

Detaljplan för

# Lilla Källviken

i Falu Kommun, Dalarnas län

## Genomförandebeskrivning

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Utbyggnaden av området kommer att ske etappvis, med början i den östra delen, och takt och omfattning kommer att vara beroende av efterfrågan på tomter och bostäder.

#### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter den dag 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. Som huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för alla åtgärder som krävs i samband med utbyggnad, drift och underhåll av dessa platser.

#### Ansvarsfördelning

Inom kvartersmark (tomtmark) för bostäder svarar respektive tomtköpare/exploatör för alla kostnader och åtgärder som krävs för bebyggelse.

Falu Energi och Vatten AB ansvarar för utbyggnad av va-ledningar inom området, samt drift och underhåll av dessa fram till tomtgräns. Falu Energi och Vatten AB svarar även för utbyggnad av fjärrvärmenät och stadsnät.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsägare

Främby 1:29	Falu kommun
Främby 3:82	Falu kommun
Främby 2:48	Falu kommun
Nedre Gruvriset 33:1	Falu kommun
Stora Källviken 1:10	Falu kommun
Stora Källviken 1:17	Falu kommun
Stora Källviken 1:26	Lena Lindgren
Stora Källviken 1:29	Lilje Fjäll AB

### Fastighetsbildning

De delar av Lilje Fjäll ABs fastighet Stora Källviken 1:29 som utgörs av allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Nedre Gruvriset 33:1.

Den befintliga vägen mellan Triangelvägen och Nedre Gruvrisvägen planläggs som allmän plats för gång-, cykel- och mopedtrafik. Vägen är delvis belägen på den privatägda fastigheten Stora Källviken 1:26. Att vägen planläggs som allmän plats innebär att kommunen har rätt att lösa in marken och skyldighet att göra det om fastighetsägaren begär det. Ett förvärv ska i första hand ske genom en överenskommelse om fastighetsreglering och att marken därefter överförs till den angränsande kommunägda fastigheten Främby 2:48. Så länge vägen ligger på privat mark måste frågor om drift och underhåll lösas i avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Tomter för bostäder ska avstyckas från fastigheterna Nedre Gruvriset 33:1 och Stora Källviken 1:29. Efterfrågan kommer att styra etappindelning och utbyggnad av området. En tomt för skola (förskola) ska avstyckas från Stora Källviken 1:29.

De nya fastigheterna i området föreslås få traktnamnet Lilla Källviken.

Fastighetsplan avses inte upprättas.

### Gemensamhetsanläggningar

Beroende på hur kvarteren delas upp kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar inom de områden som planeras bebyggas med flerbostadshus. Gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas för t.ex. vägar, grönområden och parkeringsanläggningar på kvartersmark.

Inom områden med tätare småhusbebyggelse kan det behöva anläggas besöksparkeringar. Beroende på hur bebyggelsen utformas kan det även bli aktuellt med en samlad parkering för boende. Dessa ska anläggas på kvartersmark och för förvaltningen är det lämpligt att bilda gemensamhetsanläggningar.

Där det finns lokalgator utan vändplan ska, i det fall bebyggelsen kommer att utgöras av småhusbebyggelse, uppställningsplats för sopkärl anordnas på kvartersmark i närmaste korsning (se illustrationskartan) och gemensamhetsanläggning bildas för detta.

## **Servitut, ledningsrätt**

En parkväg genom området som ansluter till en befintlig gångtunnel under Källviksvägen föreslås få en fortsättning söder om arsenikdeponin fram till gamla banvallen. Den föreslagna parkvägen passerar fastigheterna Stora Källviken 1:30 och Stora Källviken 1:112 som är privatägda. För att kunna anlägga parkvägen måste det bildas ett servitut på dessa fastigheter.

Genom det område i västra delen av planområdet som är avsett för flerbostadshus ska det passera en gång-, cykel- och mopedväg. Servitut för den vägen ska upplåtas till förmån för angränsande gatufastighet.

Områden för nätstationer (E<sub>2</sub>) och pumpstation (E<sub>3</sub>) ska upplåtas med servitut eller ledningsrätt till förmån för Falu Elnät AB respektive Falu Energi & Vatten AB.

Vad gäller va-ledningar genom det norra rad- och kedjehuskvarteret öster om Britta Hazelius väg finns inget särskilt u-område redovisat eftersom det först efter projekteringen av gatan kan klarläggas om ledningarna måste gå genom kvarteret och i så fall var de ska ligga. För eventuella ledningar ska ledningsrätt upplåtas till förmån för Falu Energi & Vatten AB. Frågan måste vara utredd innan fastighetsbildningen genomförs och tomterna säljs.

## **Tekniska frågor**

### **Översiktlig geoteknisk undersökning av tomtmark**

Kommunen och Lilje Fjäll AB kommer att låta utföra en översiktlig geoteknisk undersökning av småhustomterna innan de bjuds ut till försäljning. Undersökningen, som avses tjäna som översiktlig information om förhållandena på varje tomt, kommer bl.a. innehålla uppgifter om rekommenderad grundläggning och förekomst av markradon. Det åligger sedan tomtköpare att själva låta utföra kompletterande markundersökningar för lämpligt grundläggningssätt i samband med val av hustyp och placeringen på tomten.

### **Bullerstörningar**

De södra delarna av planområdet är stört av buller från Källviksvägen. Den planerade framtida omdragningen av järnvägen kommer att innebära att de sydöstligaste delarna av planområdet kommer att störas av järnvägsbuller. Berörd exploitör svarar för och bekostar de eventuella åtgärder för störningsskydd inom fastigheten som krävs för att klara riktlinjerna vid nybyggnad av bostäder. Att bullerskydd utförs ska säkerställas i exploateringsavtal och köpekontrakt. För att säkerställa att riktlinjer för buller uppfylls ska berörda bostadshus uppföras i ett sammanhang. Buller och vibrationsnivåer ska kontrolleras innan bostäderna tas i bruk.

Naturvårdsverket har i sina allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (NFS 2004:15) riktvärden för buller som bör tillämpas vid bedömning av bullerbegränsning vid byggplatser. I exploateringsavtal, entreprenadavtal och köpekontrakt ska ställas krav på att ovan nämnda allmänna råd, eller de som gäller vid aktuellt tillfälle, ska följas.

### **Sprängning**

Den som spränger eller utför andra markarbeten har ansvar för konsekvenserna och får ersätta eventuella skador. Innan sprängning påbörjas, kommer hus och anläggningar i omgivningen att besiktigas, så att man efteråt vet vilka skador som fanns där redan in-

nan och vilka som eventuellt tillkommit. Detta gäller såväl sprängning för ledningar i gator som sprängning på tomter. Eftersom det är den som utför arbetena som har bevisbördan är det viktigt för dem att dokumentera skador innan sprängning. Lilje Fjäll AB, såsom exploatör av fastigheten Stora Källviken 1:29, svarar för kontakterna med berörda fastighetsägare när det gäller sprängningsarbeten inom den delen av planområdet. För övriga delar av planområdet svarar kommunen för kontakterna.

### **Förorenad mark**

Anvisningar enligt nedan gäller vid all nybebyggelse och schaktningsarbeten inom planområdet, såväl inom kvartersmark (tomtmark) som allmän platsmark. Ansvaret ligger på tomtköpare/exploatörer vad gäller kvartersmark och kommunen vad gäller allmän plats.

Genom påverkan från gruvdriften i Falu koppargruva har höga halter av tungmetaller ansamlats i marken, främst i det översta markskiktet om ca 10 cm, i delar av Falu tätort. Med anledning av detta har kommunfullmäktige 1999-05-20 fastställt dels platsspecifika riktvärden för Falu tätort och dels ett handlingsprogram för metaller i mark. Det är i stort sett bara riktvärdet för bly som överskrider inom delar av Falu tätort. Blyhalterna inom planområdet kan förväntas ligga i storleksordningen 300-600 mg/kg. Om blyhalten generellt sett överskrider 300 mg/kg gäller följande:

- Inom kvartersmark för bostäder ska metallförorenad jord bytas ut eller fyllas över så att metallhalterna i översta markskiktet om 20-30 cm understiger riktvärdena. Det samma gäller kvartersmark för förskola och lekplatser på allmän plats. Även vid anläggande av trädgårdsland och plantering av bärbuskar och fruktträd ska metallhalterna i jorden underskrida riktvärdena. För trädgårdsland och bärbuskar behöver jorddjupet vara ca 40 cm och för fruktträd ca 70-100 cm.
- Bortfraktad jord och schaktmassor ska omhändertas på särskilt sätt så att den inte förorsakar miljöproblem på andra platser. Det innebär t.ex. att jord och schaktmassor inte ska flyttas utanför avrinningsområdet för Faluån och Runn.

Vid försäljning av tomter/kvartersmark ska köparna upplysas om detta förhållande.

För grönområden, dvs mark som planläggs som allmän plats för natur, är riktvärdet för bly 700 mg/kg. Detta riktvärde bedöms inte överskridas inom planområdet.

För ytterligare frågor om förorenad mark kontakta Falu kommuns miljöförvaltning.

### **Hästar**

Söder om Källviksvägen ligger Stora Källvikens gård med stallar, ridhus och hästhagar. Vid försäljning av tomter i södra delen av planområdet ska köparna upplysas om detta förhållande.

### **Källviksbacken**

Närheten till Källviksbacken kan innebära störningar från främst snökanonanläggningen och då främst vid sydvästlig vind. Snökanonerna används under en koncentrerad period i november - början av januari, inför backens öppnande, för att få ett tåligt grundlager av snö, som står sig hela säsongen. Om det är minusgrader (bäst snö tillverkas vid -5 - -15°) kör man dygnet runt tills det är klart. De försöker bli klara före jul, för att slippa

köra kanonerna under jul- och nyårshelgerna. Det är sällsynt att kanonerna behöver användas senare under säsongen. Vid vissa förhållanden kan det bildas en ”snödimma” som sprids i vindriktningen. Köpare av tomter som bedöms beröras av eventuella störningar från Källviksbacken ska upplysas om ovan nämnda förhållanden.

### **Gång- och cykelvägar**

Innan inflyttning sker i en första etapp ska anslutande gång- och cykelvägar mot dels centrum och dels Tallenområdet ställas i ordning. In mot centrum ska den gamla banvallen ställas i ordning till samma standard som allmän plats för gång-, cykel- och mopeditrafik. För gång-, cykel- och mopeditrafik mot Tallenområdet kan en befintlig väg i södra delen av området användas innan den delen av området byggs ut.

En parkväg genom området som ansluter till en befintlig gångtunnel under Källviksvägen föreslås få en fortsättning söder om arsenikdeponin fram till gamla banvallen.

Ca 150 m av en befintlig gång- och cykelväg i den västra delen av planområdet hamnar på tomtmark och måste dras om. Det finns en alternativ befintlig gång- och cykelväg som är relativt brant och som behöver åtgärdas för att kunna ersätta vägen som försvinner.

### **Elljusspår**

En sträcka av ca 300 m av Samuelsdals elljusspår går genom den norra delen av planområdet och måste flyttas.

### **Bäck**

En bäck i södra delen av området föreslås få en delvis ny sträckning. För att kunna göra det krävs en anmälan till länsstyrelsen.

### **Vatten- och avlopp**

Utbyggnaden av området kommer att ske österifrån och den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det befintliga va-nätet i södra Galgberget. I projekteringsskedet ska utredas om om den befintliga bebyggelsen öster om planområdet kan anslutas till va-nätet i samband med utbyggnaden till Lilla Källviken.

### **Fjärrvärme, stadsnät**

Fjärrvärmenätet och stadsnätet kommer att byggas ut i området.

### **Dagvatten**

Markförhållandena i områdena är sådana att lokalt omhändertagande av dagvatten inte är möjligt. Istället föreslås en lösning där dagvattnet leds i ledningar till bäcken i södra delen av planområdet. I naturmarken där bäcken sedan passerar kan dammar anläggas som samlar upp och fördröjer dagvattnet innan det rinner vidare ut mot sjön Runn. Dammarna medför även en viss rening av dagvattnet.

### **Skydd av vegetation**

Tomtköpare, exploitörer och entreprenörer ska i avtal särskilt uppmärksammas på att mark som är planlagd som natur inte får tas i anspråk för materialupplag, tippning av schaktmassor och sten, uppställning av fordon m.m. Överträdelse ska vara förenat med vite där det bedöms befogat. Detta gäller särskilt mot den skog som ska bevaras med

särskild naturhänsyn. För att minska risken för att träd och annan vegetation skadas av misstag ska exploatörer och entreprenörer där så bedöms erforderligt åläggas att avgränsa t.ex. etableringsområden med stängsel där sådana områden gränsar mot mark som planläggs som natur. Oavsett viten och avgränsningar så är det aldrig tillåtet att utan fastighetsägarens tillåtelse använda mark eller ta bort träd och annan vegetation.

## **Anläggningsarbeten**

Bebyggelsen i området kommer att anslutas till det allmänna va-nätet från södra Galgberget via norra delen av Triangelvägen. För att minska störningarna för de befintliga bostäderna i Bäckbacken kommer ledningsarbetena att bedrivas söderifrån i Britta Hazelius väg som ligger längst österut i planområdet. Även fjärrvärmen till den östligaste delen av planområdet kommer att anslutas från södra Galgberget. När ledningarna ska läggas i Triangelvägen är det dock oundvikligt att det kommer att bli störningar med avstängningar och byggtrafik på de befintliga vägarna.

De västligare delarna av planområdet kommer att försörjas med fjärrvärme norrifrån från den huvudledning som passerar planområdet.

Tillfart till den nya bebyggelsen ska ske via tre nya infarter från Källviksvägen. Den östra infarten (Sara Lisas väg) är den som planeras utföras först och inte heller när den byggs kommer någon byggtrafik att gå genom den befintliga bebyggelsen på Hinsnorsvägen och Triangelvägen.

Hur anläggningsarbetena ska bedrivas kommer att regleras i förfrågningsunderlag och avtal med entreprenörer. Där ska även regleras var etablering av arbetsplatser ska ske med boduppställning, parkeringsplatser, materialupplag m.m. Samråd ska ske med berörda fastighetsägare när det gäller transportvägar och etablering.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planavgift**

Lilje Fjäll AB bekostar detaljplanen, varför det inte ska tas ut någon planavgift i samband med bygglov/byggnmälan enligt denna detaljplan.

### **Exploateringsavtal**

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal mellan kommunen och Lilje Fjäll AB föreligga. Exploateringsavtalet ska bl.a. reglera markbyten, överlåtelse av mark för allmän plats och skola, tidsplan, utbyggnad av allmän plats inom planområdet och iordningställande av parkvägar och gång-, cykel- och mopedvägar utanför planområdet.

### **Kommunalekonomi**

Kommunens andel av kostnaderna för exploateringen ska täckas av intäkter från försäljning av småhustomter och mark för flerbostadshus. Översiktliga kalkyler visar att exploateringen är möjlig att genomföra med normala tomtpriser.

## **Medverkande tjänstemän**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Margareta Björck och Lars Gustafsson, stadsbyggnadskontoret, i samråd Falu Energi & Vatten AB (Carl-Inge Bruhn m.fl.), Trafik- och Fritidsförvaltningen (Sven-Erik Andersson, Peter Garvö, Mathias Westin m.fl), Miljöförvaltningen (Thomas Jågas m.fl) och andra berörda förvaltningar.

## Planskeden

	Instans	Datum
Godkänd för samråd	BN	2009-11-13
Godkänd för utställning	BN	2010-12-08
Reviderad	BN	2011-09-01
Godkänd för antagande	BN	2011-09-01
Antagen	KF	2012-06-14
Vunnit laga kraft		2013-07-25