

Detaljplan för

# **Verksamhetsområde Västra Tallen (södra delen)**

i Falu kommun, Dalarnas län

## **Planbeskrivning**

### **Handlingar**

- Plankarta, skala 1:2 000, med planbestämmelser
- Planbeskrivning

### **Planförfarande**

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra mark för industriändamål på Västra Tallen vid E16. I dag är planområdet helt obebyggt men gränsar i norr mot en större industrifastighet.

Detaljplanen möjliggör en utveckling av ett område för industriändamål och utökar kommunens planlagda markreserv för kommande etableringar.

## 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 eller miljökvalitetsnormer.

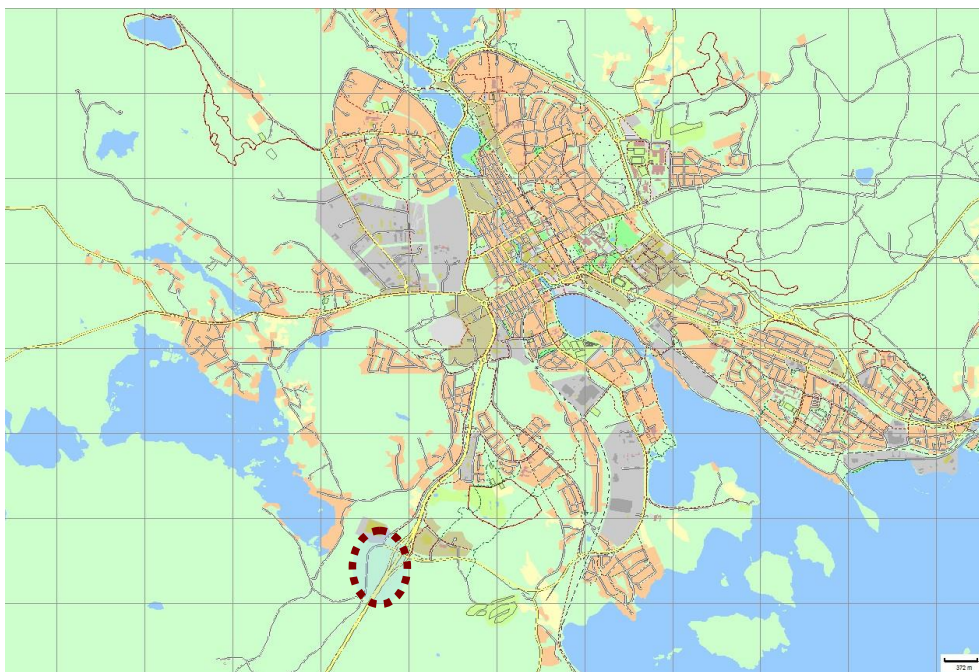
## Behovsbedömning för miljöbedömning

Detaljplanens 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 är beläget cirka 3,5 kilometer sydväst om Falu centrum, väster om väg E16, i höjd med Tallens köpcentrum.



*Figur 1. Översiktlig karta över tätorten med Västra Tallen, södra delen, markerat.*

## Areal

Planområdet har en areal på ca 6,6 hektar. Kvartersmarken inom planområdet är ca 4,1 hektar.

## Tidigare ställningstaganden

### Riksintressen

Detaljplanen omfattar inga riksintressen.

Cirka 100 meter öster om planområdet passerar väg E16 som är av riksintresse för kommunikationer.

### Översiktliga planer

I *Översiktsplan FalunBorlänge*, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-02, redovisas planområdet som ett planerat arbetsområde. Strax norr om det redovisas ett planerat bostadsområde. I översiktsplanen redovisas en framtida sträckning av väg 293. Den anger också att städerna Falun och Borlänge ska växa i riktning mot varandra.

### Detaljplaner

Planområdet är inte sedan tidigare detaljplanelagt.

Detaljplanen angränsar i norr till detaljplanen *Del av Västra Tallen*, som vann laga kraft 2010-11-10.

Nordost om *Del av Västra Tallen* finns planlagd mark för industri, kontor och handel som ingår i *Detaljplan för riksväg 60, delen Pilbovägen – Tallen, mm*, som vann laga kraft 1998-08-17. Mellan det södra delområdet och väg E16 finns naturmark i samma detaljplan.

### Strategiska program

Falu kommun är engagerat i den så kallade *Träbyggnadsstrategin* och dess efterföljare *Trästad 2012*. Detta innebär att kommunen eftersträvar att trä ska användas som stom- och fasadmateriell vid ny bebyggelse.

*Faluns infarter – trafiksystemets roll och funktion*, september 2003, lyfter fram de upplevelsevärden som finns vid stadens infarter som hänsyn ska tas till. Det kan röra sig om utformning av vägens närområde, växtlighet, utblickar med mera.

I *Dagvattenstrategi för Falu kommun*, 2007-10-16, finns beskrivet hur dagvattenhanteringen vid nyexploatering ska hanteras.

## **Strandskydd**

Det finns vattendrag utanför planområdet som enligt länsstyrelsens riktlinjer för strandskydd omfattas av det generella strandskyddet. Det är Norsbobäcken som rinner söder om planområdet och ett dike öster området.

## **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsens utvecklingsutskott gav stadsbyggnadskontoret 2011-06-21 § 93 i uppdrag att upprätta en detaljplan för verksamhetsområde på Västra Tallen.

## **Förutsättningar och förändringar**

### **Natur**

#### ***Mark och vegetation***

Området sluttar mot sydost. Hela planområdet är i huvudsak bevuxet med barrskog. I terrängen finns inslag av mindre myrmarker.

I den östra delen av planområdet finns planlagd naturmark (NATUR) öster om kvartersmarken för industri. Denna ansluter till naturmarken i angränsande gällande detaljplan.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Detaljplanen har föregåtts av en geoteknisk- och hydrogeologisk bedömning, WSP 2012-11-06. Planområdet består till största del av morän förutom områdena mest öster- och söderut som består av torv.

#### ***Radon***

Planområdet ligger inte inom känt högriskområde för radon.

#### ***Kulturmiljö***

I nära anslutning till planområdet, närmast riksvägen söder om bron, finns fornlämningar (övriga kulturhistoriska lämningar). Två lador har tidigare stått där. Bredvid dessa husgrunder ligger mindre tegelhögar från taken. I området finns även fossila åkrar noterade.

Vid förändringar som kan påverka fornlämningarna kan tillstånd behövas enligt kulturmiljölagen.

## **Bebyggelse**

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet.

#### ***Arbetsplatser och övrig bebyggelse***

Planområdet gränsar i norr till en befintlig industrifastighet som inrymmer Förlagssystemets lager (Nedre Gruvriset 33:278).

Detaljplanen ger möjlighet för bebyggelse för industriändamål (J).

Det finns möjlighet för varierande storlek på tomterna för att passa olika typer av verksamheter. Högsta byggnadshöjd är 15 meter inom planområdet. Byggnader får inte bli större än att alla nödvändiga funktioner inryms inom den egna fastigheten till exempel parkering, varumottagning, dagvattenhantering och liknande. Byggnaderna ska placeras minst fyra meter från tomtgräns.

Särskild vikt ska läggas vid gestaltning av bebyggelsen som blir mest exponerad mot europavägen. Det är fördelaktigt om trä används som stom- och fasadmateriäl, enligt riktlinjerna i träbyggnadsstrategin.

### **Service**

Öster om E16, cirka 400 meter från planområdet, ligger ett mindre handelsområde där den största hyresgästen är livsmedelsbutiken City Gross. Utöver det finns övrig service i Falu centrum.

### **Tillgänglighet**

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

### **Räddningstjänstens insatstid**

Räddningstjänsten beräknas nå området inom tio minuter.

### **Gator och trafik**

#### **Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelväg finns längs Tunavägen till bron över E16. Den är utförd med tanke på personer med funktionshinder och de brantaste lutningarna överstiger inte 5 %.

Det finns möjlighet inom det område som planläggs som lokalgata för förlängning av gång- och cykelvägen som sträcker sig längs Tunavägen.

Bra gång- och cykelmöjligheter bör prioriteras till och inom verksamhetsområdet.

#### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafiken mellan Falun och Borlänge angör trafikplatsen vid Tallen. För resande från Falun är gångavståndet från busshållplatsen till planområdet ca 250 m och för resande från Borlänge ca 450 m.

#### **Biltrafik**

Området nås med bil från väg E16 via trafikplatsen Tallen. E16 är statlig och är av riksintresse för kommunikationer. Tunavägen är en kommunal gata som övergår till enskild väg söder om planområdet.

I *Översiktsplan FalunBorlänge* finns ett reservat för en framtida sträckning av väg 293. Då det råder osäkerhet om var en eventuell framtida väg kan

dras, planläggs området direkt söder om Förlagssystem som allmän lokalgata.

Gator kan behöva byggas inom kvartersmarken. Dessa kommer att anläggas som gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken.

### **Parkering, varumottagning och utfarter**

Byggnader får inte bli större än att parkering, varumottagning och liknande inryms inom respektive fastighet. Vid bygglovet beaktas kommunens p-norm som antogs av kommunfullmäktige 2014-03-13.

Utfarter tillåts inte i Tunavägens kurva på grund av trafiksäkerheten.

### **Störningar och risker**

E16 är rekommenderad väg för farligt gods, inklusive hela trafikplatsen med av- och påfarter.

Väg E16 är en trafikerad väg som ligger cirka 100 meter öster om planområdet. Mellan planområdet och vägen finns ett område vegetation, planlagd som natur. Det bedöms därför som möjligt att bebygga området utan att verksamheterna störs av trafikbuller.

Sydväst om planområdet ligger en skjutbana. Då det inom planområdet finns planstöd för mindre störningskänslig verksamhet, bedöms det inte innebära någon intressekonflikt mellan de föreslagna industriverksamheterna och skjutbanans verksamhet.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Den befintliga industrifastigheten, norr om planområdet, ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Ett beslut i kommunfullmäktige ska tas för att verksamhetsområdet för vatten och spillvatten (avlopp) ska utvidgas för planområdet.

Dagvatten ska hanteras enligt *Dagvattenstrategi för Falu kommun*. Hanteringen bör ske genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

En dagvattenutredning har genomförts efter granskningen.

Norsbobäcken som rinner söder om planområdet och mynnar i Runn är fiskförande. Exploateringen innebär en ökning av dagvatten till vattendraget då andelen hårdgjorda ytor ökar. Under exploateringsskedet ska dagvattenhanteringen utredas vidare. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmarken, och om det finns risk för föroreningar i dagvattnet ska det renas, innan det släpps ut till recipient, för att minimera påverkan på områdets hydrologi och känsliga arter. Området ska också höjdsättas så att det inte drabbas av översvämning.

#### **Värme**

Fjärrvärme är draget längs Tunavägen till befintlig industrifastighet. Ny bebyggelse ska anslutas till detta nät om Falu Energi & Vatten AB beslutar att bygga ut fjärrvärmeledningar dit.

### ***El och IT***

El och stadsnätet finns draget till intilliggande fastigheter.

### ***Avfall***

Avfallshanteringen ska följa de regler som finns i Falu kommun.

### **Administrativa frågor**

I och med att detaljplanen vinner laga kraft upphävs strandskyddet att gälla för all mark inom planområdet förutom naturmark. Detta regleras med en administrativ bestämmelse.

Det särskilda skäl som tillämpas för att upphäva strandskyddet är att kvartermark och lokalgatemark behöver tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap § 18c punkt 5). Intresset för Falu kommun är att utveckla industrimark kring en större befintlig industrifastighet för att möjliggöra kommande etableringar. Möjligheten till fri passage lämnas mot Norsbobäcken genom att ett område på 25-30 meter inte planläggs.

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.

Länsstyrelsen har inte framfört några synpunkter på detta under samråd och granskning.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Med detaljplanen utvecklas Västra Tallen till att bli ett område för verksameter. Kommunens planlagda markreserv för kommande etableringar utökas vilket bidrar till positiv utveckling för Falun. Med området för nya arbetsplatser växer Falun också i riktning mot Borlänge vilket har stöd i Översiktsplan FalunBorlänge.

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidsplan**

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunen under 2018.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsägare**

Detaljplanen berör fastigheten Nedre Gruvriset 33:1 som ägs av Falu kommun

### **Fastighetsbildning**

Avstyckning av industritomter kommer att ske från fastigheten Nedre Gruvriset 33:1.

Beroende på hur kvartersmarken inom planområdet kommer att indelas kan de bli aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggningar för infartsvägar på kvartersmark. I lantmäteriförrättning kommer andelstal för drift för deltagande fastigheter att fastställas. Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas av de deltagande fastigheternas ägare eller av samfällighetsföreningar som bildas.

### **Tekniska frågor**

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen. Inför utbyggnaden av området ska kommunfullmäktige fatta beslut om utökning av verksamhetsområdet för vatten och spillvatten (avlopp).

Den nya bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet om Falu Energi & Vatten AB beslutar att bygga ut fjärrvärmeledningar dit.

Dagvatten från området ska fördröjas och vid behov renas inom kvartersmarken innan det släpps ut i dagvattenledningar eller diken.

Ny gång- och cykelväg ska anläggas längs Tunavägen och vidare söderut längs lokalgatan i planområdet.

I det område som utgörs av natur är vattenledningen mellan Borlänge och Falun (Faluledningen) belägen och för ledningen finns en ledningsrätt upplåten (lantmäteriakt 2080-4584).

### **Ekonomiska frågor**



Genomförande av detaljplanen kommer att medföra kostnader för kommunen för såväl utbyggnad som framtida drift- och underhåll av gator och gång- och cykelvägar. Exploateringen kommer vidare att innebära kostnader för bl.a. fastighetsbildning. Kostnader för utbyggnad av gator och gång- och cykelvägar samt övriga exploateringskostnader ska täckas av intäkter från försäljning av tomter.

### **Planavgift**

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

### **Medverkande tjänstemän**

Planhandlingarna har upprättats av Mikael Forsberg, Åsa Säfström och Lars Gustafsson, stadsbyggnads- och näringslivskontoret, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

### **Planskeden**

Plan- och bygglagen: 2010:900		
	Instans	Datum
Planuppdrag	Kommunstyrelsens utvecklingsutskott	2011-06-26
Godkänd för samråd	Byggnadsnämnden	2014-04-17
Godkänd för granskning	Byggnadsnämnden	2014-10-30
Godkänd för antagande	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2018-04-25
Antagen	Kommunfullmäktige	2018-06-18
Vunnit laga kraft		2018-07-18