

Detaljplan för

Hedstugan vid Hedvägen i Svärdsjö

i Falu kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning

Handlingar

- plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser
- planbeskrivning

Planförfarande

Planen hanteras med normalt planförfarande med möjlighet att efter samrådstillfällets slut, under förutsättning att inga allvarliga erinringar inkommer, kunna övergå till ett enkelt planförfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med en ny detaljplan är att möjliggöra en förändring av verksamheten på fastigheten. Detta genom att det tillåts flera lämpliga användningar för befintlig byggnad alternativt riva delar och uppföra nya.

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.

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.

Ungefärligt planområde markerat

Planområdet är ca 0,5 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Svärdsjö tätort ingår i den kommuntäckande översiktsplanen, som är förklarad inaktuell, i ett område för Tätort. Översiktsplanen gäller till den ersätts av en ny. En ny gemensam översiktsplan för FalunBorlänge har varit på samråd och i den framgår att det samhällsinsatser som stärker förutsättningar för boende och verksamheter på landsbygden ska prioriteras i vissa serviceorter, Svärdsjö är en prioriterad serviceort.

Detaljplaner och förordnanden

Gällande detaljplan är *stadsplan för del av västra Borgärdet*, fastställd 11 januari 1978. Gällande markanvändning är allmänt ändamål maximalt i två våningar och en byggnadshöjd på 7,5 meter. Markanvändning A, allmänt ändamål, är en föråldrad bestämmelse som tillkom före plan- och bygglagen och som inte längre ska användas.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnads- och näringslivskontoret fick av kommunstyrelsens utvecklingsutskott 2013-09-17 § 107 i uppdrag, att upprätta detaljplan för Hedstugan, Svärdsjöskolan m.m. i Svärdsjö. I detta uppdrag ingick Hedstugan som ett delområde.

Träbyggnadsstrategi

Falu kommun antog 2011-09-11 en träbyggnadsstrategi som säger att trä som byggnadsmaterial alltid ska prövas när nya byggnadsverk eller andra anläggningar ska uppföras i offentliga miljöer. Detta gäller för såväl bostäder som lokaler och offentliga byggnader. Detaljplaner ska utformas så att det blir möjligt att bygga flerbostadshus i trä.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Inga större nivåskillnader finns inom planområdet.

Fastigheten utgörs av en relativt plan åsrygg av mo och sand. Öster om planområdet finns Hedenborgs stora parkering, och norr om denna finns ett sammanhängande stråk som delvis är öppet och delvis bevuxet med lövskog. Den tidigare förskolan använde delar av området för lek m.m.

På fastigheten finns flera tallar som ger området sin karaktär. Dessa tallar ska bevaras och eventuell ny bebyggelse ska placeras och utformas på ett sådant sätt att de flesta tallarna kan bevaras (n_1).

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området.

Radon

Planområdet ligger delvis inom högriskområde för radon. Radonmätning har skett i de befintliga lokalerna och ligger det precis på eller över aktuella riktvärden i vissa delar av byggnaden.

Generellt gäller att all ny bostadsbebyggelse inom Falu kommun ska föregås av en radonmätning eller uppföras i radonsäkert utförande.

Risk för skred och höga vattenstånd

Några risker för skred eller höga vattenstånd finns inte inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelse

På den södra delen av fastigheten ligger Hedstugan, som tidigare var förskola. Byggnaden står i dag tom och en ny detaljplan görs för att möjliggöra andra användning av befintlig bebyggelse alternativt att riva den samma och bygga nytt.



Hedstugan, tidigare förskola

På den norra delen av fastigheten finns Svärdsjö vävstuga.

Hela fastigheten kommer att kunna användas för flera olika markanvändningar. Dessa är skola, samlingslokal, kontor, hantverk (får inte vara störande för omgivningen), vårdboende och bostad (S, C₁, K, J₁, D₁ och B). Största tillåtna byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarean.

Offentlig och kommersiell service

Området är centralt placerat i Svärdsjö och det är nära till den service som finns där.

Tillgänglighet

Vid all eventuell ny byggnation eller förändring av befintliga byggnader bevakar kommunen, i samband med hanteringen av bygglov, att byggnaden

dens tillgänglighet är god. Kommunens ambition är att rekommendationerna i skriften *Bygg i kapp* ska tillämpas.

Byggnadskultur och gestaltning

Svärdsjös vävstuga ligger i den norra delen av fastigheten. Byggnaden är relativt välbevarad och har vissa kulturhistoriska värden. Dessa skyddas i den nya detaljplanen som säger att byggnadens exteriör inte får förvanskas(k₁).



Svärdsjös vävstuga, byggnaden har vissa kulturhistoriska värden som skyddas i detaljplanen

De särdrag som inte får förvanskas är:

- Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bevaras.
- Takets karaktär ska bevaras. Om takpannor behöver ersättas ska ske med pannor med likadant utseende av lertegel.
- Byggnadens timmerstomme ska bevaras. Om det uppstår punkter där timret är så skadat att man behöver panelslå ska det göras på ett sådant sätt att byggnadens helhetsintryck inte påverkas.

Ny bebyggelse kan med fördel byggas med träfasad och trästomme vilket följer de riktlinjer som Falu kommun beskriver i *Träbyggnads-strategin*.

Friytor

Lek och rekreation

I dag består det södra området inom fastigheten av lekområde för den tidigare förskolan. Lekområdet består av gräsytor, planteringar och hårdgjorda ytor. I den norra delen av fastigheten, vid Vävstugan, finns en större vändplan och ett antal större tallar.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

I närområdet finns inte så många gång- och cykelvägar, i Svärdsjö sker den mesta av gång- och cykeltrafiken på gator tillsammans med den övriga fordonstrafiken. Det finns ett gångstråk öster om planområdet där det finns möjlighet att ta sig till centrum.

Kollektivtrafik

Buss mellan Falun och Svärdsjö passerar ca 350 meter från planområdet vid Borgärdesvägen.

Biltrafik

Fastigheten ligger i hörnet mellan Hedvägen och Soldatvägen. Trafikökningen som detaljplanens genomförande skulle kunna åstadkomma bedöms som måttlig. Eventuellt skulle även trafiken kunna minska mot när det var förskola tidigare. Trafikökningen bedöms inte heller medföra att åtgärder behöver vidtas i korsningen Soldatvägen/Borgärdesvägen.

En infart finns för fastigheten Borgärdet 28:4 över Hedstugans fastighet. Denna ingår i gemensamhetsanläggningen Ga:3. Om det någon gång i framtiden blir aktuellt att bygga i området för den befintliga infarten ska en ny ordnas på lämpligt sätt.

Parkering, varumottagning, utfarter

Den stora grusade vändplanen vid vävstugan kan delvis ha använts som avlämningsplats och för varumottag för den tidigare förskolan. I dag finns endast ett fåtal parkeringar i anslutning till Vävstugan. Utanför Hedstugan finns ett cykelställ för cyklar.

Byggnader får inte bli större än att parkering, varumottagning och liknande inryms inom den egna fastigheten.

Störningar och risker

Några större risker bedöms inte finnas i omgivningen som påverkar detaljplanen.

Räddningstjänstens insatstider

Räddningstjänsten beräknas nå planområdet inom 10 minuter. Räddningsstationen ligger granne med planområdet på andra sidan Soldatvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA.

Värme

Hedstugan har i dag direktverkande el. Fjärrvärme finns inte på fastigheten. I panncentralen som ligger ca 70 meter norr om planområdet finns fjärrvärme. Fastigheten bör anslutas till fjärrvärme.

Avfall

Allt avfall ska hanteras enligt de regler som gäller i Falu kommun.

El och IT

Inom fastigheten finns nät som hanteras av Skanova. Om det blir aktuellt att flytta något av det befintliga nätet så ska den som orsakar en flytt, bekosta den.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen möjliggör en förändring av användningen av fastigheten och möjliggör för kommunen att sälja fastigheten.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförande tiden i planen är 5 år från den dag detaljplanen 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 om bygglov eller marklov skulle nekas.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats i Svärdsjö. Vägar, gång- och cykelvägar och grönområden förvaltas av Borgärdets vägförening.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Falu kommun äger fastigheten Borgärdet 43:4, fastigheten Borgärdet 22:2 är privatägd.

Fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen erfordras en mindre fastighetsbildning i planområdets norra del där en del av Borgärdet 22:2 (ca 25 m²) bör överföras till Borgärdet 43:4.

Tekniska frågor

Planområdets norra del korsas av allmänna vatten- och avloppsledningar. Ledningarna har säkerställts med avtalsservitut.

Ekonomiska frågor

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 Erik Folkesson Blom och Jennie Åkerström, stadsbyggnads- och näringslivskontoret, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900		
	Instans	Datum
Planuppdrag	Kommunstyrelsens utvecklingsutskott	2013-09-17
Godkänd för samråd	Byggnadsnämnden	2013-12-12
Godkänd för granskning	Byggnadsnämnden	2014-05-15
Godkänd för antagande	Byggnadsnämnden	2014-08-28
Antagen	Kommunfullmäktige	2014-11-06
Vunnit laga kraft		2014-12-08