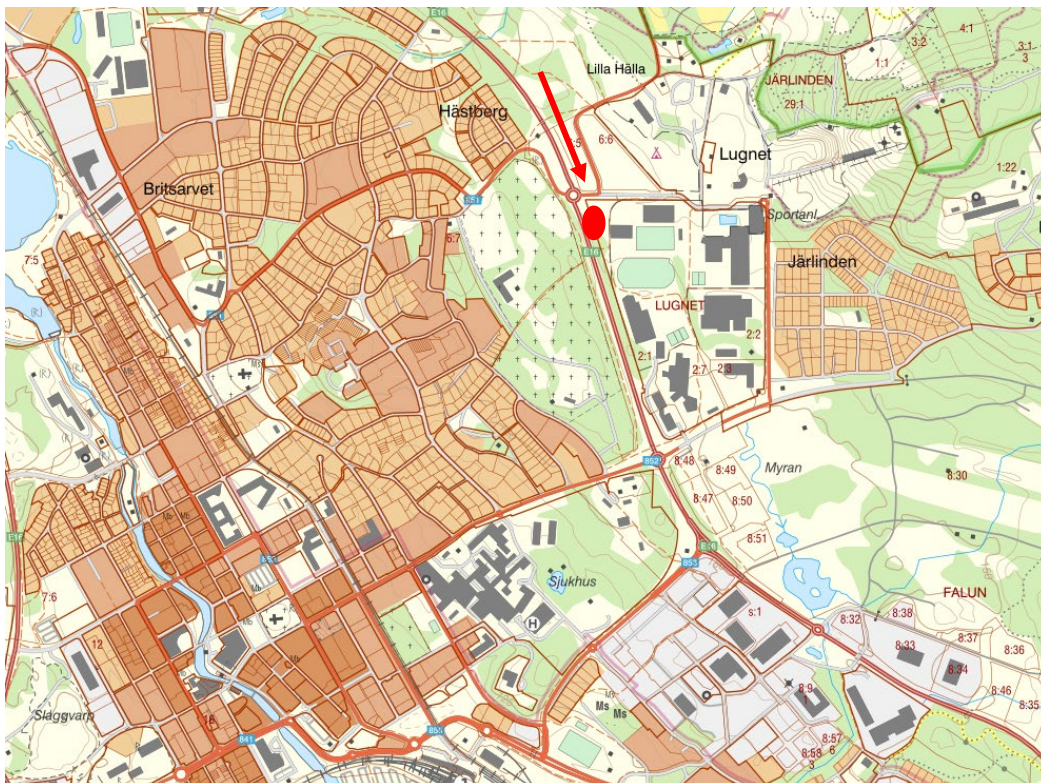


Samrådshandling

Detaljplan för multiarena vid Lugnetvägen i Falu kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning



Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-03-12

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Innehållsförteckning

1	Vad är en detaljplan?	4
2	Läshänvisningar	5
2.1	Planbeskrivningens upplägg	5
2.2	Begreppsförklaringar	6
3	Detaljplanens syfte	7
4	Beskrivning av detaljplanen	7
4.1	Detaljplanens omfattning och lokalisering	7
4.2	Planförslag	8
4.3	Genomförandetid	9
4.4	Allmän plats	9
4.5	Kvartersmark	9
4.6	Befintligt	12
4.7	Ärendeinformation	12
4.8	Annat	12
5	Motiv till detaljplanens regleringar	13
5.1	Användning av kvartersmark	13
5.2	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	13
6	Genomförandefrågor	16
6.1	Inlösen och förvärv av mark- och utrymme	16
6.2	Fastighetsrättsliga frågor	16
6.3	Tekniska frågor	16
6.4	Ekonomiska frågor	16
6.5	Organisatoriska frågor	17
6.6	Upplysningar	17
7	Planeringsunderlag	18
7.1	Kommunala	18
7.2	Kommunala beslut i övrigt	18
7.3	Utredningar	19
8	Planeringsförutsättningar	20
8.1	Kommunala	20
8.2	Övriga kommunala beslut	21

8.3 Undersökning enligt 6 kap. 6§ Miljöbalken (1998:808)	22
8.4 Riksintressen.....	22
8.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	23
8.6 Miljö kvalitetsnormer	23
8.7 Miljö	23
8.8 Hälsa och säkerhet.....	25
8.9 Geotekniska förhållanden	26
8.10 Radon	26
8.11 Kulturmiljö	27
8.12 Natur.....	27
8.13 Fysisk miljö	27
8.14 Sociala	27
8.15 Teknik	28
8.16 Service	28
8.17 Flyghinderanalys.....	28
8.18 Trafik	28
8.19 Annat.....	29
9 Bedömningar och konsekvenser	29
9.1 Fastigheter och rättigheter	29
9.2 Stads- och landskapsbild	30
9.3 Miljö.....	33
9.4 Miljö kvalitetsnormer	34
9.5 Geoteknik	34
9.6 Hälsa och säkerhet.....	35
9.7 Sociala	38
9.8 Riksintresse.....	38
9.9 Trafik	39

1 Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas inom ett visst område. I detaljplanen ska det gå att se vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är oftast gator, torg och parker. Detaljplanen reglerar hur de allmänna platserna och kvartersmarken ska användas och utformas.

Planbesked eller planuppdrag

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. Om kommunen själv beslutar att en detaljplan ska göras startar arbetet med ett planuppdrag.

Samråd

Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samrådet är att samla in synpunkter på planförslaget från alla berörda som har kunskaper om området och åsikter om dess framtida utformning. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning till förslaget. När samrådstiden gått ut, sammanfattar miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och föreslår hur synpunkterna ska påverka nästa planskede.

Granskning

Syftet med granskningen är att visa hur samrådssynpunkterna påverkat planförslaget. När granskningstiden gått ut, sammanfattar miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen alla inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och föreslår hur synpunkterna ska behandlas. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning till förslaget. Om planförslaget ändras väsentligt efter granskningen, måste det skickas ut för granskning igen.

Antagande

Grundregeln är att detaljplaner antas av kommunfullmäktige. Enklare ärenden eller ärenden där principfrågorna redan avgjorts i annat sammanhang kan antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Detta framgår alltid av handlingarna. Alla som har lämnat skriftliga synpunkter på planförslaget som inte tillgodosetts under processens gång får ett meddelande om vilken instans som ska anta planen och när. Syftet är att de ska kunna kontakta sina politiker före antagandet och därmed påverka beslutet.

Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft, det vill säga börjar gälla, när tiden för överklagande har gått ut om ingen har överklagat den. Om någon överklagar detaljplanen prövas den av Mark- och

miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

2 Lëshänvisningar

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov. En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor.

2.1 Planbeskrivningens upplägg

Detaljplanens syfte - Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

Beskrivning av detaljplanen - För att skapa bättre förståelse för detaljplanen ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Motiv till detaljplanens regleringar - I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen. Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

Genomförandefrågor - Information som handlar om hur detaljplanen ska genomföras ska sorteras till detta tema. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Detaljplanens syfte, beskrivning av detaljplanen, motiv till detaljplanens regleringar samt genomförandefrågorna hör ihop och beskriver tillsammans planförslaget och förklaringen av genomförandet.

Planeringsunderlag - Kommunen ska redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Planeringsförutsättningar – Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bedömningar och konsekvenser – I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens konsekvenser.

Planeringsunderlag, planeringsförutsättningar samt bedömningar och konsekvenser är förklaringar för att sätta planen i ett sammanhang. Här förklaras hur detaljplanen tar hänsyn till förutsättningar och konsekvenser.

2.2 Begreppsförklaringar

I planbeskrivningen förekommer följande begrepp.

Gällande detaljplan: den detaljplan som är juridiskt gällande vid framtagandet av aktuell detaljplan.

Aktuell detaljplan: Den detaljplan som är under framtagande och som blir juridiskt bindande när den vunnit laga kraft.

Planområde: Det område som aktuell detaljplan omfattar.

3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en multiarena där man kan arrangera mässor, idrottsevenemang, konferenser, restaurang men också möjliggöra för hotell/tillfällig vistelse. Detaljplanen reglerar bebyggelsens placering, skala och utformning för att säkerställa en god bebyggd miljö med byggnader som samspelar med den omgivande bebyggelsen.

Planen syftar också till att säkerställa ytor för dagvattenhantering samt riskreducerande åtgärder kopplade till farligt gods.

4 Beskrivning av detaljplanen

4.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger inom Lugnets idrottsområde knappt två kilometer nordost från Falu centrum.

Planområdet är ca 1,04 ha stort



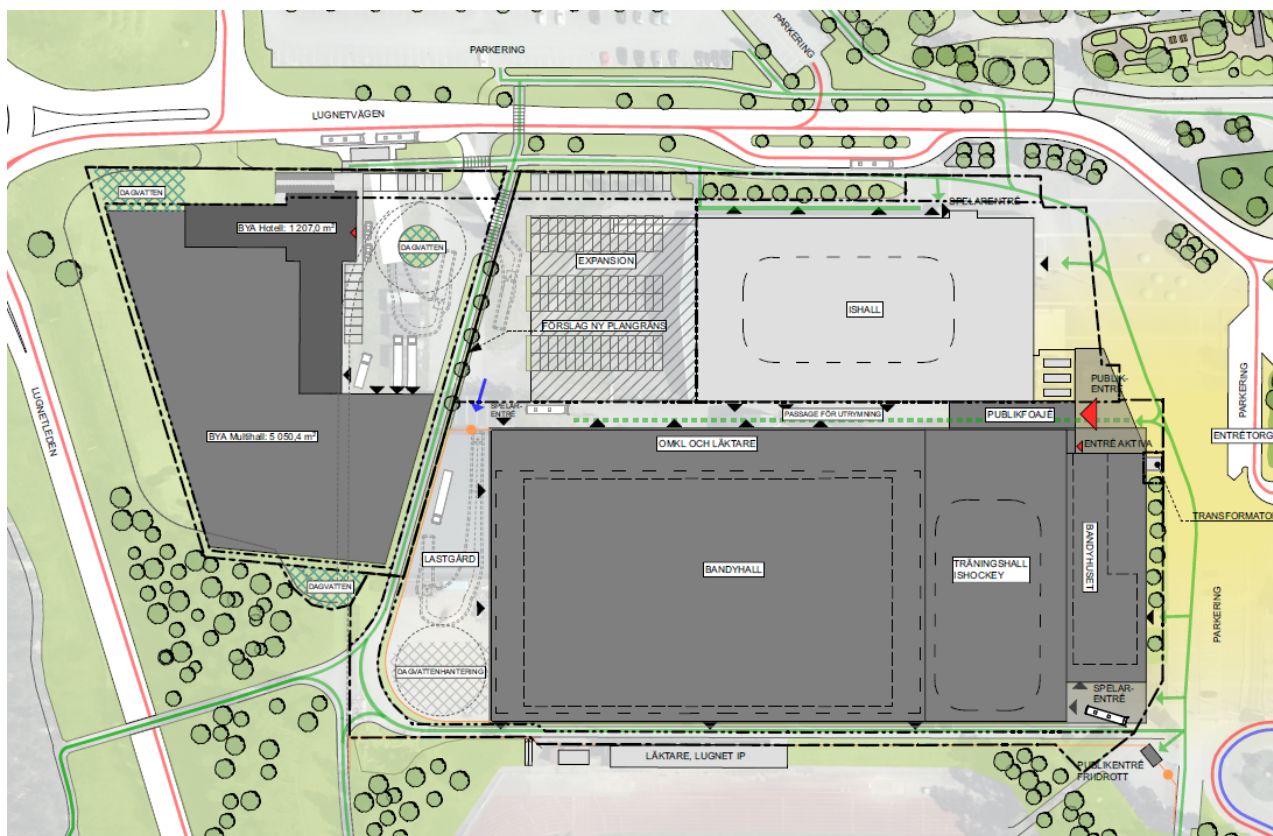
© Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan

Figur 1. Översiktskarta över planområdet, plangränsan avgränsas med heldragen röd linje.

4.2 Planförslag

Huvudanvändningen inom området är idrott- och besöksanläggning men detaljplanen möjliggör även boende i form av hotell/tillfälligt boende. I samrådsförslaget redovisas endast föreslagen nockhöjd och totalhöjd. Avsikten är att byggnadens utformning ska studeras vidare inför granskningskedet och att byggnadens utformning kommer regleras mer i detalj. Med hänsyn till att den nya bebyggelsen placeras i ett exponerat läge utmed Lugnetleden ska byggnaden utformas med hög arkitektonisk kvalitet avseende volymverkan, materialval, kulörer och detaljutformning.

Fastighetsägaren Lugnet i Falun AB (LUFAB) har tillsammans med dess arkitekt, i dialog med kommunen, tagit fram ett förslag till bebyggelsestruktur och utformning för kvarteret som underlag till detaljplanen, se illustrationsplan nedan.



Figur 2. situationsplan över Multiarena och pågående detaljplan för föreslagen isanläggning. Agnas ARK arkitekter (2024)

Aktuell detaljplan hanteras med utökat förfarande. Motiv till val av planförfarande är att den önskade planläggningen bedöms vara av stor betydelse för allmänheten och för Lugnetområdet. Den önskade planläggningen får ett exponerat läge då den ligger vid E16 samt att den omfattar en stor byggnation som är av principiellt intresse.

4.3 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (vilket motsvarar 5 år) från den dag planen får 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.

4.4 Allmän plats

4.4.1 Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

4.5 Kvartersmark

Den nya detaljplanen reglerar användningen inom planområdet till idrott- och besöksanläggning (R_1), idrottsrelaterade centrumfunktioner (C_1) och tillfälligt boende (O) med syfte att skapa en byggnad vars innehåll ger ett levande kvarter under dygnets alla timmar med hänsyn till planområdets läge i Lugnetområdet och staden.

4.5.1 Utnyttjandegrad och nockhöjd

Byggnaden är uppdelad i tre volymer, syftet med det är att skapa en variation i höjd. Om byggnaden inte bryts upp och endast en högdal tillåts kan byggnaden komma att upplevas som en stor kloss som riskerar att dominera över övriga landmärken. Därför styrs nockhöjden så att byggnad/byggnader får uppföras med en högsta nockhöjd på +180 meter över angivet nollplan. Utöver det får 30 % av byggnaden inom egenskapsområdet uppföras till en nockhöjd på +195 meter över angivet nollplan och 10 % med en högsta totalhöjd på +198 meter över angivet nollplan. Motiv till att använda totalhöjd inom e_3 är att byggnaden inte ska vara högre än Scandic hotell.

4.5.2 Gestaltning och utformning

Den nya byggnaden ska uppföras enligt riktlinjer i Gestaltningssprogram för Lugnet (antaget av kommunfullmäktige 2006) samt Gestaltningsskoncept för Lugnet (LUFAB 2013), med hög ambition för byggnadens utformning och anpassning till befintliga byggnader och området i övrigt. För samtliga bygglov som berör Lugnetområdet skall en redovisning krävas av sökanden om hur principerna i gestaltningssprogrammet har uppfyllts i det aktuella projektet.

Med tanke på bebyggelsens synliga läge mot E16 ska bebyggnad/byggnader utföras med hög arkitektonisk kvalitet avseende volymverkan, materialval, kulörer och detaljutformning.

Vidare i processen är det viktigt att studera byggnadens inverkan på landskapsbilden och hur den upplevs i marknivå som entrébyggnad till Lugnet. Det är viktigt att den upplevs som en välkomnande entrébyggnad till Lugnet. Med hänsyn till det behöver det studeras vidare hur byggnadens storskaliga volym kan brytas upp. Det är viktigt att byggnaden inte upplevs som sluten och stora volymer föreslås brytas upp genom indrag, lågdelar eller variation i fasadutformning för att motverka upplevelsen av storskalighet.

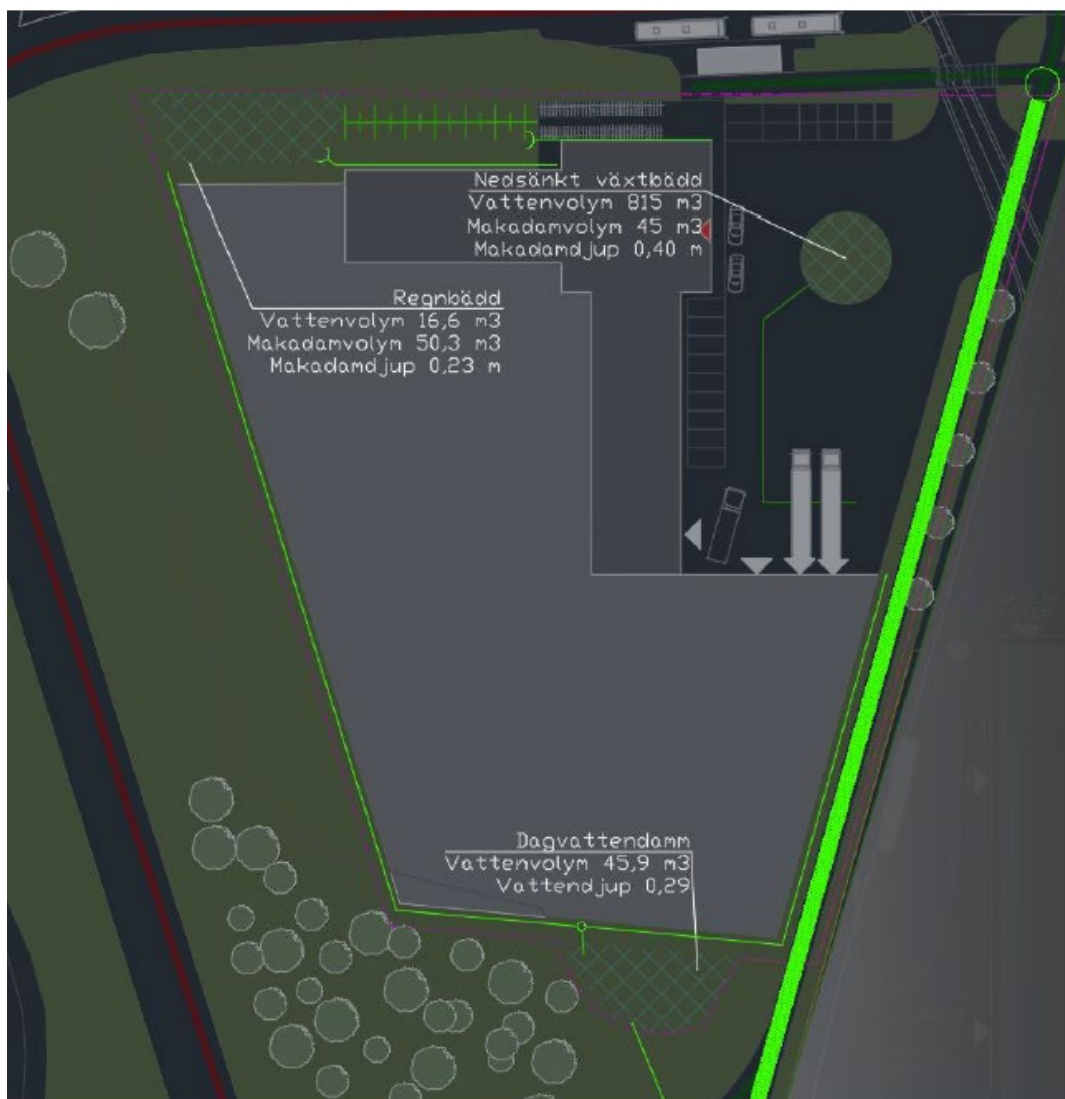
4.5.3 Dagvatten

Dagvattenutredningen som har tagits fram för den här detaljplanen föreslår att tre separata ytor anläggs för att hantera fördröjning och rening av de första 10 mm som faller inom området. Dessa föreslås seriekopplas, för att förlänga uppehållstiden. Norr om byggnaderna föreslås en regnbädd som kan hantera hela boendebyggnadens takvatten och bil- samt cykelparkeringen längst norrut. På östra sidan ska marken höjdsättas så att den sluttar ut från byggnaden och för dagvattenhantering av asfaltsytan föreslås att lågpunkt projekteras i rondellen (se figur 3). Den utformas som en nedsänkt växtbädd med sänkt kantsten för att dagvattnet ska ledas till den. I den södra delen av området föreslås en damm. Från dammen leds utlopp vidare ut på LUFABs dagvattenledning. Utflödet från denna dagvattenledning leds till Myrans våtmark där vattnet kommer genomgå ytterligare rening.

De föreslagna lösningarna minskar halterna av dagvattenburna miljöföroreningar från området till nivåer under riktvärdena. Genom tvåstegsprincipen förlängs tiden på underhållskravet på anläggningarna.

Bortledning av skyfallsregn sker genom att höjdsätta marken så att lutning ut från området erhålls. För regnbädden och dagvattendammen sker detta genom att låta marken vara lägre längst i väster så detta blir flödesväg för vatten vid skyfall. För hantering av dagvatten vid skyfall på den östra sidan vid entréer och lastplats sker avledning ytledes med markens lutning till regnbädden som förses med bräddledning. Vid skyfall när kapacitet hos bräddledning i regnbädden överskrids kommer vattennivån stiga och vatten rinner då ytledes mot lägre liggande mark, alltså längs planerad gång- och cykelväg.

Dagvattendammen i söder ska anläggas med sin lägsta punkt på västra sidan för att skyfall ska ansluta till Lugnetledens dike. Vid byggnation kan den flödesväg som börjar vid byggnadens planerade läge projekteras för att i största möjliga mån behållas, men i nytt läge strax söderut. Detta efterliknar den befintliga situationen och fyller funktionen att finnas som avrinningsväg från området till diket som leder bort flödet söderut och vidare mot Myrans våtmark.



Figur 3. Princip för dagvattenhantering med tre dagvattenlägen, en regnbädd i norr, en nedsänkt växtbädd i öst och en dagvattendamm i söder.

4.5.4 Parkering och angöring

Det totala parkeringsbehovet motsvarar ca 119 parkeringsplatser enligt kommunens nuvarande parkeringsnorm för samnyttjande. En ny parkeringsnorm är under framtagande och kan innebära en annan tolkning i granskningskedet.

Nuvarande skissförslag medger 16 bilparkeringsplatser inom planområdet, varav 2 st utgörs av parkering för rörelsehindrade. Dessa parkeringsplatser uppfyller avståndskraven i Falu kommuns parkeringsstrategi. Grusparkeringen norr om multiarenan, utanför planområdet, väntas hantera all beläggning som inte ryms inom planområdet. Vid behov så finns det möjlighet att teckna avtal mellan nyttjanderättshavare och fastighetsägaren (LUFAB) om att få nyttja den stora grusparkeringen norr om Lugnetvägen och ytan öster om planområdet. Inom området tillskapas 66 st cykelparkeringar.

In- och utfart från planområdet sker via Lugnetvägen dock är inte dess exakta läge fastställt i detaljplanen utan får hanteras under bygglovsprocessen. Hämta/lämna och lastvarumottagning sker i planområdets östra del.

4.6 Befintligt

Planområdet är för närvarande obebyggt och består av en asfalterad/grusad yta som används som upplag, parkering och evenemangsplats för tex. ridsport och cirkus. I områdets södra del finns en gammal tallskog med tallar som är omkring 150 år. Ett litet gräsområde löper längs den västra gränsen bortom vilken Lugnetleden/ E16 går i norrsydlig riktning.

4.7 Ärendeinformation

4.7.1 Tolkning av detaljplan

Framtagandet av detaljplanen påbörjades under våren 2023. För planprocessen följs kunskapsbanken från 2015-01-02. Planbestämmelser utgår från:

- Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan
- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning samt planbestämmelsekatalogen.

4.7.2 Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900

	Instans	Datum	Paragraf
Planbesked (el. planuppdrag)	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2022-12-12	§174
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2024-03-12	§ 37
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2024-xx-xx	
Godkänd för antagande	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2024-xx-xx	
Antagen			
Vunnit laga kraft			

4.8 Annat

4.8.1 Medverkande tjänstepersoner

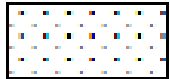
Planhandlingarna har upprättats av Mariam Ghasemi och Terés Berglund, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

5 Motiv till detaljplanens regleringar

5.1 Användning av kvartersmark

Beteckning - bestämmelseformulering	Motiv
R ₁ - Idrott- och besöksanläggning	Användningen tillämpas för att möjliggöra all typ av sport- och idrottsevenemang men också kulturella besöksverksamheter som till exempel konserter, kongresser och mässor.
O- tillfälligtvistelse	Användningen tillämpas för att möjliggöra tillfällig övernattning som hotell och konferensanläggningar
C ₁ - Idrottsrelaterade centrumfunktioner	Bestämmelsen tillämpas för att möjliggöra andra verksamheter som tex. kontor, restaurang, butiker, samlingslokaler för hälsa och rehabilitering, uthyrning och försäljning av sportartiklar. Även vuxenutbildning kan ingå i bestämmelsen förutsatt att utbildningen är idrottsrelaterad och att ingen friyta krävs.

5.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning - bestämmelseformulering	Motiv
 Prickmark – marken får inte förses med byggnad	Prickmark finns längs med hela planområdet, bestämmelsen syftar till att reglera placering av byggnader, säkerställa avstånd till fastighetsgräns, x-området och Lugnetvägen. Bestämmelsen syftar också till att säkerställa att det finns plats för att ta hand om dagvatten.
h ₁ – Högsta tillåtna byggnadshöjd för entréparti och skärmtak till huvudbyggnad är 8 m. Förråd och miljöhus får ha en högsta nockhöjd på 4 m.	Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra för att entrépartier och skärmtak får vara högre men också begränsa nockhöjden för miljöhus och förråd.
n ₂ - Marken får inte hårdgöras	Motivet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns yta för fördröjning och rening av dagvatten inom den nordvästra och södra delen av planområdet.

Parkeringsgarage får anordnas	Motivet med bestämmelsen är att möjliggöra för ett parkeringsgarage inom planområdet.
e ₁ - inom hela egenskapsområdet får byggnad/byggnader uppföras med en högsta nockhöjd på +180 meter över angivet nollplan	Motivet med bestämmelsen är att begränsa hur hög byggnaden får vara inom egenskapsområdet.
e ₂ - inom egenskapsområdet får endast 30% av byggnad/byggnader uppföras med en högsta nockhöjd upp till +195 meter över angivet nollplan	Motivet med bestämmelsen är att möjliggöra för en högre byggnadsdel inom egenskapsområdet.
e ₃ - inom egenskapsområdet får endast 10% av byggnad/byggnader uppföras med en högsta totalhöjd upp till +198 meter över angivet nollplan	Motivet med bestämmelsen är att möjliggöra för en högdal att sticka upp och särskilja sig från övriga byggnadsdelar. Motivet med högsta totalhöjd är att byggnaden inte ska ha för stor inverkan på landskapsbilden och vara mycket högre än den omedelbara omgivningen.
e ₄ 100,0 - Största bruttoarea är angivet värde i m ² .	Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea för tillkommande bebyggelse i form av 100 m ² bruttoarea för förråd i den östra delen av planområdet. Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra för eventuella behov av förråd och/eller entrépartier i en liten mindre skala inom planområdet.
x ₁ - Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.	Motivet är att säkerställa yta för flytt av befintlig gång- och cykelväg till nytt läge
f ₁ - Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet avseende volymverkan, materialval, kulörer och detaljutformning	Med hänsyn till platsens exponerade läge, både i stadssiluetten, längs Lugnetleden och vid entrén till Lugnet är det viktigt att bebyggelsen inom planområdet får hög arkitektonisk kvalitet.

<p>m₁ – Minst en utrymningsväg ska mynna bort från riskkällan (E16)</p>	<p>Motivet är att säkerställa en säker utrymningsväg vid eventuell olycka på transportled för farligt. Med ”bort från E16” menas åt öster.</p>
<p>b₁ – Ventilationen ska centralstyras och vara centralt avstängningsbart</p>	<p>Motivet är att begränsa konsekvenserna av en eventuell olycka på transportled för farligt gods</p>
<p>b₂ – Tilluftsdon ska placeras på tak eller fasad som vetter bort från E16.</p>	<p>Motivet är att begränsa konsekvenserna av en eventuell olycka på transportled för farligt gods. Med ”bort från E16” menas åt öster.</p>
<p>b₃ – Minst 10% av marken ska vara genomsläppligt</p>	<p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns yta för fördröjning och rening av dagvatten inom den nordvästra delen.</p> <p>Med genomsläpplighet menas att markbeläggningen ska vara av sådan typ att den har kapacitet att infiltrera delar av dagvatten, som exempelvis regnbädd eller vegetation.</p>
<p>Ö₁ – Marken får endast förses med byggnader som underordnar sig befintlig huvudbyggnad</p>	<p>Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra för eventuella behov av förråd och/eller entrépartier i en liten skala för fastigheterna.</p>

6 Genomförandefrågor

6.1 Inlösen och förvärv av mark- och utrymme

Ej aktuellt inom planområdet.

6.2 Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet utgör en del av fastigheten Lugnet 2:1. En ny fastighet kan genom avstyckning bildas för den mark som utgör planområdet. Lantmäteriet är den myndighet som prövar en ansökan och fattar beslut i ärenden om fastighetsbildning. Fastighetsägaren Lugnet i Falun AB (LUFAB) ansvarar för ansökan och kostnad till Lantmäteriet för lantmåteriförrättningen.

6.2.1 Rättigheter

Innan detaljplanen antas ska ett servitutsavtal upprättas mellan Falu kommun och fastighetsägaren LUFAB avseende rätt till gång- och cykelväg inom i detaljplanen avsatt x₁-område. Servitutet ska vara till förmån för Falu kommuns fastighet Falun 6:1 och belasta LUFABs fastighet Lugnet 2:1.

Om ny fastighet avstyckas för planområdet ska rätt till in/utfart för stamfastigheten säkerställas inom lantmåteriförrättningen, samt rättighet för LUFABs befintliga ledning (D600BTG).

Om ny fastighet avstyckas ska även rätt till parkering utanför planområdet lösas, lämpligen inom fastigheten Falun 6:6 (stora grusparkeringen norr om planområdet). Ett servitut för parkering kan prövas inom förrättningen eller genom att avtal om servitut eller nyttjanderätt upprättas mellan parterna.

6.3 Tekniska frågor

Ledningar kan eventuellt behöva ges nya lägen vid ett genomförande av detaljplanen. Om undanflyttningsåtgärder krävs ska dessa bekostas av den part som initierar åtgärden.

6.4 Ekonomiska frågor

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen och de kostnader det medför.

6.4.1 Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatören/fastighetsägaren och planavtal har tecknats, därför ska det inte tas ut någon planavgift i samband med bygglov enligt denna detaljplan.

6.4.2 Drift vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Bedömningen är att det finns kapacitet för att ansluta multiarenan till både vatten – och spillvatten. Beroende på hur området bebyggs kan eventuellt spillvatten behöva pumpas ut mot förbindelsepunkt. För det kommunala VA-systemet ansvarar det kommunala bolaget Falu Energi & Vatten AB som även driftar VA-systemet fram till fastighetsgräns. De dagvattenanläggningar som förläggs inom planområdet för fastighetens enskilda behov driftas av berörda fastighetsägare.

6.5 Organisatoriska frågor

6.5.1 Andra avtal

Innan detaljplanen antas ska ett servitutsavtal upprättas mellan Falu kommun och fastighetsägaren LUFAB avseende rätt till gång- och cykelväg inom i detaljplanen avsatt x₁-område. Servitutet ska vara till förmån för Falu kommuns fastighet Falun 6:1 och belasta Lugnet 2:1.

Om ny fastighet bildas för planområdet och servitut för parkering inom Falun 6:6 (den stora grusparkeringen norr om planområdet) inte bildas inom förrättningen ska avtal om servitut eller nyttjanderätt upprättas mellan fastighetsägaren LUFAB och ny ägare av fastigheten.

Vid upplåtelse av planområdet bör avtal om nyttjanderätt till parkering inom Falun 6:6 (den stora grusparkeringen norr om planområdet) upprättas mellan fastighetsägaren LUFAB och framtida nyttjanderättshavare/arrendator.

6.5.2 Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om utökat förfarande och beräknas kunna antas av Kommunfullmäktige under kvartal 1 2025.

6.6 Upplysningar

- Utifrån den geotekniskutredningen rekommenderas byggnaden grundläggas genom borrhade stålplålar.
- Grundvattennivåer har uppmätts men en komplettering med ytterligare grundvattenrör rekommenderas inför projekteringen av byggnader.
- En hydrogeologisk utredning (grundvattenutredning) behöver tas fram inför projektering för att undersöka om det går att åberopa undantagsregeln eller om tillstånd krävs enligt miljöbalken för grundvattenbortledning.

7 Planeringsunderlag

Material som anges att det lagras i fysiskt arkiv finns beroende på ålder antingen i centralarkivet eller i mellanarkiv hos ansvarig förvaltning.

7.1 Kommunal

7.1.1 Detaljplan

För området gäller Förslag till stadsplan för Lugnets skol- och idrottsområde i Falun, LK 1970-10-23, detaljplan för ishall mm på Lugnet LK 2013-02-21, detaljplan för Lugnetgymnasiet m.m i Falun, LK 2015-03-16.

7.1.2 Översiktsplan

Översiktsplan FalunBorlänge, antogs av kommunfullmäktige 2014-06-12.

7.1.3 Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan Falu tätort och området runt Varpan, antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13.

7.1.4 Planprogram

Planprogram för Lugnet antogs av kommunfullmäktige 2006-10-12 med tillhörande *Gestaltningssprogram för Lugnet*, en bilaga till Planprogram för Lugnet, som antogs av kommunfullmäktige 2006-10-12.

7.2 Kommunal beslut i övrigt

Alla planeringsunderlag finns på falun.se om inget annat anges.

7.2.1 Cykelplan

Cykelplan för Falu kommun, antogs av kommunfullmäktige 2014-04-10.

7.2.2 Trafiknätsplan

Trafiknätsplan – Underlagsmaterial till fördjupas översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan, antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13.

7.2.3 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för bil och cykel för Falu kommun, antogs av kommunfullmäktige 2014-03-13. Det pågår ett arbete med att revidera parkeringsnormen.

7.2.4 Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategi för Falu kommun, antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06.

7.2.5 Strategi för Lugnet

Strategi för Lugnet antogs av kommunfullmäktige 2021-03-11.

7.3 Utredningar

Dagvattenutredning: Systra 2023-06-22, rev 2024-02-12

PM Geoteknisk utredning: WSP 2023-05-26, rev 2023-09-04

Markteknisk undersökning, (MUR) WSP 2023-05-26

Miljöteknisk undersökning: 2023-06-28

Bullerutredning: 2023-06-21

Riskutredning: 2023-03-09, rev. 2023-08-24

Trafik- och parkeringsutredning: 2024-02-15

8 Planeringsförutsättningar

8.1 Kommunala

8.1.1 Översiktsplan

I översiktsplan FalunBorlänge är planområdet markerad som Bebyggelse – tätorter och planlagda områden, i den anges följande rekommendationer som är relevanta för detta ärande:

- 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
- De olika aspekterna av social hållbarhet ska vara en integrerad del av all samhällsplanering
- Lugnet är ett viktigt rekreativområde vars värden ska tas till vara och utvecklas
- Dagvatten ska tas omhand och renas på ett hållbart sätt. Vid ny- och ombyggnad är det viktigt att avsätta ytor för dagvattenhantering
- All planering ska utgå från nödvändigheten att minska påverkan på klimatet och att använda energi effektivt

8.1.2 Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanens (FÖP), Falu tätort och området runt Varpan, markanvändningskarta ligger detaljplaneområdet i ett större område betecknat Stadsbygd, Markanvändning Oförändrad. I beskrivningen anges det att området är ett etablerat område för utbildning och idrott som hela tiden utvecklas. Enligt FÖP:en kan förtätning och komplettering med nya verksamheter knutna till idrott och utbildning utvecklas inom pågående markanvändning.

Planförslaget bedöms överensstämma med Översiktsplan FalunBorlänge antagen 2014-06-12 och Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt varpan, antagen 2018-09-13.

8.1.3 Planprogram

Planprogram för Lugnet antogs av kommunfullmäktige 2006-10-12. Planprogrammet ger riktlinjer för markanvändning, grönstruktur, trafik och parkering för den framtida utvecklingen inom Lugnetområdet. Aktuellt område anges i markanvändningskartan som exploateringsområde för arbetsplats och service.

Som bilaga till planprogrammet finns *Gestaltningprogram för Lugnet* som anger att det är viktigt med en omsorgsfull gestaltning av Lugnetområdet för att området ska upplevas som

en helhet och ge en positiv upplevelse av området. Både vid nybyggnad och vid underhåll- och ombyggnad ska det finnas en hög ambitionsnivå i gestaltning som kan bidra till att stärka Lugnets profil. Detta gäller såväl byggnader och markanläggningar som infrastruktur och grönstruktur. Programmet ger riktlinjer för val av material, färgsättning, gestaltning av nya byggnader, markbehandling och vegetation, belysning mm.

8.1.4 Detaljplan

Planområdet omfattas av tre olika detaljplaner:

- *Förslag till stadsplan för Lugnets skol- och idrottsområde i Falun, LK 1970-10-23.* Enligt detaljplanen medges användningen allmänt ändamål. Områden med beteckningen A-Allmänt ändamål i äldre planer är avsedda för allmänna ändamål och ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman.
- *Detaljplan för ishall mm på Lugnet LK 2013-02-21.* Den gällande detaljplanen anger markanvändningarna idrott, kontor och centrum och skola med idrottsanknytning.
- *Detaljplan för Lugnetgymnasiet m.m i Falun, LK 2015-03-16.* Detaljplanen medger användningarna idrott och friluftsliv/rekreation. För Lugnetgymnasiet anges skola och kontor. Öster om friidrottsstadion anges användningarna idrott, skola, centrumändamål med idrottsanknytning och kontor.

8.1.5 Planbesked

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade om att ge ett positivt planbesked för detaljplanen för Multiarena vid Lugnetvägen den 2022-12-12.

8.2 Övriga kommunala beslut

8.2.1 Cykelplan

I cykelplanen redovisas cykelvägen som går igenom planområdet utpekad som ett viktigt stråk som förbinder området med resten av Lugnet och i förlängningen även friluftsområdet Jungfruberget.

8.2.2 Trafiknätsplan

Enligt trafiknätsplanen är Lugnetvägen utpekad som uppsamlingsgata och Lugnetleden som ligger väster om området är utpekad som genomfart/infart.

8.2.3 Parkeringsnorm

I parkeringsnormen finns kommunens riktlinjer för behovsutredning och beräkning av antalet parkeringsplatser för bil och cykel som ska följas i detaljplanen.

Parkeringsnormen antogs 2014-03-13 av kommunfullmäktige. Den anger att för varje aktuellt projekt ska en särskild parkeringsutredning göras som behandlar både bil- och cykelparkering. I utredningen avgörs om samnyttjande blir aktuellt och till vilken grad. Utredningen ska även ta hänsyn till rådande parkeringssituation i aktuellt område, liksom vad lokalen ska användas till och vilken eller vilka kategorier av användare som ska nyttja lokalen.

Det pågår ett arbete med att revidera parkeringsnormen.

8.2.4 Dagvattenstrategi

Falu Kommuns dagvattenstrategi, har som mål att fastigheter ska fördröja de första 10 millimetrarna regn för att minska belastningen på det befintliga dagvattennätet och därmed minska risken för översvämningar vid häftiga regn.

Dagvattenhanteringen ska vara långsiktigt hållbar där dagvattenavrinningen trögas upp och reduceras så långt som möjligt. För ett så hållbart dagvattensystem som möjligt behöver fördröjningen börja redan på den egna fastigheten. Dagvatten ska fördröjas på ett sätt så att recipientens flöde inte förorenas eller förändras och som undviker att dagvatten orsakar skador på byggnader eller anläggningar.

8.3 Undersökning enligt 6 kap. 6§ Miljöbalken (1998:808)

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.

8.3.1 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Det särskilda beslutet kommer att hanteras i samband med att detaljplanen godkänns för granskning.

8.4 Riksintressen

8.4.1 Trafikkommunikation

Lugnetleden (E16) som ligger ca 27 meter väster om planområdet är utpekad av Trafikverket som riksintresse för kommunikation (väg) enligt 3 kap. 8 § MB. Värdet ligger i

att E16 anses vara ett funktionellt prioriterat vägnät för godstransporter och för långväga personresor. Vägen är också rekommenderad färdväg för farligt gods.

8.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

8.6 Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

8.6.1 Luft

I Falun mäter kommunen kontinuerligt luftkvaliteten. Det är viktigt att tänka på att föroreningshalterna nivåer påverkas av vädret, trafikmängder och gaturummets utformning vilket avgör hur höga föroreningshalterna blir i luften. Både meteorologi och halterna av föroreningarna mäts för att ta reda på luftens status och kvalitet. De värden som har uppmätts i Faluns stadskärna ligger ofta under miljökvalitetsnormerna för luft och klarar för det mesta miljömålen men beroende på årstid, väder och tid på dygnet uppmäts tidvis högre värden.

8.6.2 Vatten

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Tisken och vatten från planområdet bedöms uppehålla sig endast en kort stund i Tisken innan det når Runn. Tisken har mindre strängare krav för halter av koppar och zink på grund av läckage från gruvavfall från Falu koppargruva. Därför har MKN för ekologisk ytvattenstatus satts till Måttlig i stället för god (VISS 2023),

8.6.3 Buller

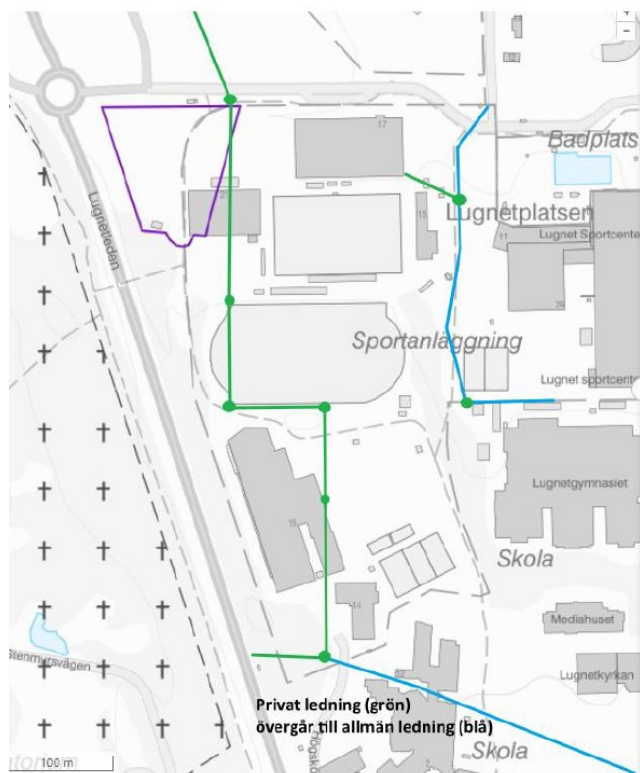
Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller omfattar buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet. Normen är en målsättningsnorm som medför att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. E16 räknas som en av de större vägarna som förordning (2004:675) om omgivningsbuller hänvisar till. Riktvärden för omgivningsbuller hanteras i avsnitt 8.8.2. Omgivningsbuller.

8.7 Miljö

8.7.1 Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

I närheten av planområdet finns två kända befintliga dagvattenledningar. Den gröna linjen (se figur 4), tillhör LUFAB. Denna ledning börjar vid parkeringen norr om planområdet och går sedan söderut genom befintlig fastighet för att ansluta till den kommunala ledningen (blå linje) strax söder om tennishallen ca 400 meter söder om planområdet. Där bedöms även Trafikverkets vägdagvatten från diken längs Lugnetleden ansluta till FEVs ledning som sedan mynnar i Myrans våtmark söder om Svärdsjögatan.

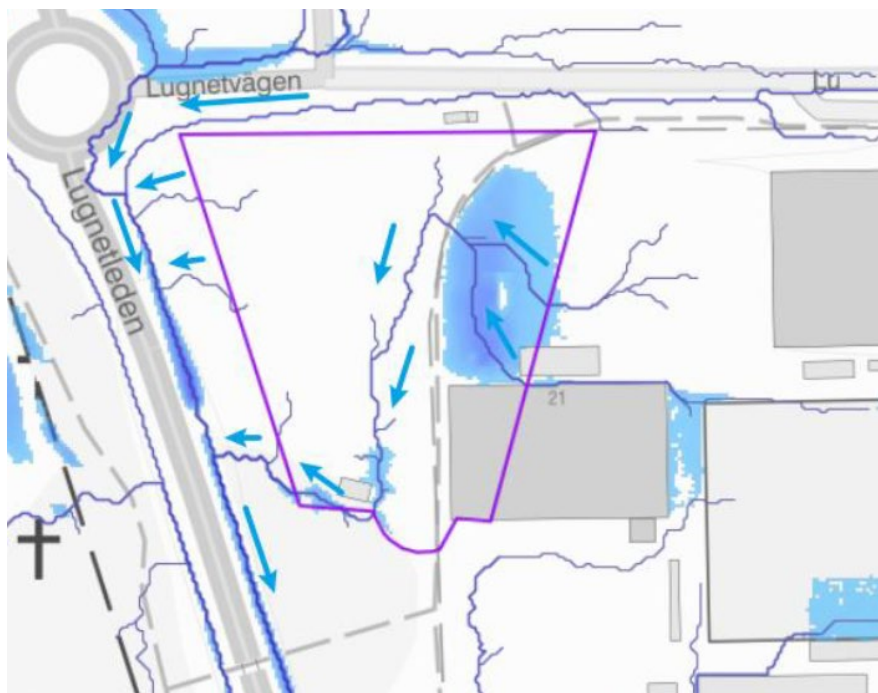


© Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan

Figur 4, Översikt kända dagvattenledningar inom området (avritat från FEV 2023). Planområdet i lila linje; LUFABs privata ledningar i grönt och allmänna ledningar i blått, ledningar i ungefärligt läge.

Det befintliga områdets avvattning sker sannolikt till största delen genom infiltration då områdets markbeläggning främst utgörs av grus och genomsläppligheten enligt SGU:s genomsläpplighetskarta bedöms vara medelhög. Asfaltsytan i områdets nordöstra del lutar svagt söderut så att avrinning därifrån infiltrerar grusytan. För Lugnets parkering norr om planområdet bedöms befintlig fördröjning av dagvatten ske med makadamfyllda diken innan det leds till LUFABs privata dagvattenledning,

Vid kraftigare regn då infiltrationshastigheten i marken är lägre än regnintensiteten avrinner dagvatten på markytan. Dagvattnet kommer då transporteras till Trafikverkets vägdike och sedan via kommunens huvudledning vidare till Myrans våtmark och vidare till recipienten Tisken. Enligt figur 4 sker en liten ansamling av vatten i planområdets södra del strax innan skogsdungen varifrån det sedan rinner vidare mot vägdiket. Figur 4 visar även att flöden från norra Lugnet leds förbi området utan att riskera orsaka översvämning.



Figur 5. Befintliga flödesvägar inom området (Scalgo Live).

8.8 Hälsa och säkerhet

8.8.1 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.

Då planområdet ligger utanför det område där markföroreningar befaras överstiga riktvärdena används Naturvårdsverkets generella riktvärden för bedömning av föroreningshalter i jord.

Resultatet av den miljötekniska markundersökningen har påvisat varierande föroreningshalter inom planområdet med de typiska föroreningar i form av metaller som frekvent förekommer i Falu kommun och härstammar sannolikt från tidigare gruvverksamhet.

8.8.2 Omgivningsbuller

Planområdet påverkas av vägtrafikbuller från E16 och Lugnetvägen. En bullerutredning har tagits fram för den här aktuella detaljplanen att redogörs trafikmängden och prognos för 2040 för Lugnetvägen och E1. Trafikdata för Lugnetvägen har uppräknats med 1% per år upp till år 2040.

Väg	ÅDT (antal fordon)	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Lugnetleden/E16	15700	12	80
Lugnetvägen	2988	8	40

Figur 6. Trafikinformation för vägtrafik, total mängd fordon ÅDT, årsdygnstrafik

8.8.3 Risk för olyckor

Planområdet ligger cirka ca 27 meter från Lugnetleden/E16 som är en transportled utpekad 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. Med anledning av att planområdet ligger inom detta riskhanteringsavstånd så har en riskutredning tagits fram av (WSP 2023-03-09, rev. 2023-08-24) som underlag för detaljplanarbetet, läs mer under avsnitt 9.6.3

Närmsta brandvattenpost ligger ca 300 m öster om planområdet. För större byggnader med stora brandceller krävs det brandposter med ett särskilt stort flöde på minst 1200 l/m. Inom fastigheten Lugnet 2:1 finns det en privat brandvattenpost (mellan befintlig ishall och bandyplanen) som fastighetsägaren ansvarar för både gällande kapacitet och funktion. Kapaciteten på den är i dagsläget oklar. Under bygglovsprocessen får kapacitet och tillgången till den befintliga brandvattenposten utredas närmare.

8.9 Geotekniska förhållanden

8.9.1 Mark, markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken i området består av fyllnadsmaterial med varierande sammansättning (sandig silt, sand, grus, lera samt tegel- och trärester). Svårigheter att komma igenom fyllningen med skruvprovtagare tyder på att det finns stora mängder sten och block. Då jorden innehåller silt bedöms den vara eroderingskänslig och flytbenägen, vilket innebär att arbetstekniska problem kan uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd.

Grundvattenytan bedöms utifrån undersökningar ligga på mellan nivåerna +153,1 och +154,7. Det motsvarar ca 1,6 m under markytan i undersökningsområdets nordvästra del och ca 3,3 m under markytan i sydöstra delen.

8.10 Radon

Fastigheten ligger inte inom högriskområde för 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 nybyggnationer uppföras i radonsäkert utförande eller föregås av en radonundersökning.

8.11 Kulturmiljö

8.11.1 Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

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

8.12 Natur

Planområdet ligger inom Lugnet som är ett idrotts- och naturområde som är av stor betydelse för naturvård, rekreation och friluftsliv.

I södra delen av området finns en äldre tallskog med tallar som är omkring 150 år. Grönområdet bidrar med reglerande ekosystemtjänster genom bl.a. avskärmning mot E16 och luftrening. Det utgör även en del av ett av de viktigaste gröna stråken för stödjande ekosystemtjänster i tätorten.

8.13 Fysisk miljö

Planområdet är helt obebyggt och består av en öppen grusad yta och angränsar till den befintliga ishallen. På västra sidan om planområdet löper E16 och väster om E16 ligger Hästbergs kyrkogård och ett skogsområde.

8.14 Sociala

Lugnetområdet är idag en viktig mötesplats som hela tiden utvecklas och är ett etablerat område för utbildning och idrott. Det finns goda förutsättningar för att ta sig till området genom att gå, cykla eller åka buss. Det är viktigt att den fysiska miljön upplevs trygg och säker. Barns, ungdomars, funktionsnedsattas och äldres behov av trygghet ska särskilt beaktas.

En blandning av olika verksamheter ökar chansen för att ett område befolkas under stora delar av dygnet och av olika slags människor. Belysning bör finnas vid entréer, parkerings- och gårdsytor så att oskyddade trafikanter dels har god synlighet ur ett trafiksäkerhetsperspektiv, dels att dessa platser även upplevs trygga under dygnets mörka timmar

8.15 Teknik

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvatten ska samlas upp och fördröjas inom planområdet för att sedan ledas ut i det kommunala dagvattensystemet.

Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme, fjärrkyla, el och IT-infrastruktur.

Det finns markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

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

8.16 Service

I den närmsta omgivningen finns ett flertal andra idrottsanläggningar (ishall, badhus, friidrottsarena) en gymnasieskola, en högskola, hotell och restauranger.

8.17 Flyghinderanalys

Det har gjorts en flyghinderanalys för planområdet då byggnaden avser att vara högre än 20 meter. Luftfartsverket har som sakägare av CNS-utrustning inget att invända mot planerad etablering, inte heller berörda flygplatser (Borlänge och Mora).

8.18 Trafik

8.18.1 Gång- och cykeltrafik

Möjligheten att gå eller cykla till Lugnet är goda då flera gång- och cykelvägar sammanstrålar i området.

Området nås idag via en gång- och cykelväg som går igenom planområdet och bedöms som ett viktigt stråk som förbinder området med resten av Lugnet och i förlängningen även till naturreservatet och Jungfruberget. Stråket finns även med i kommunens planprogram som ett viktigt stråk.

Det är angeläget att cykelparkeringar anordnas i bra lägen i förhållande till entréerna och dessa bör vara väderskyddade.

8.18.2 Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på E16 (mellan tennishallen och Högskolan) och på Lugnetvägen ca 300 m öster om planområdet. Från denna hållplats avgår bussar som går mellan Falun-Borlänge (linje 153) och stadstrafikbussar (linje 12).

8.18.3 Motortrafik

Detaljplaneområdet angörs från Lugnetvägen som i sin tur ansluter till Lugnetleden (E16). Kommunen är väghållare för Lugnetvägen och Trafikverket är väghållare för E16. Lugnetvägen är klassad som uppsamlingsgata och har en ÅDT på 1 232 fordon. Lugnetvägen fungerar idag som omledningsväg för primär transportväg om E16 behöver stängas av på grund av stopp eller störning mellan Lugnet och Åsbo. Behovet av omledningsväg gör även att många fler fordon samt att tunga, breda och långa fordon måste kunna ta sig genom Lugnet vid behov.

8.18.4 Parkering

Stora parkeringen norr om planområdet rymmer ca 750 platser. Det är varierande tillgång till dessa parkeringsplatser på grund av bl.a. evenemang. Vid vissa evenemang så är parkeringen fullbelagd och på en normal vardag är belägningsgraden cirka 5–10 % dagtid och cirka 20 % kvällstid. Det finns totalt 350 parkeringsplatser för cykel inom Lugnetområdet.

8.19 Annat

En ny detaljplan, detaljplan för isanläggningar, pågår öster om planområdet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en multifunktionell ishall som inrymmer bandyplan, träningshall, samlingslokal, teknikutrymmen och förråd. Detaljplanen har varit utsänt för samråd och planeras skickas ut för granskning under kvartal 2 2024

9 Bedömningar och konsekvenser

9.1 Fastigheter och rättigheter

En ny fastighet kan komma att bildas avseende marken inom planområdet. En avstyckad fastighet kan säljas vilket skulle medföra en ny aktör/fastighetsägare inom Lugnetområdet. Vid en avstyckning kan de rättigheter som var fastighet behöver för att fungera ändamålsenligt tillskapas liksom rättighet för ledningshavare. Servitut inom x_1 -område behöver tillskapas genom avtal vilket bör ske innan detaljplanen antas. Detta för att säkerställa att rättigheten kommer till stånd och för att klargöra ansvar för utbyggnad av den gång- och cykelväg som avtalet avser. Detaljplanen medger att garage får anordnas. Parkering utöver vad som ryms inom planområdet i markplan är dock tänkt att i första hand ske norr om planområdet på den befintliga grusparkeringen inom fastigheten Falun 6:6, se avsnitt 6.5.1.

Rätt för annan att nyttja den stora grusparkeringen inom Falun 6:6 kommer medföra begränsningar i LUFABs rådighet över viss del av den fastigheten. Att anlägga ett garage

efter att multiarenan redan är uppförd bedöms som orealistiskt och behöver ske innan multiarenan byggs om garage är tänkt att tillskapas.

9.2 Stads- och landskapsbild

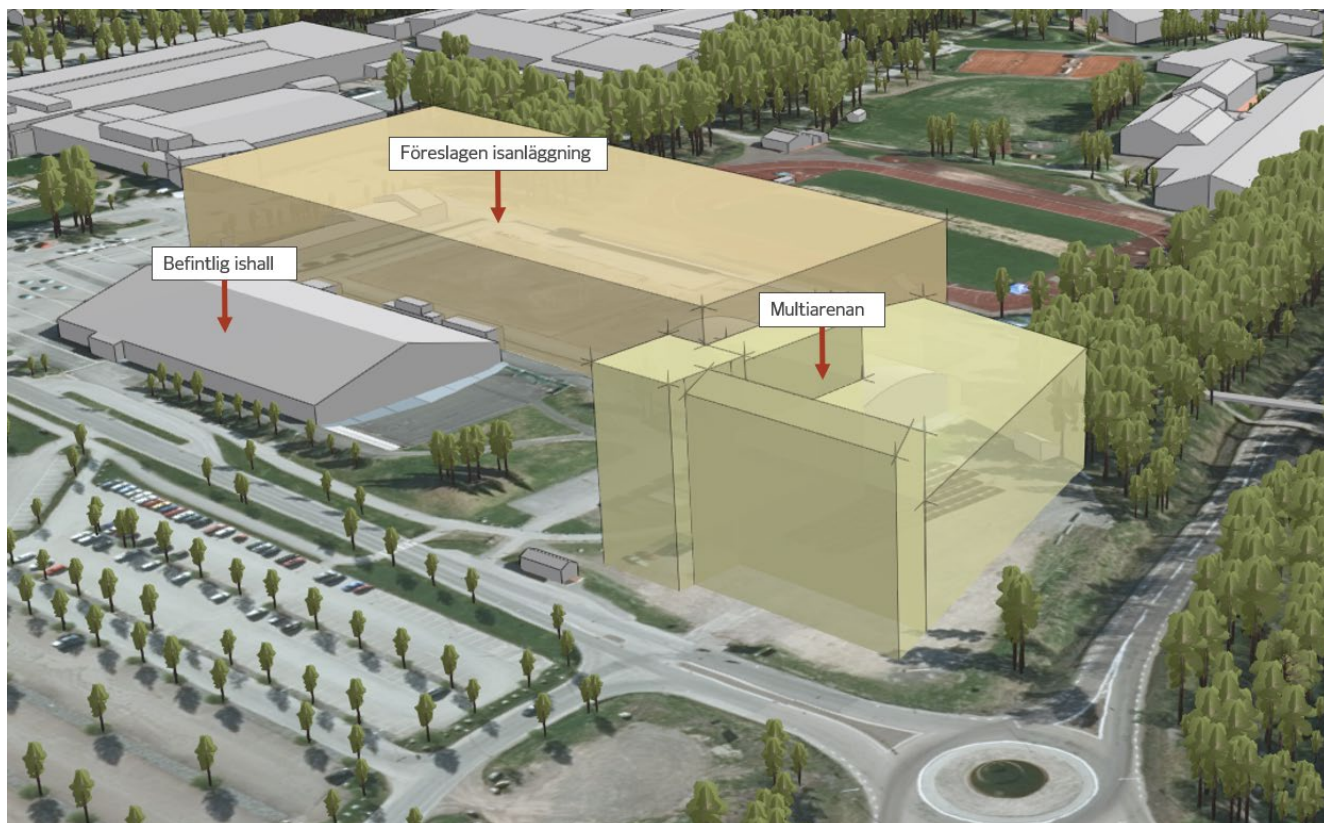
Trots att Lugnetområdet i sig ligger på en höjd jämfört med Falu innerstad kan man säga att dess byggnader ligger inpassade topografiskt under den skogshöjd där hoppbackarna står. Från längre avstånd upplevs anläggningarna på platsen därför inte göra en orimligt stor inverkan på vare sig stadsbild eller siluett. Multiarenans föreslagna volym är studerad i olika betraktelsevinklar och på längre avstånd bedöms den ha en måttlig inverkan på stadsbilden.

Lugnet är ett område designerat för stora hus med idrottsfunktion. En byggnad av den dignitet som den nya multiarenan är bör därför gestaltningsmässigt tillåtas att ta plats och ses som ett landmärke. Tillsammans med Scandic hotellet ska den fungera som en hörnsten som knyter ihop området och skapar struktur. En högre byggnad som markerar en entré till hela området kommer därför ha en positiv inverkan även från nära håll betraktat.

När man tar mark i anspråk i ett område med mycket publik verksamhet är det viktigt att anläggningen också ger något tillbaka till platsen. I planförslaget ges en möjlighet att skapa en levande torgmiljö mellan den nya byggnadens funktioner och ishallarna i öster.

I kommande skeden bör ett tydligare ställningstagande göras om i vilken grad man vill att anläggningen ska sticka ut respektive underordna sig omgivningen. Platsen kräver dock, oavsett vilket förhållningssätt man väljer, att gestaltningen genomförs omsorgsfullt och med god arkitektonisk kvalitet.

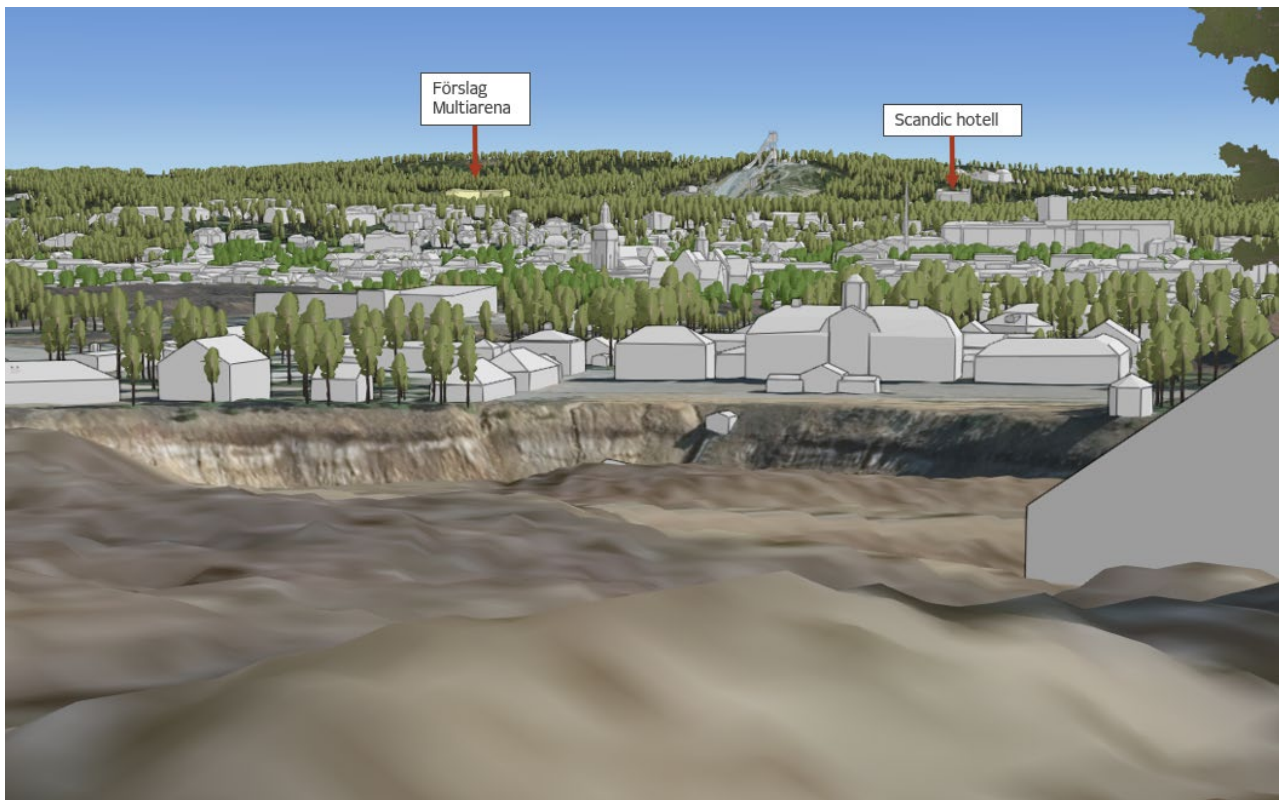
Nedan redovisas urklipp från en 3D-modell av utformningsförslaget. Urklippen ger en bild av hur stadsbilden kan komma att påverkas av både föreslagen isanläggning (pågående detaljplanearbete) och multiarena. Utformningsförslaget redovisas som enkla volymer där befintliga byggnader är redovisade med fasader alternativt enfärgade, där högsta totalhöjden på Multiarenan är +198 meter över angivet nollplan.



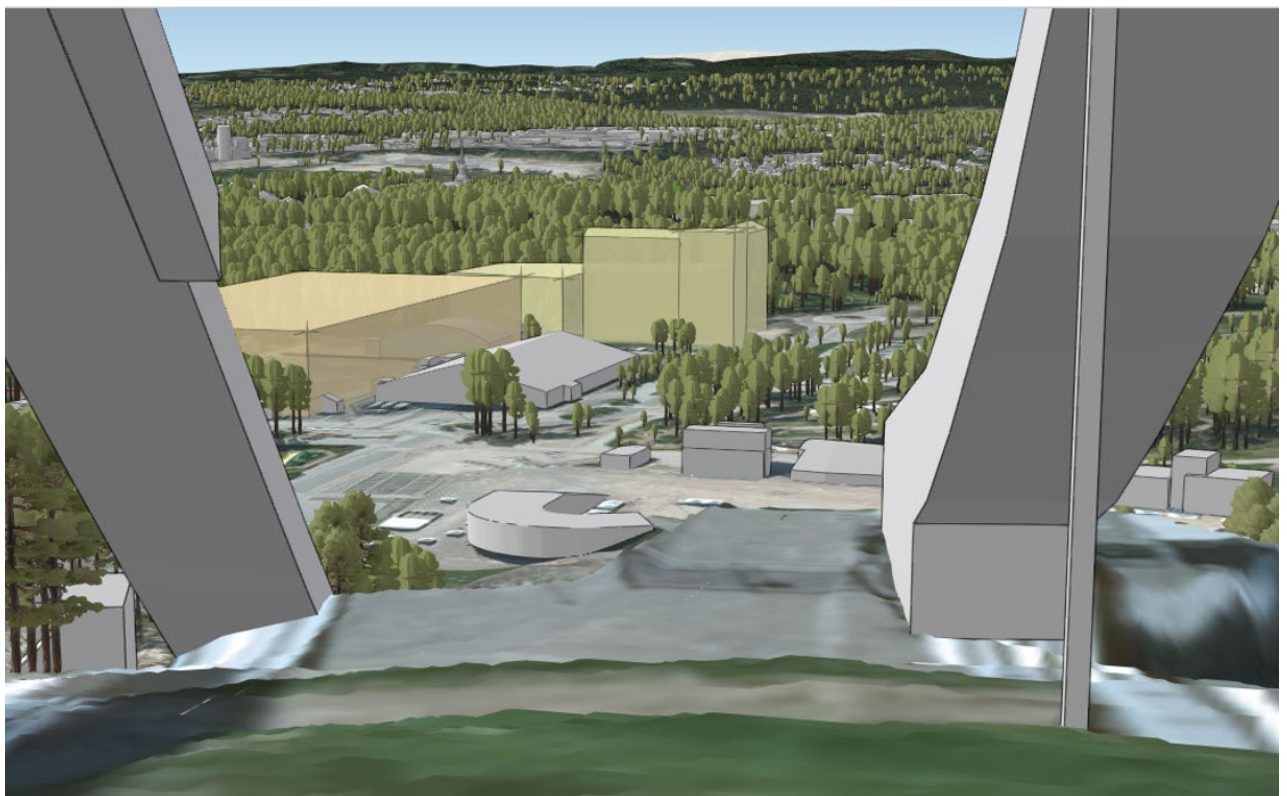
Figur 7. Flygbild över planområdet (© Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan och Mät & karta, Falu kommun.)



Figur 8. Vy från E16, (norrifrån) (© Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan och Mät & karta, Falu kommun.)



Figur 9. Vy från gruvan (© Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan och Mät & karta, Falu kommun.)



Figur 10. Vy från hoppbackarna (© Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan och Mät & karta, Falu kommun.)

9.3 Miljö

9.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §.

All byggnation innebär en viss påverkan på miljö och klimat. Detaljplanen innebär byggnation av en multihall på ett område som idag redan är hårdgjort och används för upplag. Detaljplanen möjliggör också att redan befintlig infrastruktur kan nyttjas på ett resurseffektivt sätt. Närhet till service ger bättre förutsättningar för att transportera sig på ett hållbart sätt. Då omfattningen av planområdet och eventuell förtätning är begränsad så bedöms ingen betydande miljöpåverkan uppkomma som en konsekvens av planen. Fördelarna med att bygga inom redan bebyggt område överväger den generella miljöpåverkan som nybyggnation har.

9.3.2 Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Systra (2023-06-22, rev 2024-02-12) för att klarlägga förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet med hänsyn till planerad byggnation. Utredningen har undersökt förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten, fördröjning/rening av dagvatten samt eventuella tekniska skyddsåtgärder som behöver vidtas.

Områdets reducerade area bedöms öka från 0,45 ha till 0,81 ha och dimensionerande dagvattenflödet ungefär fördubblas. För hantering av dagvatten rekommenderas öppna renings- och fördröjningsanläggningar där den totala fördröjningsvolymen beräknats till 80 m³. Genom dagvattenanläggningar i form av en regnbädd och en växtbädd som seriekopplas med en dagvattendamm uppnås en fördröjning av dagvattnet inom planområdet innan flödet kopplas på dagvattennätet. De föreslagna lösningarna minskar halterna av dagvattenburna miljöföroreningar från området till nivåer under riktvärdesgruppens riktvärden. Och genom tvåstegsprincipen förlängs tiden på underhållskravet på anläggningarna.

Skyfallshantering föreslås ske genom att leda vattnet med markens höjdsättning så att lutning ut från fasad och området säkerställs, och så att inga instängda områden skapas.

9.4 Miljökvalitetsnormer

9.4.1 Luft

Aktuell detaljplan möjliggör för en multiarena. Ett genomförande av detaljplanen anses inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

9.4.2 Vatten

Dagvattenhantering med fördröjning och rening av de första 10 mm som faller inom området föreslås ske med ett seriekopplat dagvattensystem med regnbädd norrut och nedsänkt växtbädd på östra sidan, som första steg. Dessa båda anläggningars utflöden leds till en dagvattendamm längst söderut på planområdet. Från dammen leds dagvatten till LUFABs dagvattenledning. Utflödet från denna dagvattenledning leds till Myrans våtmark där vattnet kommer genomgå ytterligare rening. Det bedöms således inte finnas risk att recipientens miljökvalitetsnorm försämras av detaljplanens genomförande

9.4.3 Buller

Den ökning av trafik som ett genomförande av detaljplanen kan medföra anses inte bidra till att miljökvalitetsnormerna för buller överskrids. Bullernivåerna inom planområdet beskrivs närmare under avsnittet Omgivningsbuller 9.6.3

9.5 Geoteknik

Enligt den geotekniska utredningen (WSP, 2023-05-25, rev 2023-09-04) så bedöms inte planerad byggnad kunna ytgrundläggas direkt på mark utan grundförstärkning. De övre ca. 3-4 m av jordlagerföljden i undersökningsområdet består av jord som är mycket inhomogen och uppvisar stor variation i egenskaper och bärighet. På grund av variationen i övre jordlagers bärförmåga är det troligt att sättningen skulle ske olika över husgrunden, vilket kan leda till skador på planerad konstruktion. Därmed rekommenderas att byggnaden ska grundläggas genom borrhade stålplåtar. Slagna plåtar rekommenderas ej på grund av den relativt höga förekomsten av sten och block i undersökta punkter. Grundläggningen ska dimensioneras enligt Eurokod och utföras frostskyddat, alternativt genom utskiftning av tjällyftande jordar och/eller genom termisk isolering för att förhindra skadlig tjälnedträngning. Grundläggning får ej ske på tjälad jord.

Höga grundvattennivåer kan komma att påverka möjligheten till underjordiskt garage. Eventuellt grundvatten ska avsänkas till 0,5 m under schaktbotten. Anläggning av underjordiskt garage kan i några lägen kräva grundvattensänkning, för vilken det krävs tillstånd enligt miljöbalken. En hydrogeologisk utredning (grundvattenutredning) behöver

tas fram för att undersöka om det går att åberopa undantagsregeln eller om tillstånd krävs enligt miljöbalken för grundvattenbortledning.

9.6 Hälsa och säkerhet

9.6.1 Förorenad mark

Miljötekniska undersökningen utförd 2023 påvisade inga halter av föroreningsämnen som översteg Avfall Sveriges haltgränser för farligt avfall. Den högsta uppmätta halten av bly, koppar och zink översteg Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), vilket är att betrakta som riktvärdet för den planerade markanvändningen. Riktvärdet för KM (Känslig markanvändning) överskreds för bly, kadmium, koppar och zink.

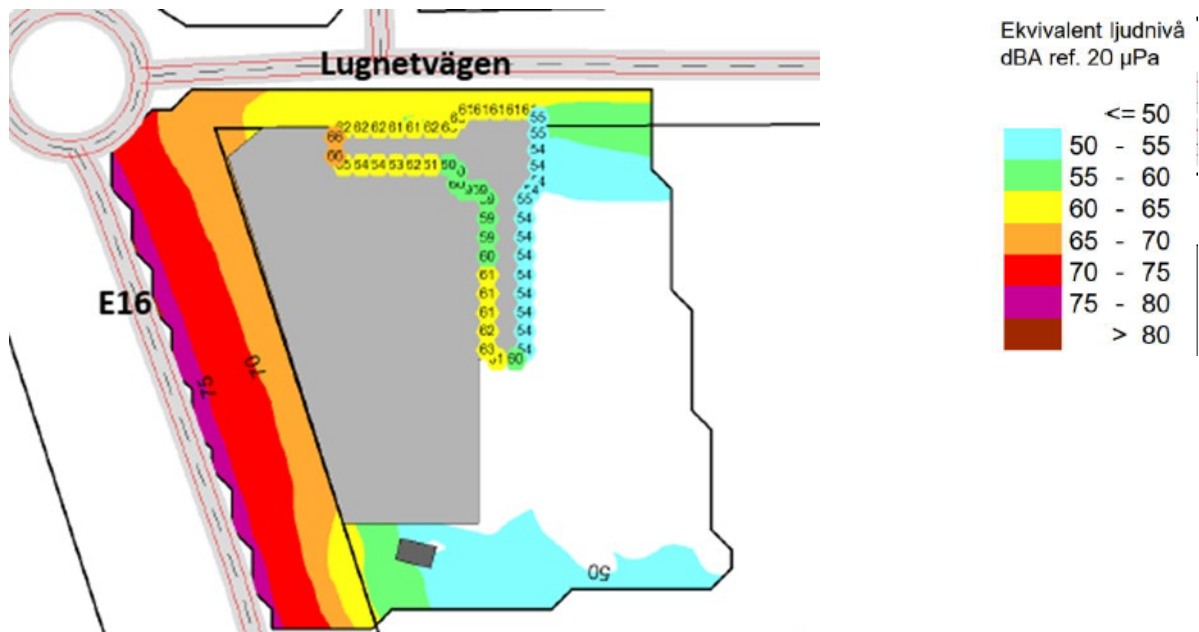
Massor överstigande riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) bedöms behöva avlägsnas från planområdet. Att ersätta de förorenade massorna med rena massor bör kunna minska en direktexponering gentemot människor som vistas på platsen, men åtgärden måste föregås av samråd med ansvarig tillsynsmyndighet, Falu kommun.

Tillsynsmyndigheten ska underrättas om en förorening upptäcks, detta enligt krav i 10 kap. 11 § miljöbalken. En avhjälpandeåtgärd, som till exempel sanering av föroreningar, ska anmälas till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan avhjälpandet planeras att starta, detta enligt 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Den förhöjda halten av kadmium i grundvatten föranleder att det kan behövas säkerhetsåtgärder för att förhindra en förorenings spridning, exempelvis via länsvatten som kan uppstå vid schaktarbete.

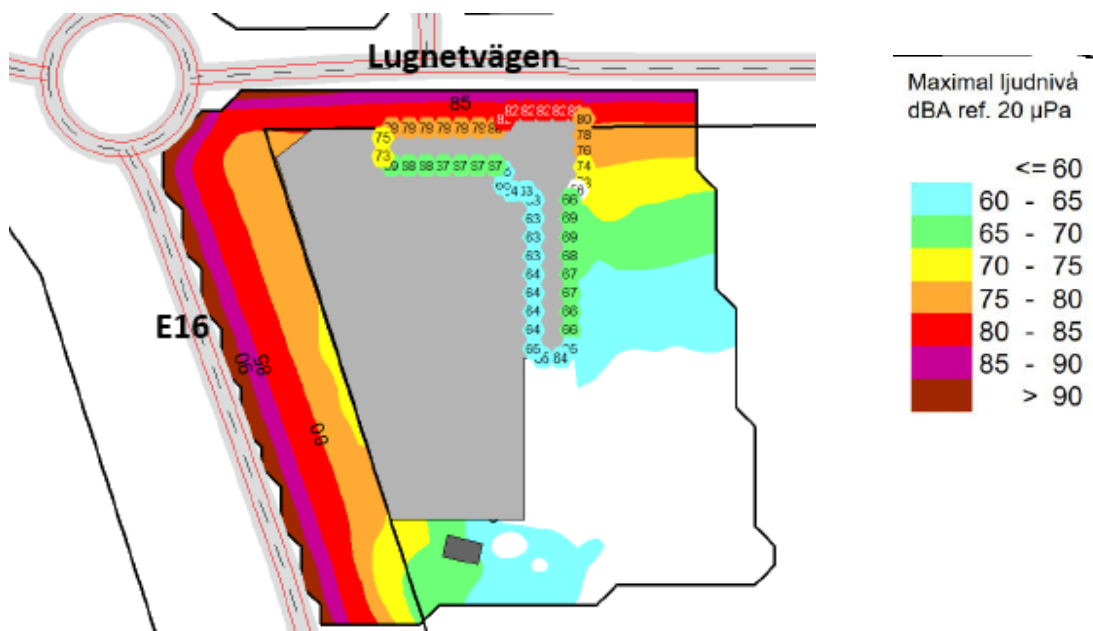
9.6.2 Omgivningsbuller

När det gäller byggnader som hotell och korttidsboende så finns det inte några direkta krav eller riktvärden att förhålla sig till gällande ljudnivåer vid fasad. Boverkets krav på ljudmiljön som ställs på vanliga bostäder tillämpas inte för hotell och pensionat. Med motivet att det är ett boende där människor vistas en kortare tid. Däremot tillämpas inomhuskraven för att förebygga sömnstörningar nattetid och därmed måste byggnaden ljudisolerats mot yttre ljudkällor så att riktvärden inomhus uppfylls.

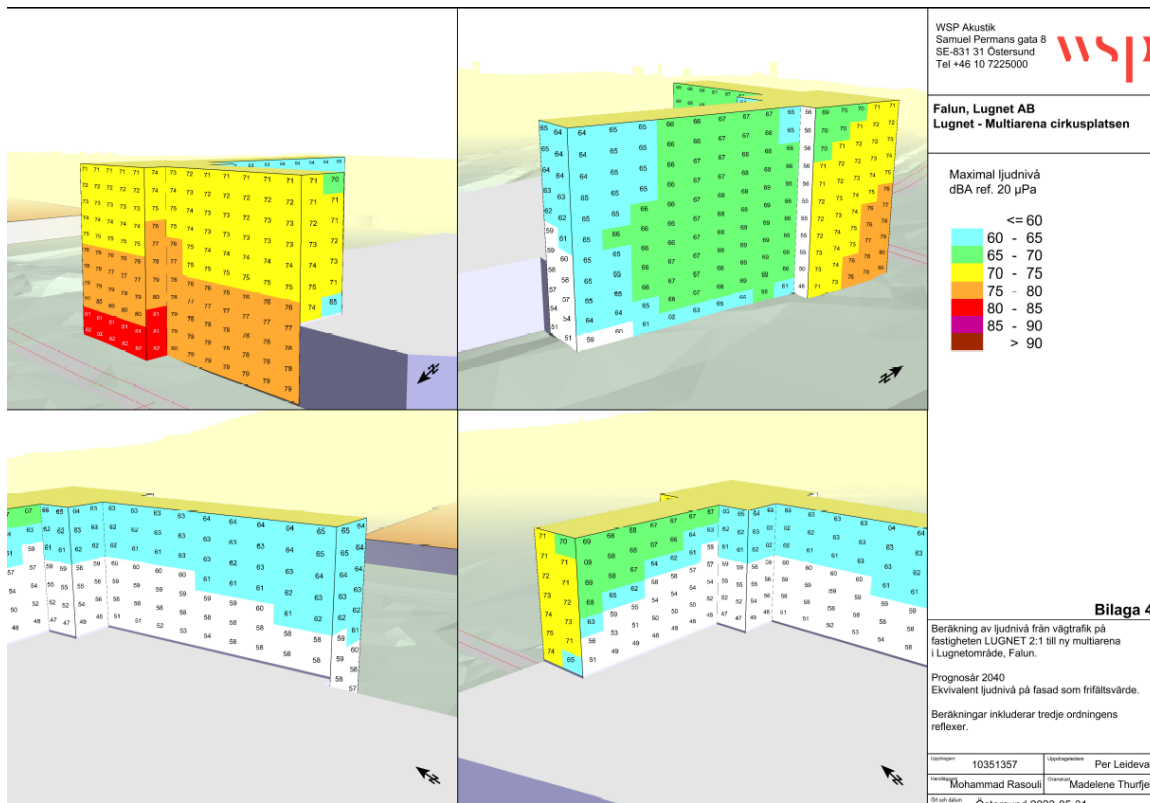


Figur 11. Prognos år 2040. Ekvivalent ljudutbredning 1,5 meter över samt högsta ekvivalent ljudnivå på fasad som frifältsvärde.

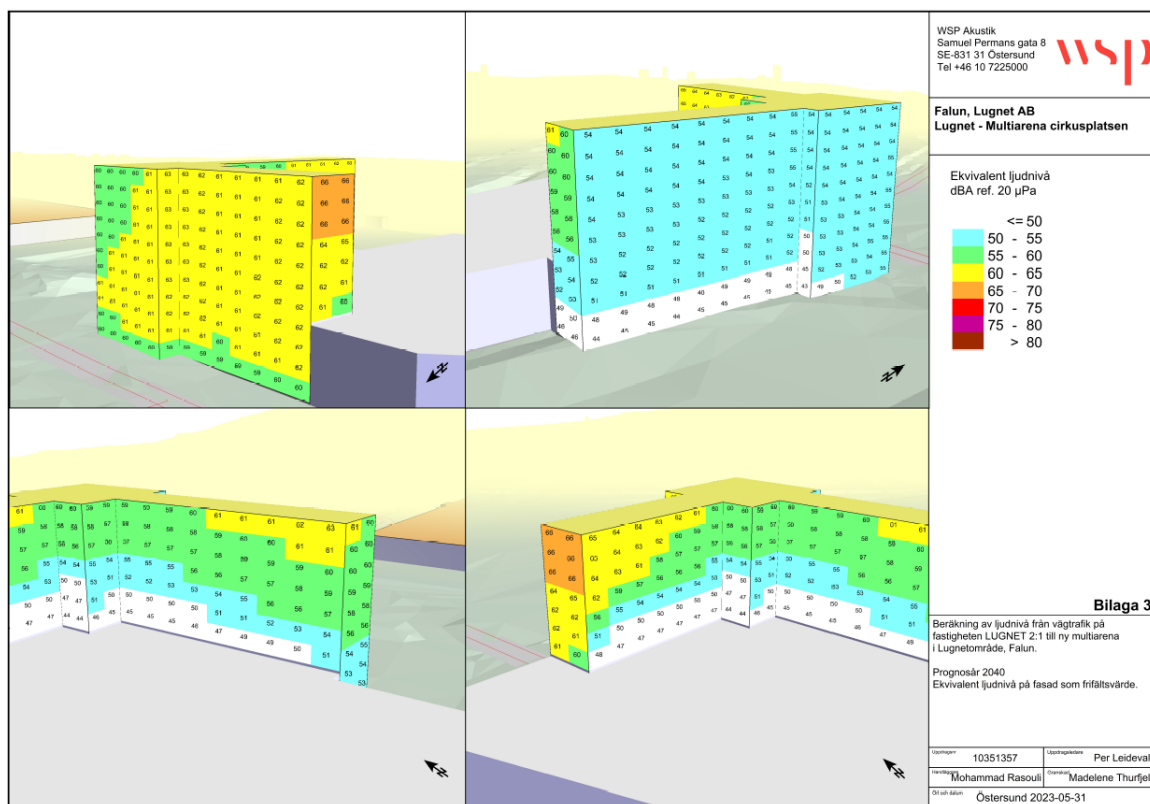
Maximal ljudnivå på fasad beräknas bli som högst bli 82 dBA på fasader som vetter mot Lugnetvägen och delar av andra fasader mot E16 (se figur 11). Detta kommer bli dimensionerande för att uppfylla riktvärdena inomhus.



Figur 12. Prognosår 2040. Maximal ljudutbredning 1,5 meter över mark samt högsta högsta ljudnivå på fasad som frifältsvärde.



Figur 13. Prognosår 2040. Maximal ljudutbredning 1,5 meter över mark samt högsta högsta ljudnivå på fasad som frifältsvärde.



Figur 14. Prognosår 2040. Ekvivalent ljudnivå på fasad som frifältsvärde.

Maxnivåerna kommer att medföra mycket höga krav på fönster, glaspartier och fasadkonstruktion. Tilluftsdon kan inte vändas mot trafiksida. För att säkerställa att riktvärden för ljudnivåer inomhus uppfylls avseende störning från bullerkällor utomhus bör en akustiker dimensionera fasaderna i projekteringskedet.

9.6.3 Olyckor

Utifrån de åtgärder som anges under avsnittet 8.8.3 Risk för buller bedöms planerad markanvändning uppfylla kraven för lämplig markanvändning med avseende på risker kopplade till farligt gods-transporter på E16 utifrån Plan- och bygglagen samt Länsstyrelsens riktlinjer.

9.7 Sociala

Bedömningen är att den föreslagna markanvändningen bidrar till att fler kommer att röra sig i området vilket hjälper till att öka tryggheten inom området. Detta skapar en sorts naturlig övervakning, vilket ökar trygghetskänslan i området.

9.7.1 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. Inom planområdet finns goda möjligheter att ordna parkering för rörelsehindrade. Kommunen bevakar i samband med hanteringen av bygglov att byggnaders och tomters tillgänglighet är god.

Handikapparkering ska finnas inom 10 meter från entréer.

9.8 Riksintresse

9.8.1 Trafikkommunikation

Förslaget bedöms inte ha en negativ påverkan på E16 som är utpekad av Trafikverket som riksintresse för kommunikation (väg) enligt 3 kap. 8 § MB. Diket längs med E16 kommer att belastas, precis som i dagsläget, vid skyfall, men i lite större utsträckning. Det är topografins förutsättningar som orsakar detta och att rikta om flödet vid skyfall skulle kräva ett större ingrepp i topografen. Vid majoriteten av regntillfällen belastas inte vägdikena alls, utan endast vid skyfall kommer vatten ledas dit.

9.8.2 Kulturmiljö

Eftersom världsarvet Falun är av nationell betydelse har landskapet ett mycket högt kulturmiljövärde. Planområdet ligger dock utanför det område som direkt berörs av riksintresset för kulturmiljö enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och som sammanfaller med

området för Världsarvet Falun. Då storleken på byggnadsvolymen som detaljplanen möjliggör är omfattande finns dock en möjlig inverkan på riksintresset och världsarvsområdet. Utifrån vyerna från gruvan kan planen bedömas medföra visuell påverkan på sin omgivning. Det är därför av stor vikt att gestaltningen utförs på ett omsorgsfullt sätt och att inverkan på kulturmiljön bevakas i projektets alla skeden.

9.9 Trafik

9.9.1 Gång- och cykeltrafik

Ett genomförande av planförslaget innebär att den befintliga gång- och cykelvägen som går igenom området behöver läggas om till nytt läge. Bedömningen är att den nya sträckningen kan bidra till att öka tryggheten för gående och cyklister genom att det blir en tydligare och ett genare gång- och cykelväg.

Multiarenan kommer att vara en viktig målpunkt för barn och ungdomar men också för andra boende i kommunen och besökare. Därför är det viktigt att gång- och cykelvägar till och från området prioriteras, vilket främjar ett trafiksäkert rörelsemönster.

9.9.2 Motortrafik

Enligt kapacitetsberäkningen hamnar både trafikstringen från multiarenan och trafikmängden för trafikprognos 2040 under belastningsgrad 0,8 vilket innebär att det sannolikt inte kommer bli några kapacitetsproblem vare sig på Lugnetvägen eller cirkulationsplats E16/Lugnetvägen. Resultatet av trafikstringsverktyget ger en indikation om framtida trafikrörelser, där idrott/eventemang utgör ökningen av trafik under eventemang (likt idag) och det blir full beläggning på alla tillgängliga parkeringsplatser.

9.9.3 Parkering

Enligt parkeringsutredningen går det inte att utesluta att bilparkeringsbehovet inte kommer att kunna tillgodoses inom planområdet. En möjlig lösning är att nyttja den stora grusparkeringen norr om planområdet, denna yta förväntas hantera all beläggning som inte ryms inom planområdet. Vid försäljning eller upplåtelse av planområdet behöver avtal upprättas mellan LUFAB och annan framtida ägare eller nyttjanderättshavare.