingsgatan är det utfartsförbud hela vägen förutom för en fastighet som har utfart mot uppsamlingsgatan.

## Störningar och risker

### *Trafikbuller*

Tänkbara bullerkällor är trafiken på E16, på Tunavägen och på den nya uppsamlingsgatan.

Enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en utep plats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En överslagsmässig bedömning har gjorts av bullernivåerna för den planerade bostadsbebyggelsen med hjälp av Boverkets och SKRs modell *Hur mycket bullrar vägtrafiken?*

Den bostadstomt som ligger närmast E16 har 300 meter från tomtgräns till vägmitt.

På E16 var trafikflödet 16 460 fordon ÅDT (årsdygnstrafik) 2018 enligt Trafikverkets flödeskarta. Skyltad hastighet är 110 km/h. Enligt Trafikverkets trafikprognos beräknas flödet öka till 25 400 fordon år 2040. Om det är plan mark mellan E16, som är mjuk, blir det följande bullernivåer vid fasad mot vägen för planerat hus närmast vägen:

- Våning 1, utomhus vid fasad; Ekvivalent bullernivå 54 dBA, maximal bullernivå 54 dBA
- Våning 2, utomhus vid fasad; Ekvivalent bullernivå 56 dBA, maximal bullernivå 56 dBA

E16 ligger betydligt lägre än bostadstomterna och går delvis i en skärning. I den riktning där avståndet mellan bostadskvarteren och E16 är kortast, mot sydost, avskärmas vägen av en åsrygg och marken består av en skogsridå och ängsmark, det vill säga mjuk mark.



Efter att planområdet byggts ut kommer bostäderna mot sydväst att ha byggnader för verksamheter mellan sig och E16. Dessa kan komma att hjälpa till att minska bullret från E16 till bostadsområdet.

Trafiken på den nya uppsamlingsgatan bedöms vid småhustomterna få ett flöde på ca 500 fordon ÅDT. Detta ger enligt Boverkets beräkningsmodell en bullernivå på 50 dBA 20 meter från vägmitt. Även i detta fall är de planerade småhustomterna så pass stora att det bedöms gå att placera uteplatser i bullerskyddade lägen i förhållande till störningskällan.

En trafikmätning gjordes i april 2022 för Tunavägen och resultatet blev 868 fordon ÅDT.

För att räkna ut trafikprognos för 2040 har Falu kommun kommit fram till att kommunala gators trafik ökar med ungefär 1 procent varje år. Detta grundar sig i statistik från tidigare år där trafikmängden har ökat med ungefär 1 procent varje år.

Trafikprognos 2040 för Tunavägen resulterar därmed i 1038 ÅDT. Detta ger enligt Boverkets beräkningsmodell en bullernivå på 57 dBA, 10 meter från vägmitt för verksamheterna och 43 dBA, 300 meter från vägmitt för bostäderna. Trafik från de nya områdena beräknas åka via uppsamlingsgatan, som planeras i detaljplanen söder om detta område, vidare ut på E16. Viss trafik kan komma välja att åka via Övre Gruvrisvägen eller Tunavägen in till Falu centrum.

Med buller från flera bullerkällor som E16, Tunavägen, den nya uppsamlingsgatan och till viss del från verksamheterna ökar störningsupplevelsen. Riktvärdena för buller tar inte hänsyn till att störningen ökar vid exponering för flera ljudkällor. Det finns inte heller vedertagna metoder för att addera buller från olika ljudkällor. Hänsyn ska ändå tas till den samlade bullersituationen. Det görs genom åtgärder för att skapa en godtagbar ljudmiljö.

En planbestämmelse om skydd mot störningar ( $m_1$ ) finns i plankartan. Planbestämmelsen innebär att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot luddämpad sida. Bostäder och komplementbyggnader ska placeras och utformas så tillgång finns till en uteplats eller balkong, gemensam eller privat, i nära anslutning som klarar riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Om riktvärdena för buller för de befintliga bostäderna utanför detaljplaneområdet inte uppnås kan bidrag för bulleråtgärder sökas.

#### *Buller från verksamheter*

Detaljplanen tillåter verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan, se mer information i kapitlet om *bebyggelse – verksamheter (Z)*. Detta innebär att riktvärden för buller från verksamheter ej får överskridas. Det bevakas i bygglovsprövningen. Naturvårdsverkets riktvärden gällande industribuller (se tabellen nedan) gäller för alla verksamheter där buller kan uppstå

och omfattar även buller från verksamheter med handel där industriliknande buller kan uppstå från t ex transporter.

Riktvärdena är avsedda som utgångspunkt och vägledning för den bedömning enligt miljöbalkens hänsynsregler som ska göras i varje enskilt fall. Dessa riktvärden bör klaras så att ljudmiljön inte blir sämre än vad riktvärdena ger uttryck för. Detaljplanen säkerställer detta genom bestämmelsen att verksamheter inte får vara störande för omgivningen. Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller får inte överskridas (m<sub>2</sub>).

Tabell 1: Riktvärden för industribuller vid olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler

	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)	Leq lördag, söndag och helgdag (06-18)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA	45 dBA

#### *Buller från skjutbanor*

Ungefär 700 m från planområdet (fågelvägen) ligger en skjutbana. De som äger skjutbanan arrenderar marken och beslut om ett nytt avtal ska upprättas kommer ske år 2023. En bullerberäkning har tidigare gjorts för skjutbanan av Sweco år 2015. Rapportens resultat visar att skottbullernivåer från jaktmålsbanan uppfyller riktvärdena för buller vid skjutbanor. Skottbullernivåerna från trapp- och skeetbanorna överskrider riktvärdena vid några fastigheter och tangerar den övre gränsen för riktvärdet vid övriga fastigheter för vissa tidsperioder. De fastigheter som ingick i utredningen ligger 350–600 meter från skjutbanan. Med ett avstånd på 700 m från skjutbanan till verksamhetsområdet i detaljplanen och 900 m från skjutbanan till bostadsområdet samt skog och en verksamhetsbyggnad emellan bedöms detaljplanen inte påverkas av buller från skjutbanan.

#### *Farligt gods*

E16 är transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens vägledning *Farligt Gods – riskhantering i fysisk planering* ska en riskhanteringsprocess genomföras när en detaljplan tas fram inom 150 meter från en farligt gods-led. Inom 70 – 150 meter kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser.

Planområdet ligger som närmast 75 meter från E16. Inom 75 – 150 meter från E16 tillåter detaljplanen verksamheter och handel med skrymmande varor. Närmaste småhustomt ligger som närmast 300 meter från riskkällan.

Den i planen föreslagna markanvändningen kan därmed ianspråkta utan ytterligare analyser eller skyddsåtgärder.

#### *Hantering av förorenade massor*

I det översta marklagret överskrider halterna av bly Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). De förorenade massor, i huvudsak det översta mullskiktet, som behöver tas bort tas lämpligen om hand inom planområdet på allmän plats som betecknas (NATUR). Detta ska göras med hänsyn till områdets natur. Träd kommer sannolikt att behöva fällas på dessa platser. Kartan nedan visar lämpliga platser inom planområdet. Se illustrationskartan på sidan 11.

#### *Räddningstjänstens insatstider*

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Ledningar för vatten och avlopp finns i nedre delen av Tunavägen och i planområdets norra och östra kant. Ledningarna inom planområdet läggs lämpligen i gatumarken.

#### *Dagvatten*

Utgångspunkten för hantering av dagvatten är Falu kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2020-02-06. Dagvatten är regn, avsmält snö, spolvatten eller framträngande grundvatten som tillfälligt avrinna från tak, tomtmark, vägar och tätortens övriga hårdgjorda ytor.

Dagvattnet inom planområdet kommer att hanteras i två åtskilda delar; området norr om och inklusive skrådiket samt området söder om skrådiket.

#### **Området norr om och inklusive skrådiket**

Ett särskilt PM om dagvatten för detta delområde har tagits fram av Mavacn 2021-11-30.

Dagvatten ska i första hand tas om hand och fördröjas på den egna tomten. Det dagvatten som behöver avleda från tomter tas om hand i ett ledningssystem och leds till ett utjämnings- och reningsmagasin beläget mellan skrådiket och bostadskvarteren (fördröjning<sub>1</sub>). Därifrån leds dagvattnet till skrådiket (dike<sub>2</sub>) och vidare till Vällan. Vällan avvattnas sedan till Runn via Norsbobäcken.

Dagvatten från gator och gc-vägar leds via öppna diken till samma utjämnings- och reningsmagasin som beskriv ovan. Dikena utformas till exempel som makadamdiken så att de bidrar till fördröjning och rening.

För att undvika skador vid ett 100-årsregn är det viktigt att marken höjdsätts så att den lutar bort från husen. Skrådikets kapacitet har beräknats klara 100-årsflödet.

### **Området söder om skrådiket**

Detta delområde ingick tidigare i ett detaljplaneområde för ett större område för vilket det gjordes en dagvattenutredning; Dagvattenutredning Västra Tallen, Tyréns 2018-02-19.

För kvartersmarken föreslås att fördröjning och rening i första hand ske på respektive fastighet. Dagvattnet leds sedan till ett utjämnings- och reningsmagasin beläget i planområdets södra hörn (fördröjning<sub>1</sub>).

Dagvatten från gator och gc-vägar leds via öppna diken till samma utjämnings- och reningsmagasin som beskriv ovan. Dikena utformas till exempel som makadamdiken så att de bidrar till fördröjning och rening.

Dagvattenanläggning för fördröjning och rening inom planlagt område som ska avvattna flera fastigheter ska anmälas till kommunen. Dagvatten som avleds inom detaljplanelagt område likställs med avloppsvatten om det avvattnar mer än någon eller några specifika fastigheter, enligt 9 kapitlet 2 § i miljöbalken. Vid anläggningen av en ny dagvattenanläggning behövs en anmälan till kommunen utifrån bestämmelserna i 13 § eller 14 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

För att undvika skador på omkringliggande mark och byggnader samt byggnader inom detaljplaneområdet är det viktigt att kvartersmarken höjdsätts så att den lutar från byggnader och att lutningen gör dagvattnet avleds till planerade dagvattenlösningar. Avvattning av naturmarken mellan planområdet och Förlagssystem behöver även fortsättningsvis avvattas via det befintliga gränsdiket vid Förlagssystem.

### **Recipient**

Dagvattenflödet från området norr om skrådiket går till recipient Stora Vällan och sedan vidare via Norsbobäcken, Liljan och sedan till Runn. Dagvattenflödet från området söder om skrådiket är via våtmark till Norsbobäcken vidare till Liljan och sedan Runn.

Statusklassningen för recipient Stora Vällan är måttlig ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status. Att recipienten ej uppnår god ekologisk status beror till stor del på näringsämnen, försurning och måttliga halter av zink men även på vandringshinder för fiskar.

Enligt VattenInformationssystemSverige (VISS) är påverkanskällor på Norsbobäcken förorenad mark/gammal industrimark, atmosfärisk deposition samt hydrologisk förändring till följd av att flöde och nivåer regleras. Det finns slaggdeponier längs bäcksträckan och uppströms finns Skyttgruvan, båda avger troligen förhöjda halter av zink.

Verksamheter som riskerar att släppa ut oönskade och skadliga ämnen med halter som överstiger godtagbara värden, ska utrustas med erforderligt skydd eller rening innan utsläpp sker till allmän dagvattenanläggning. Norsbobäcken som har förhöjda halter av zink ska tas i beaktning vid etablering

av verksamheter där det finns risk för oavsiktligt utsläpp av zink till dagvattenanläggningen. Vid etablering av vissa verksamheter ställer kommunens miljöavdelning krav på att verksamheten själv regelbundet kontrollerar att det vatten som släpps ut till den allmänna dagvattenanläggningen uppfyller de krav som ställts på verksamheten.

#### **Verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten**

Hela detaljplaneområdet ligger idag utanför verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Hela detaljplaneområdet ska ingå i verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten och ett beslut om utvidgning av verksamhetsområdet ska tas av kommunfullmäktige.

#### **Brandvattenposter**

För att säkerställa brandvattenförsörjningen behövs kartläggning och planering för brandvattensystemet. Vilket system för brandvattenförsörjning som kan användas beror på bebyggelsen och dess placering. För detaljplaneområdet behövs ett konventionellt system där brandposter finns tillgängliga inom området. Det finns en befintlig brandpost i närheten av kvartermarken för verksamheter. Planering av eventuellt nya brandposter samt vattenflödets mängd ska ske i samråd med räddningstjänsten och Falu Energi och Vatten i projekterings- och bygglovskedet.

#### *Värme*

Fjärrvärme finns framdraget till Förlagssystem, beläget söder om området.

#### *El och IT*

El- och optonät finns vid Tunavägen där det även finns en nätstation.

Ett område för tekniska anläggningar (E) finns i planområdet, mellan skrådiket och vändplanen, för att göra plats för en nätstation.

#### *Avfall*

Avfallshantering ska ske enligt de regler som gäller i Falu kommun.

#### *Posthantering*

Postlådesamlingar ska placeras på lämplig plats inom planområdet. Detta med hänsyn till tillgänglighet, omgivande bostadsbebyggelse och trafiksäkerhet.

Postlådor förutsätts kunna placeras samlat vid uppsamlingsgatan för bostäderna längs lokalgatan. Vid projektering och exploatering av området behöver detta utredas ur ett säkerhets- och tillgänglighetsperspektiv. Längs uppsamlingsgatan ska postlådor placeras samlade på motsatt sida till gång- och cykelvägen för de bostäder som ligger på den sidan om vägen.

## Administrativa frågor

### *Strandskydd*

I och med att detaljplanen vinner laga kraft upphävs strandskyddet för all kvartersmark och all gatumark inom 100 meter från skrådiket.

Skrådiket är idag delvis vattenförande och kommer att användas för bortledning av dagvatten från planområdet. Kring skrådiket finns en minst 50 meter bred zon med mark som i detaljplanen har markanvändningsbestämmelsen (NATUR). På så sätt säkras en allmänt tillgänglig passage länges skrådiket. Kring skrådiket finns dessutom ett 20 meter brett område med en varsamhetsbestämmelse som innebär att skrådiket ska behållas till sin utformning.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet anförs att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap § 18c punkt 5). I översiktsplan FalunBorlänge 2014 finns målet att behovet av bostäder och mark för verksamheter ska tillgodoses genom förtätning i stadskärnorna och att en planerad utbyggnad av städerna ska ske i riktning mot varandra, väster om Runn och i nära anslutning till kollektivtrafikhuvudstråk. I den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan 2018 förtydligas detta ytterligare. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande över denna inte anfört strandskyddet som ett hinder för utvecklingen.

Efterfrågan på mark för småhus och verksamheter är stor och möjligheterna att tillgodose efterfrågan i stadskärnan är inte möjlig. Planområdet ligger i riktning mot Borlänge och relativt nära ett huvudstråk för kollektivtrafik på E16.

Kommunens bedömning är att ett upphävande av strandskyddet inte kommer att påverka växt- och djurlivet, eller allmänhetens tillgänglighet, på ett sådant sätt att det skulle strida mot strandskyddets syfte.

## Genomförandefrågor

### Organisatoriska frågor

#### *Tidplan*

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om utökat förfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av Kommunfullmäktige under 2023.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

### *Huvudmannaskap*

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Fastighetsägare*

Planområdet ligger inom fastigheten nedre Gruvriset 33:1 som ägs av Falu kommun.

Fastigheter för verksamheter och småhus kommer att avstyckas från fastigheten Nedre Gruvriset 33:1. Detta sker i en lantmåteriförrättning som kommunen ansöker om och bekostar.

## **Tekniska frågor**

Kommunen ska utföra och bekosta de åtgärder som kan behövas på Övre Gruvrisvägen där anslutning av uppsamlingsgatan (GATA<sub>1</sub>) ska ske.

## **Ekonomiska frågor**

### *Planavgift*

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

Planavgiften baseras på den taxa som gäller när ansökan om bygglov kommer in.

De byggnader som kan tolkas som komplementbyggnader till andra användningar än en- och tvåbostadshus ska vid tolkning av plan- och bygglovtaxan jämföras med komplementbyggnader för en- och tvåbostadshus och den taxa som gäller för dessa.

### *Avtal*

Avtal ska skrivas mellan kommunen och förvaltaren av Övre Gruvrisvägen (samfälligheterna Övre Gruvriset s:1 och Nedre Gruvriset s:5) angående de åtgärder som behöver utföras där uppsamlingsgatan (GATA<sub>1</sub>) ska anslutas.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att mark tillkommer för bostäder och verksamheter i ett läge som stämmer med målen i kommunens översiktsplaner.

En ny tillfartsväg byggs som kommer att passera skrådiket som är fornlämning. Passagen kommer att påverka fornlämningen men ska utföras så att fornlämningen skadas så lite som möjligt. Skrådiket är mycket långt och passagen sker i ena änden av diket. Påverkan på skrådiket bedöms därför

som rimlig i förhållande till de fördelar i form av tomter för bostäder som tillskapas inom planområdet och områden norr därom.

Primär recipient för dagvattnet är Stora Vällan. Statusklassningen för denna är måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Den ekologiska statusen beror till stor del på näringsämnen, försurning, måttliga halter av zink samt vandringshinder för fiskar. Den kemiska statusen beror främst på att gränsvärden för kvicksilver och polybromerade difenyletrar överskrids i landets alla ytvattenförekomster på grund av atmosfärisk deposition. Den föreslagna dagvattenlösningen bedöms inte påverka statusen negativt.

## Utredningar

Följande utredningar har tagits fram under arbetet med detaljplanen eller i tidigare detaljplanearbetet som berört området:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, PE Teknik 6 arkitektur, 2021-10-15.
- PM Dagvatten, Mavacon 2021-11-30.
- Dagvattenutredning Västra Tallen, Tyréns 2018-02-19.
- Arkeologisk utredning Nedre Gruvriset, Dalarnas Museum Arkivrapport 25/21.

## Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Per Grundström, Johanna Wemyss och Lars Gustafsson, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

## Tolkning av detaljplan

För tolkning av planprocessen ska PBL Kunskapsbanken från 2015-01-02 användas och för tolkning av planbestämmelser Boverkets allmänna råd 2014:5 om planbestämmelser.

## Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900

	Instans	Datum
Planbesked (el. planuppdrag)	Kommunstyrelsens utvecklingsutskott	2018-09-18
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2021-12-13
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2022-12-12
Godkänd för antagande	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2023-03-14
Antagen	Kommunfullmäktige	2023-05-16
Vunnit laga kraft		2023-06-20