

Ändring av detaljplan för Främby 1:51 och 1:52 Falun kommun, Dalarnas län

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planändringshandlingarna består av karta med planbestämmelser, denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning. Underliggande detaljplan för industriområde i östra delen av Främby, lagakraftvunnen 1970-04-15, gäller jämsides.

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens syfte är att möjliggöra även kontorsändamål på de två nordligaste tomterna i Främby industriområde.

Bedömningen är att något inledande programskede inte behövs, då de berörda tomterna ligger i ena kanten av industriområdet, kontorsverksamheten är förenlig med gällande översiktsplan och den bedöms varken påverka förhållandena inom det övriga industriområdet eller inom det intilliggande bostadsområdet.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheterna Främby 1:51 och 1:52, vilka tillsammans har en area på knappt 2 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i ”ändring och utvidgning av byggnadsplanen för industriområde i östra delen av Främby i Falun”, vilken vann laga kraft 1970-04-15. I den anges att fastigheterna får användas ”endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området.”

I översiktsplanen för Falu tätort 1994, redovisas området som arbetsområde, utan att typen av arbetsplatser specificeras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Markens användning

Industriområdet har varit planlagt i över 30 år utan att bli fullt utbyggt. I områdets centrala och södra delar finns större industrianläggningar, som t ex reningsverket och Ericsson Network Technologies. Denna del av området är också i kommunens handelsstrategi utpekad som ett område, där man bör undvika handel och andra publika verksamheter, eftersom det är viktigt att det i Falun finns industriområden som lämpar sig för mer störande industri. Eftersom gällande detaljplan innehåller krav på hänsyn till närboende, kan det inte handla om kraftigt störande verksamheter, men det kan vara möjligt att i området få hantera brandfarliga och explosiva varor, ha stora upplag av mindre prydligt slag etc.

Främby industriområde är emellertid långsträckt – det planlagda området följer Källviksvägen på en sträcka av 1,3 km. För några år sedan delades den nordligaste delen av området i mindre fastigheter, för att attrahera även mindre verksamheter. Det visar sig nu att det finns intresse av att etablera även kontor och vuxenundervisning inom den delen av industriområdet. Den norra delen av industriområdet är den del som har närmast kontakt med det intilliggande bostadsområdet. En övergång till kontorsverksamheter här känns därför naturlig. Avståndet från t ex reningsverket är längre till den nordligaste delen av industriområdet än till Främby-skolan och de närmaste delarna av bostadsområdet. Det finns därför ingen anledning att befara att den befintliga industriverksamheten skulle störa kontorsverksamheten eller att industriverksamheten skulle belastas med ökade hänsynskrav.

Vuxenundervisning har samma omgivningskrav och -påverkan som kontor, och medges också. Däremot är undervisning för barn inte lämpligt användningssätt i området, framför allt utifrån trafiksäkerhetsskäl.

Vid bygglov för kontor eller vuxenundervisning, måste lokalerna klara gällande riktvärden för buller. En kontrollberäkning visar att det, med tanke på avståndet till Källviksvägen och vägens trafikmängd, inte bör vara några svårigheter.

Norr om planområdet passerar ett stråk med högspänningsledningar (130 resp 50 kV). En mätning av magnetfältet inom planområdet har genomförts 2004-04-28 i plusgrader och sol. Den visar att om man håller sig 40 meter från ledningen, bör man klara miljöprogrammets riktvärde för bostäder och daghem (0,2-0,3 μ T) även en kall vinterdag, då strömstyrkan enligt Falu Energi och Vatten:s bedömning är tre gånger så stor. För kontor finns i miljöprogrammet inga riktvärden vad gäller magnetiska fält, men det är förstås önskvärt att de utsätts för så låga värden som möjligt. För Främby 1:52 innebär det inga inskränkningar, eftersom en byggnad naturligen hamnar minst 40 meter från kraftledningen. Vid en bebyggelse inom Främby 1:51 av lokaler där människor ska arbeta stadigvarande, bör man sträva efter att hålla sig 40 m från ledningen.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts i april 2004 för det område som planändringen omfattar. Undersökningen visar att det finns 3-5 meter tjock utfyllnad med okända massor, som i vissa fall innehåller stenblock, betongrester och liknande svår genomträngliga föremål. Fyllningen är mäktigast i ett stråk NV-SO genom planområdet, där det tidigare gått en bäck. Under fyllningen finns ett flera meter tjockt lager lera.

Det innebär att grundläggningen kommer att bli komplicerad: pålning som föregås av grävning, så att varje påle kan nå fast botten. För att hålla nere kostnaderna bör man sträva efter att dels bygga hus med så liten bottenarea som möjligt (och hellre öka höjden), dels undvika att placera hus där den gamla bäcken gått.

Planteringskrav

I den underliggande detaljplanen finns krav på plantering i en 20 meter bred zon utmed Källviksvägen. För kontorsverksamhet finns givetvis inget behov av tät, insynsskyddande plantering. Däremot är det angeläget att skapa ett trivsamt gaturum utmed Källviksvägen, vilket man t ex kan uppnå genom en rad med träd parallellt med vägen. Det finns idag ungräd, av vilka man kan spara lämpliga exemplar. Under förutsättning att det inryms träd, kan marken med planteringskrav även få användas för t ex parkering.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för den del av den underliggande detaljplanen, som berörs av denna ändring, förnyas med 5 år från den dag beslutet att ändra planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Förslaget till planändring har utarbetats av Margareta Björck, stadsbyggnadskontorets planavdelning, i samråd med Bo Lundgren, stadsbyggnadskontorets markavdelning, Lars Nordström stadsbyggnadskontorets bygglovavdelning och Ulf Löfgren, lantmäteriet.

STADSBYGGNADSKONTORET i april 2004

Per Grundström
stadsbyggnadschef

Margareta Björck
planarkitekt

Lagakraft

Byggnadsnämnden har den 6 maj 2004, § 92, antagit detaljplan för Främby 1:51 och 1:52 i Falu kommun. Då kommunens beslut inte överklagats och då länsstyrelsen enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut har byggnadsnämndens beslut vunnit lagakraft den 3 juni 2004.

Ändring av detaljplan för

Främby 1:51 och 1:52

Falu kommun, Dalarnas län

Tillägg till

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplaneändringen beräknas kunna antas av kommunen under första halvåret 2004.

Genomförandetid

För fastigheterna Främby 1:51 och 1:52 gäller detaljplan för "industriområde i östra delen av Främby i Falun", vilken vann laga kraft 1970-04-15. För denna plan har genomförandetiden gått ut. Genomförandetiden för den del av den underliggande detaljplanen, som berörs av denna ändring, förnyas med 5 år från den dag beslutet att ändra planen vunnit laga kraft.

När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. Efter genomförandetidens utgång har dock fastighetsägare inte någon rätt att erhålla ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.

Huvudmannaskap

Planområdet är beläget inom område där kommunen är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar två fastigheter på 0,9 resp 1,0 ha, vilka båda ägs av kommunen. Beroende på vad som anses lämpligt då marken ska säljas, kan fastighetsgränserna justeras, eftersom fastighetsindelningen inte regleras genom detaljplanen. T ex avser kommunen att flytta fastigheternas norra gräns söderut, så att vägen till kommunens snötipp (och det under den liggande ledningsstråket) blir kvar inom en kommunägd fastighet, även då tomterna inom verksamhetsområdet säljs. Beroende på önskemål från en köpare kan också gränsen mellan de två fastigheterna justeras, t ex så att den ena fastigheten blir betydligt större än den andra, eller så att de två fastigheterna läggs samman till en.

TEKNISKA FRÅGOR

Kommunen har under samrådstiden låtit genomföra en översiktlig geoteknisk undersökning av marken. Resultatet innebär att vissa hänsyn bör tas vid placering och val av hustyp.

Fastigheter inom området ska anslutas till det kommunala va-nätet. Avgift enligt gällande va-taxa vid anslutningstillfället skall erläggas.

Området ligger i direkt anslutning till det kommunala fjärrvärmenätet. Då marken säljs kommer kommunen att i köpeavtalet föreskriva att anslutning till fjärrvärme ska ske.

EKONOMISKA FRÅGOR

Denna detaljplaneändring kommer att ligga till grund för uttag av planavgift vid framtida bygglovansökningar för kontor och/eller vuxenundervisning.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av Margareta Björck, stadsbyggnadskontorets planavdelning, i samråd med Bo Lundgren, stadsbyggnadskontorets markavdelning.

STADSBYGGNADSKONTORET i april 2004

Per Grundström
stadsbyggnadschef

Margareta Björck
planarkitekt

Lagakraft

Byggnadsnämnden har den 6 maj 2004, § 92, antagit detaljplan för Främby 1:51 och 1:52 i Falu kommun. Då kommunens beslut inte överklagats och då länsstyrelsen enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut har byggnadsnämndens beslut vunnit lagakraft den 3 juni 2004.