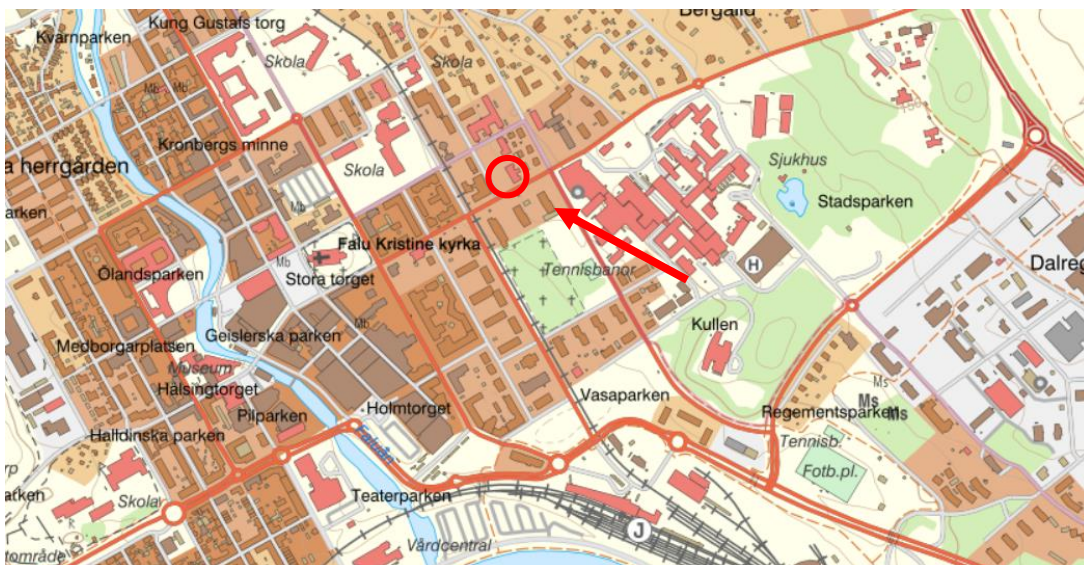


## Samrådshandling

# Detaljplan för tillbyggnad av Valhalla vid Daljunkaregatan i Falu kommun, Dalarnas län

## Planbeskrivning



Standardförfarande  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)  
2024-10-02



# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Vad är en detaljplan?</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Läshänvisningar</b>	<b>5</b>
2.1	Planbeskrivningens upplägg	5
2.2	Begreppsförklaringar	6
<b>3</b>	<b>Detaljplanens syfte</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Beskrivning av detaljplanen</b>	<b>7</b>
4.1	Detaljplanens omfattning och lokalisering	7
4.2	Planförslag	7
4.3	Genomförandetid	9
4.4	Allmän plats	9
4.5	Kvartersmark	10
4.6	Befintligt	11
4.7	Ärendeinformation	12
4.8	Annat	13
<b>5</b>	<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b>	<b>13</b>
5.1	Användning av allmän plats	13
5.2	Användning av kvartersmark	13
5.3	Egenskapsbestämmelser för allmän plats	14
5.4	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	14
<b>6</b>	<b>Genomförandefrågor</b>	<b>21</b>
6.1	Mark- och utrymmesförvärv	21
6.2	Fastighetsrättsliga frågor	21
6.3	Tekniska frågor	22
6.4	Ekonomiska frågor	23
6.5	Organisatoriska frågor	23
6.6	Kulturvärden	24
6.7	Upplysningar	24
<b>7</b>	<b>Planeringsunderlag</b>	<b>24</b>
7.1	Kommunala	24
7.2	Kommunala beslut i övrigt	25
7.3	Utredningar	25
<b>8</b>	<b>Planeringsförutsättningar</b>	<b>26</b>
8.1	Kommunala	26
8.2	Övriga kommunala beslut	28
8.3	Undersökning om betydande miljöpåverkan	28
8.4	Riksintressen	29
8.5	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	29

8.6 Miljö kvalitetsnormer .....	29
8.7 Miljö .....	30
8.8 Hälsa och säkerhet.....	31
8.9 Geotekniska förhållanden .....	32
8.10 Kulturmiljö .....	33
8.11 Natur .....	38
8.12 Fysisk miljö .....	39
8.13 Sociala .....	39
8.14 Teknik.....	39
8.15 Service.....	40
8.16 Trafik .....	40
<b>9 Bedömningar och konsekvenser .....</b>	<b>41</b>
9.1 Fastigheter och rättigheter .....	41
9.2 Natur .....	41
9.3 Miljö.....	43
9.4 Miljö kvalitetsnormer .....	44
9.5 Kulturmiljö.....	44
9.6 Hälsa och säkerhet.....	45
9.7 Sociala .....	46
9.8 Riksintresse .....	46
9.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken .....	47
9.10 Trafik .....	47

# 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.

## 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 så kommer begreppen gällande detaljplan, aktuell detaljplan och planområdet att användas. Med gällande detaljplan menas den detaljplan som är juridiskt gällande när planarbetet startar/påbörjas, aktuell detaljplan syftar till den detaljplan som är under framtagande. Med planområde avses det område som ligger innanför planområdesgränsen.

### **3 Detaljplanens syfte**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tillbyggnad av ett trapphus med hiss i samband med renovering och ombyggnad av den befintliga byggnaden Valhalla inom del av fastigheten Daljunkaren 23. Detta för att byggnaden ska uppfylla gällande tillgänglighetskrav och därefter kunna användas för kontor och möteslokaler.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa kulturmiljövärden genom att Valhalla och uthuset ska behålla dess ursprungliga utvändiga karaktär från 1903, samt att bevara lämningar av huvudbyggnadens historiska användning invändigt. Moderna tillägg och ändringar invändigt ska göras med stor hänsyn till Valhallas äldre karaktär för att bevara känslan av att man befinner sig i en gammal byggnad.

En mindre del av fastigheten Falun 8:3 ingår i detaljplanen för att reglera utfartsförbud mot delar av Svärdsjögatan och Daljunkaregatan.

## **4 Beskrivning av detaljplanen**

### **4.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering**

Planområdet omfattar del av fastigheterna Daljunkaren 23 och Falun 8:3, som ligger i korsningen Svärdsjögatan/Daljunkaregatan i centrala Falun.

Planområdet omfattar ungefär 3 600 m<sup>2</sup>.

### **4.2 Planförslag**

Den aktuella detaljplanen möjliggör för tillbyggnation av ett trapphus med hiss utanpå befintlig huvudbyggnad. Tillbyggnaden medför att byggnaden kan uppfylla gällande tillgänglighetskrav och kan därigenom, efter ombyggnad och renovering, användas för kontor och möteslokaler.

Den nya tillbyggnaden med hiss och extra utrymningsväg samt tekniska utrymmen ska placeras utanpå på den befintliga huvudbyggnadens norra gavel. Lämplig placering av det tillkommande trapphuset har studerats i ett skede innan planuppdrag getts. Trapphusets placering möjliggör för entréer i två olika nivåer i markplan för att möjliggöra inlastning från parkeringen i väster och en entré i norr som kopplar samman Valhalla med utvårdshuset.



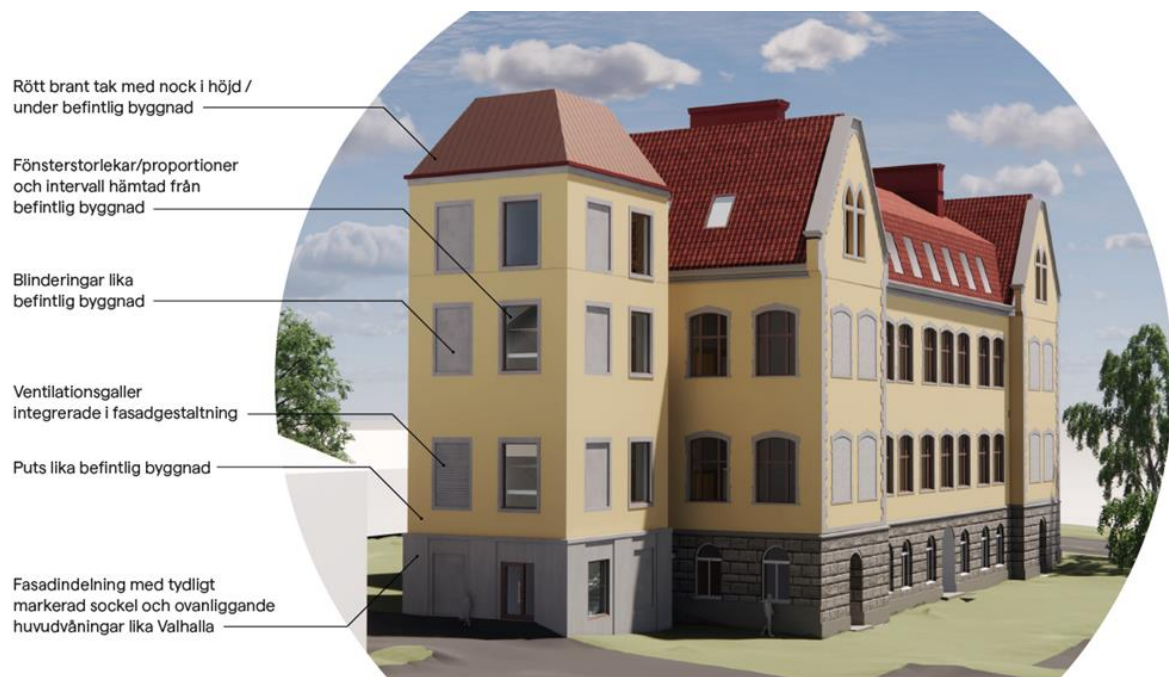
*Figur 1 (till vänster): Utformningsförslag. Valhalla med den nya tillbyggnaden till vänster, sett från Daljunkaregatan (Arkitema)*

*Figur 2 (till höger): Utformningsförslag. Tillbyggnaden sett från passagen mellan uthuset och utvårdshuset (Arkitema)*

Gestaltningen av trapphuset ska utöver de funktionella kraven även förhålla sig till de kulturhistoriska värden som Valhalla bär på. Det är angeläget att den tillkommande volymen passas in till den befintliga byggnaden på ett naturligt sätt och samspelar med Valhalla utan att ta överhand. Ett antal gestaltungsprinciper har arbetats fram av Arkitema (2024-04-02) vilka ligger till grund för de egenskapsbestämmelser i plankartan som reglerar utformningen av tillbyggnaden:

- Taket på tillbyggnaden efterliknas befintligt tak på Valhalla genom att vara rött och ha en liknande takvinkel. Tillbyggnadensnock är i höjd med, eller under, befintlig byggnadsnock.
- Storlek/proportioner och intervall på fönster efterliknas befintlig byggnad.
- Tillbyggnaden förses med fönsterblinderingar lika befintlig byggnad.
- Ventilationsgaller integreras i fasadgestaltningen.
- Fasadputs ges liknande kulör som befintlig byggnad.
- Fasaden ges en tydlig indelning med markerad sockel och ovanliggande huvudvåningar likt befintlig byggnad.





*Figur 3: Gestaltungsprinciper för den nya tillbyggnaden. Illustrationen visar ett förslag på hur tillbyggnad kan utformas (Arkitema)*

Aktuell detaljplan hanteras med standardförfarande. Huvudbyggnaden som berörs i detaljplanen är utpekad som en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad och uthuset som en byggnad av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde, och kan därför antas vara av intresse för allmänheten. Dock så bedöms de frågor som behandlas i detaljplanen inte vara av sådan karaktär att de är av betydande intresse för allmänheten, varför standardförfarande kan användas.

### 4.3 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen 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 för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

### 4.4 Allmän plats

#### 4.4.1 Huvudgata

Planområdet omfattar en mindre del av Svärdsjögatan. Ytan är utbyggd och ingår i planområdet för att reglera utfartsförbud mot Svärdsjögatan. För ytan anges användningen Huvudgata (GATA).

#### **4.4.2 Lokalgata**

Planområdet omfattar även en mindre del av Daljunkaregatan. Ytan är utbyggd och ingår i planområdet för att reglera utfartsförbud mot del av Daljunkaregatan. För ytan anges användningen Lokalgata (GATA<sub>1</sub>).

#### **4.4.3 Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### **4.5 Kvartersmark**

#### **4.5.1 Kontor (K)**

I plankartan regleras huvuddelen av planområdet med användningen Kontor (K) då Valhalla efter att ha kompletterats med ett trapphus med tillgänglighetslösning är tänkt att användas för kontor. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Befintliga byggnader inom planområdet bär på kulturhistoriska värden. För att skydda dessa från rivning och bevara särskilt viktiga byggnadsdetaljer införs egenskapsbestämmelser om rivningsförbud (r), skydd (q) och varsamhet (k).

Tillbyggnaden ska förhålla sig till de kulturhistoriska värden som Valhalla bär på. För att begränsa ingreppet i byggnadens fasad, och därigenom begränsa påverkan på byggnadens kulturhistoriska värden, ska tillbyggnaden uppföras som en fristående byggnad.

Tillbyggnaden kopplas samman med Valhalla genom en länk.

En del av den tillkommande byggnadsvolymen är förlagd under mark utanför fotavtrycket för själva trapphusvolymen, vilken planeras inrymma ett fläktrum. Lösningen medför ett minskat antal håltagningar i befintlig byggnad. Lösningen frigör även ytor inom Valhalla som genom åren har omvandlats till ytor för teknik.

I gällande detaljplan finns en byggrätt i planområdets nordvästra del, i anslutning till Daljunkaregatan, vilken även behålls i den aktuella detaljplanen. Byggrätten möjliggör för byggnation av en byggnad om maximalt cirka 275 m<sup>2</sup> och en nockhöjd om maximalt 127 meter över angivet nollplan.

Utfartsförbud regleras längs Svärdsjögatan och del av Daljunkaregatan för att förhindra trafikfarliga in-/utfarter.

#### 4.5.2 Samlingslokal (C<sub>1</sub>)

Den befintliga aulan i huvudbyggnaden planeras efter detaljplanens genomförande att användas som samlingslokal, exempelvis i samband med större möten. Som komplement till användningen Kontor medges därför även användningen Samlingslokal (C<sub>1</sub>). Användningen möjliggör att byggrätten i den nordvästra delen av planområdet också kan nyttjas för ändamålet.

#### 4.6 Befintligt

Planområdet utgörs av ett område i korsningen mellan Daljunkaregatan och Svärdsjögatan. Inom området finns bebyggelse i form av huvudbyggnaden Valhalla (1), vilket är en före detta skolbyggnad som uppfördes som läroverk för flickor 1903 efter ritningar av arkitekt Hans Hallström. Skolverksamheten lades ner 1967 och sedan dess har byggnaden bland annat använts för olika musikverksamheter. I planområdets norra hörn finns ett uthus (2), vilket idag nyttjas som förråd och för avfallshantering. Direkt norr om planområdet står ett före detta utvårdshus (3) som i dagsläget inrymmer kontor.

Parkering finns idag både öster och väster om Valhalla. Ett antal björkar står placerade längs parkeringen i väster. En stor gran (4), vilken antas ha funnits på platsen då skolbyggnaden uppfördes, står placerad nordväst om Valhalla.



Figur 4: Översiktskarta över planområdet. (© Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan)



*Figur 5 (till vänster): Valhalla med parkering i förgrunden sett från Daljunkaregatan.*

*Figur 6 (till höger): Valhallas norra gavel tillsammans med den äldre granen och uthuset i bakgrunden.*

## 4.7 Ärendelinformation

### 4.7.1 Tolkning av detaljplan

Framtagandet av detaljplanen påbörjades under 2021. Vid tolkning av detaljplanen ska PBL Kunskapsbanken från Boverket (2015-01-02), Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan, Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan, samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning användas.

### 4.7.2 Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900

	Instans	Datum	Paragraf
Planbesked	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (delegation)	2021-07-14	
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (delegation)	2024-10-02	
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (delegation)		
Antagen	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden		
Vunnit laga kraft			

## 4.8 Annat

### 4.8.1 Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Emma Danielsson och Erika Berg, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

## 5 Motiv till detaljplanens regleringar

### 5.1 Användning av allmän plats


Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
GATA - Huvudgata	Del av Svärdsjögatan ingår i planområdet för att kunna reglera utfartsförbud från Daljunkaren 23 mot Svärdsjögatan. Gatan är utbyggd idag och avses inte förändras, och planläggs därför som Huvudgata.
GATA <sub>1</sub> - Lokalgata	Del av Daljunkaregatan ingår i planområdet för att kunna reglera utfartsförbud från Daljunkaren 23 mot denna del av Daljunkaregatan. Gatan är utbyggd idag och avses inte förändras, och planläggs därför som Lokalgata.

### 5.2 Användning av kvartersmark




Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
K - Kontor	Att möjliggöra för detaljplanens syfte, vilket är att byggnaden ska kunna användas för kontor och möteslokaler efter renovering och tillbyggnad av trapphus med tillgänglighetslösning.
C <sub>1</sub> - Samlingslokal	Att möjliggöra för att huvudbyggnaden och tillkommande byggnad ska kunna användas som samlingslokaler vid större möten och samlingar.




### 5.3 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Beteckning - bestämelseformulering	Motiv
 Utfartsförbud	Utfartsförbud regleras längs med Svärdsjögatan och cirka 10 meter in längs Daljunkaregatan. Förbudet syftar till att förhindra trafikfarliga in-/utfarter, detta genom att förbjuda direkt utfart från Daljunkaren 23 till Svärdsjögatan, samt förbjuda utfart från Daljunkaren 23 till Daljunkaregatan för nära korsningen Svärdsjögatan/Daljunkaregatan.

### 5.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning - bestämelseformulering	Motiv
 Marken får inte förses med byggnad	Syftet med bestämmelsen är att styra placeringen av tillkommande byggnader och att bevara den före detta skolgårdens öppna markytor. Detta för att bevara stadsbildens karaktär med den visuellt dominerande institutionsbyggnaden och för att bevara vyer till och från Daljunkaregatan/Svärdsjögatan och byggnaden.  Bestämmelsens utbredning förhindrar även att tillbyggnaden uppförs i linje med huvudbyggnadens fasadliv, vilket bidrar till att tillbyggnaden kommer att uppfattas som en fristående volym.
 Endast byggnadsverk under mark	En del av den tillkommande byggnadsvolymen är förlagd under mark utanför fotavtrycket för själva trapphusvolymen. För att säkerställa att ytan ovan mark inte tas i anspråk och därigenom skapar en för smal passage mellan tillbyggnaden, uthuset och utvårdshuset införs en bestämmelse om att marken endast får förses med byggnadsverk under mark.
 Marken får endast förses med förråd, parkering med tillhörande skärmtak och	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för uppförande av förråd, parkering med tillhörande skärmtak och miljöhus.  Bilparkering tillåts anordnas inom respektive egenskapsområde.

miljöhus. Bilparkering tillåts anordnas.	
ö <sub>1</sub> – Marken får endast förses med utrymningstrappa	Det finns en utrymningstrappa på huvudbyggnadens östra fasad som tillkommit i modern tid. För att säkerställa att byggnaden kan uppfylla gällande krav på utrymning och att marken inte tas i anspråk av annan byggnation reglerar plankartan att marken endast får förses med utrymningstrappa. Bestämmelsen gäller för samma yta som idag är tagen i anspråk av utrymningstrappa.
h <sub>1</sub> +0,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan	<p>Högsta nockhöjd för Valhalla regleras till 140,5 meter över angivet nollplan, vilket överensstämmer med byggnadens nuvarande nockhöjd.</p> <p>Tillkommande byggnadsvolym ska underordna sig Valhalla och ska därför inte överskrida Valhallas nockhöjd. Högsta nockhöjd för tillbyggnaden regleras därför till 140,5 meter över angivet nollplan.</p> <p>För uthuset regleras högsta nockhöjd till 129 meter över angivet nollplan, vilket överensstämmer med byggnadens nuvarande nockhöjd.</p> <p>För byggrätten i planområdets nordvästra del regleras högsta nockhöjd till 127 meter över angivet nollplan. Marknivån inom egenskapsområdet varierar mellan cirka 117,5 – 118,5 meter över angivet nollplan, vilket innebär att en byggnad med en nockhöjd om cirka 8,5 - 9,5 meter är möjlig att uppföra.</p>
h <sub>2</sub> 0,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter	För att säkerställa att förråd, parkeringar med tillhörande skärmtak och miljöhus inte blir för höga regleras högsta nockhöjd till 5 meter.
e <sub>1</sub> 0,0 – Största bruttoarea under mark är angivet värde i m <sup>2</sup>	<p>En del av den tillkommande byggnadsvolymen är förlagd under mark och till viss del utanför fotavtrycket för själva trapphusvolymen. Lösningen medför ett minskat antal håltagningar i befintlig byggnad i relation till ett fläktrum förlagt i befintlig byggnad. Lösningen frigör även ytor inom byggnaden vilka genom tiden omvandlats till ytor för teknik.</p> <p>För att möjliggöra för den underjordiska byggnadsvolymen medges en största bruttoarea om 90 m<sup>2</sup>.</p>

<p>e<sub>2</sub>0,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup></p>	<p>Den största delen av tillbyggnaden är förlagd ovan mark. För att möjliggöra för denna medges en största byggnadsarea om 75 m<sup>2</sup>.</p> <p>För att möjliggöra uppförande av uppförande av förråd, parkering med tillhörande skärmtak och miljöhus medges en största byggnadsarea om 70 m<sup>2</sup> respektive 50 m<sup>2</sup>.</p>
<p>r<sub>1</sub> – Byggnad får inte rivras. Öppningar i fasad och tak som krävs för att förankra tillbyggnad är tillåtet. Mindre håltagningar för rördragning och ventilation är tillåtet, men ändringarna får inte utgöra någon större påverkan på de delar av byggnaden som skyddsbestämmelserna avser</p>	<p>Huvudbyggnaden Valhalla bedöms ha ett så högt kulturhistoriskt värde att byggnaden omfattas av 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. För att säkerställa byggnadens fortsatta existens införs en bestämmelse om rivningsförbud.</p> <p>För att kunna förankra tillbyggnaden i huvudbyggnaden krävs ingrepp i huvudbyggnadens fasad och tak, se bild nedan. Erforderliga ingrepp i huvudbyggnadens fasad och tak är tillåtet. Även mindre håltagningar för rördragning och ventilation är tillåtet. Ändringarna får dock inte utgöra någon större påverkan på de delar av byggnaden som omfattas av skyddsbestämmelse.</p> 
<p>r<sub>2</sub> – Byggnad får inte rivras</p>	<p>Uthuset är utpekat som en byggnad av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde. För att säkerställa byggnadens fortsatta existens införs en bestämmelse om rivningsförbud.</p>
<p>q<sub>1</sub> – Ursprungliga entrépartier inklusive dörrar, fönster och omfattningar, samt originalfönster från nybyggnadstiden, inklusive rosettfönster i trapphus och blindfönster med texter ska bevaras.</p>	<p>Valhalla bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. De i bestämmelsen angivna byggnadsdelarna bedöms vara bevarandevärda i sin ursprungliga form. En skyddsbestämmelse införs därför i syftet att säkerställa dessa.</p> <p>Med originalfönster från nybyggnadstiden avses, utöver rosettfönster i trapphus och blindfönster, även entréfönster i öst, ursprungliga sockelfönster, samt hela spetsbågiga fönster i trapphus, dock enbart överdelar i övriga</p>



	<p>spetsbågiga fönster. Bestämmelsen avser både in- och utsida på fönstren.</p> <p>Samtliga byggnadsdelar som omfattas av skyddsbestämmelsen finns närmare redovisade i bilaga 1 till den kulturmiljöutredning (Dalarnas museum, antikvarisk rapport 2023:7) som tagits fram som underlag till detaljplanen.</p>
<p>q<sub>2</sub> - Fasadskylt med texten LÄROVERK FÖR FLICKOR ska bevaras.</p>	<p>Valhalla bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Den i bestämmelsen angivna byggnadsdelen bedöms vara bevarandevärd i sin ursprungliga form. En skyddsbestämmelse införs därför i syftet att säkerställa denna.</p>
<p>q<sub>3</sub> - Aulans interiör avseende volym, takform, det synliga konstruktiva bärverket (takstolar och pilastrar), ursprungliga snickerier, väggmålning av Carl Larsson, dörrparti mot trapphus, ska bevaras.</p>	<p>Valhalla bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. De i bestämmelsen angivna byggnadsdelarna bedöms vara bevarandevärda i sin ursprungliga form. En skyddsbestämmelse införs därför i syftet att säkerställa dessa.</p> <p>Samtliga byggnadsdelar som omfattas av skyddsbestämmelsen finns närmare redovisade i bilaga 1 till den kulturmiljöutredning (Dalarnas museum, antikvarisk rapport 2023:7) som tagits fram som underlag till detaljplanen.</p>
<p>q<sub>4</sub> - Interiör avseende snickerier, väggpaneler och dörrar, samt rumsvolym i det före detta skolmuseet ska bevaras.</p>	<p>Valhalla bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. De i bestämmelsen angivna byggnadsdelarna bedöms vara bevarandevärda i sin ursprungliga form. En skyddsbestämmelse införs därför i syftet att säkerställa dessa.</p> <p>Med det före detta skolmuseet avses det rum som getts nummer 012 i planlösningen redovisad i planbeskrivningen (figur 9, s.35) och i bilaga 1 till kulturmiljöutredningen (Dalarnas museum, antikvarisk rapport 2023:7, s.76).</p> <p>Samtliga byggnadsdelar som omfattas av skyddsbestämmelsen finns närmare redovisade i bilaga 1 till den kulturmiljöutredning (Dalarnas museum, antikvarisk rapport 2023:7) som tagits fram som underlag till detaljplanen.</p>
<p>q<sub>5</sub> - Trapphus inklusive trappräcken, klinkergolv och</p>	<p>Valhalla bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. De i bestämmelsen angivna</p>

<p>trappsteg, samt minst en av de två spiraltrapporna ska bevaras.</p>	<p>byggnadsdelarna bedöms vara bevarandevärda i sin ursprungliga form. En skyddsbestämmelse införs därför i syftet att säkerställa dessa.</p> <p>Samtliga byggnadsdelar som omfattas av skyddsbestämmelsen finns närmare redovisade i bilaga 1 till den kulturmiljöutredning (Dalarnas museum, antikvarisk rapport 2023:7) som tagits fram som underlag till detaljplanen.</p>
<p>k<sub>1</sub> – Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär avseende kulör, volym, proportioner, form, indelning, fasaddetaljer, material och materialbehandling.</p>	<p>Valhalla bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. För Valhalla innebär bestämmelsen att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggnadens kulör, volym, karaktär och symmetriska komposition ska bibehållas. Innefattar även symmetriska fönsteröppningar och placeringar.</li> <li>• Byggnadens putsade fasad med dekor, dörr- och fönsteromfattningar samt detaljeringarnivå ska bibehållas. Fasadputsens karaktär får återföras till en mer traditionell och ursprunglig kalkputs.</li> <li>• Fönster ska ha traditionell karaktär och vara utförda av trä med samma utförande som befintliga eller ursprungliga fönster.</li> <li>• Utvändiga spår av skolverksamheten, som ringanordningar, ska bevaras.</li> <li>• Takform och takmaterial liksom utförande på takavvattning, ska bevaras</li> <li>• Sockel av huggen sten, inklusive äldre ventiler, ska bevaras synlig</li> </ul>
<p>k<sub>2</sub> – Byggnadens karaktärsdrag avseende form, material och kulör på fasader, dörrar, fönster och tak ska bibehållas.</p>	<p>Uthuset är utpekade som en byggnad av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde. För uthuset innebär bestämmelsen att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggnadens fasadbeklädnad av liggande enkelfasspont med blinddörrar ska bibehållas</li> <li>• Byggnadens dörrar med utanpåliggande ramverk med fyllningar av pärlspont och överljus i sydväst, samt något enklare dörrar med pärlspontsbeklädnad i norr, ska bibehållas</li> <li>• Fönster av solitt trä med munblåst glas ska bibehållas</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggnadens skivtäckta plåttak i rött ska bibehållas</li> </ul>
<p>k<sub>3</sub> - Invändig rumsvolym avseende korridorer och trapphus ska bibehållas. Invändiga ursprungliga detaljer avseende klinkergolv i korridorer, profilerade foder, socklar, paneler, taklister, dörrblad och vindsluckor ska hanteras varsamt och i största mån bevaras eller ersättas med likvärdigt material.</p>	<p>Valhalla bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. De i bestämmelsen angivna karaktärsdragen och byggnadsdelarna bedöms vara viktiga värdebärare för Valhallas kulturhistoriska värden. En varsamhetsbestämmelse omfattande invändiga ursprungliga detaljer bedöms införas i syftet att bibehålla dessa.</p>
<p>f<sub>1</sub> - Fasad ska utformas med en tydligt markerad sockel i en kulör liknande sockeln på huvudbyggnaden</p>	<p>Det nya trapphuset ska underordna sig den befintliga huvudbyggnaden. Den befintliga byggnadens form, materialitet och färg ska vara vägledande för det nya trapphusets fasadgestaltning. Huvudbyggnadens huvuddrag ska överföras till nytt trapphus, varför en bestämmelse om att tillbyggnaden ska utformas med en sockel liknande huvudbyggnaden införas.</p> <p>Sockeln bör i första hand utformas i natursten, i likhet med huvudbyggnadens sockel.</p>
<p>f<sub>2</sub> - Tak ska vara av rött tegel eller röd falsad plåt och ska utformas med brutet pyramidtak med plan eller låglutande topp</p>	<p>Det nya trapphuset ska underordna sig den befintliga huvudbyggnaden. Den befintliga byggnadens form, materialitet och färg ska vara vägledande för det nya trapphusets fasadgestaltning. Huvudbyggnadens huvuddrag ska överföras till nytt trapphus, varför en bestämmelse som reglerar takutformningen på tillbyggnaden införas.</p>
<p>f<sub>3</sub> - Fasad, sockeln och länk undantaget, ska vara av puts i en kulör liknande huvudbyggnaden och ska utformas utan synliga elementskarvar. Ventilationsgaller ska integreras i fasadgestaltning</p>	<p>Det nya trapphuset ska underordna sig den befintliga huvudbyggnaden. Den befintliga byggnadens form, materialitet och färg ska vara vägledande för det nya trapphusets fasadgestaltning. Huvudbyggnadens huvuddrag ska överföras till nytt trapphus, vilket ska vara av puts och i en kulör liknande huvudbyggnaden. Bestämmelsen omfattar inte sockeln på tillbyggnaden eller länken som ska koppla samman tillbyggnaden med huvudbyggnaden.</p>

	<p>Fasaden på tillbyggnaden tillåts inte utformas med synliga elementskarvar, detta för att tillbyggnaden ska samspela med huvudbyggnaden som har en slät fasad.</p> <p>Eventuella ventilationsgaller ska integreras i tillbyggnadens fasadgestaltning för att smälta in i tillbyggnaden på ett diskret och naturligt sätt.</p>
f <sub>4</sub> - Fönster ska utformas på liknande sätt som befintliga fönster på huvudbyggnaden avseende kulör, storlek och proportioner, intervall, putsade fönsteromfattningar samt blinderingar	<p>Det nya trapphuset ska underordna sig den befintliga huvudbyggnaden. Den befintliga byggnadens form, materialitet och färg ska vara vägledande för det nya trapphusets fasadgestaltning. Huvudbyggnadens huvuddrag ska överföras till nytt trapphus, varför en bestämmelse som reglerar utformningen av fönster på tillbyggnaden införs.</p> <p>Fönster bör i första hand vara av trä.</p>
f <sub>5</sub> - Byggnader ska utformas i en stil som harmonierar med huvudbyggnaden med putsad fasad i en ljus kulör alternativt i en kulör liknande huvudbyggnaden och valmat tak i rött tegel eller röd falsad plåt	<p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nytillkommande byggnader inom planområdet utformas med hänsyn till den befintliga huvudbyggnaden och därigenom anpassas till den befintliga miljön. Bestämmelsen behövs eftersom planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö och världsarvet.</p>
f <sub>6</sub> - Byggnader ska utformas i en kulör som harmonierar med övriga byggnader och med tak i en traditionell utformning	<p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de förråd, parkeringar med skärmtak och miljöhus som tillkommer inom planområdet utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse.</p> <p>Med tak i traditionell utformning avses exempelvis valmat, brutet, pulpet- eller sadeltak.</p>
p <sub>1</sub> - Byggnadsverk ovan mark ska placeras med ett avstånd om minst en meter från huvudbyggnad och så att länk är möjlig att anordna i befintlig fönstersättning på huvudbyggnad. Länk mellan huvudbyggnad och byggnadsverk får finnas inom	<p>För att minimera de ingrepp som krävs i Valhallas fasad för att kunna ansluta tillbyggnaden till huvudbyggnaden och för att säkerställa att tillbyggnaden uppförs som en egen volym så reglerar plankartan att byggnadsverk som tillkommer ovan mark ska placeras med ett avstånd om minst en meter från huvudbyggnaden. Bestämmelsen innefattar inte den del av tillbyggnaden som tillkommer under mark. En länk som kopplar samman tillbyggnaden med huvudbyggnaden får finnas inom en meters avstånd från huvudbyggnaden.</p>

en meters avstånd från huvudbyggnad	För att ytterligare minimera det ingrepp som krävs i Valhallas fasad ska byggnadsverket placeras på ett sådant sätt att länken är möjlig att anordna i befintlig fönstersättning på huvudbyggnaden. Länken bör i första hand placeras i befintlig fönstersättning på huvudbyggnad.
a <sub>1</sub> – Bygglov krävs även för ändring och underhåll, både invändigt och utvändigt, av det som omfattas av skyddsbestämmelse (q)	För att säkerställa att invändiga och utvändiga byggnadsdelar och detaljer som är skyddade med q-bestämmelser inte tar skada vid kommande renovering och upprustning av byggnaderna inom planområdet krävs bygglov.
Bygglov krävs även för solenergianläggningar	Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö och även inom världsarvet, ändringar och tillägg i bebyggelsemiljön ska därför göras med varsamhet och hänsyn till omgivande bebyggelse, varför en bestämmelse om att bygglov krävs för uppförande av solenergianläggningar inom planområdet införs.  I bygglovsprövningen ska en bedömning göras utifrån den föreslagna åtgärdens påverkan på bland annat den enskilda byggnadens och omgivningens kulturhistoriska värden, för att därefter ta ställning till om det är lämpligt att låta uppföra solenergianläggningar inom planområdet.

## 6 Genomförandefrågor

### 6.1 Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen ändrar inte vad som är allmän plats respektive kvartersmark utifrån befintlig detaljplan. Inte heller planläggs det för annat än enskilt bebyggande inom kvartersmarken. Detta medför att frågor om rätt- eller skyldighet till inlösen inte aktualiseras.

### 6.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Daljunkaren 23 ägs av Region Dalarna och Falun 8:3 ägs av Falu kommun. Detaljplanen föranleder ingen fastighetsbildning.

## **6.2.1 Rättigheter**

Det finns ett servitut för en spillvattenledning vilken går öster om huvudbyggnad. Ledningsrätt kan bildas för ledningen vilket sker genom lantmäteriförrättning som söks hos lantmäteriet. Falu Energi & Vatten AB ansvarar för ansökan och står kostnad för ansökan och lantmäteriförrättning.

För fjärrvärmeledningen kan ledningsrätt eller servitut bildas vilket sker genom lantmäteriförrättning som söks hos lantmäteriet. Falu Energi & Vatten AB ansvarar för ansökan och står kostnad för ansökan och lantmäteriförrättning. Servitut kan även bildas genom ett skriftligt avtal vilket tecknas mellan parterna.

I den sydligaste delen av planområdet går fjärrvärmeledning som har ledningsrätt.

## **6.3 Tekniska frågor**

### **6.3.1 Tekniska åtgärder, kvartersmark**

Fjärrvärmeledning behöver flyttas. Ansvar för flytten och kostnad regleras mellan fastighetsägaren och Falu Energi & Vatten AB.

Spillvattenledning öster om huvudbyggnad kan behöva flyttas. Ansvar för flytten och kostnad regleras mellan fastighetsägaren och Falu Energi & Vatten AB.

Detaljplanen föranleder ingen ny- eller ombyggnation av allmän plats.

### **6.3.2 Utbyggnad vatten, spillvatten och dagvatten**

För tekniska frågor kopplat till ny och befintlig bebyggelses anslutning till VA ansvarar fastighetsägaren.

### **6.3.3 Utbyggnad av fjärrvärme, el och IT-infrastruktur**

Över fastigheten går fjärrvärmeledning som behöver flyttas för att möjliggöra planerad tillbyggnation. Ledningens nya läge beslutas i ett senare skede och tillbyggnad som innebär ledningsflytt ska stämmas av med ledningsägaren i bygglovsskedet.

I den sydligaste delen av planområdet går fjärrvärmeledning som har ledningsrätt. Det är osannolikt att denna ledningssträckning skulle innefattas i ovanstående ledningsflytt.

För tekniska frågor kopplat till ny och befintlig bebyggelses anslutning, el, tele och befintlig bebyggelse ansvarar fastighetsägaren.

Frågor kopplade till flytt av ledningar hanteras enligt överenskommelse mellan fastighetsägare och ledningsägare.

## **6.4 Ekonomiska frågor**

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen och de kostnader det medför om inget annat avtalas med annan part.

### **6.4.1 Planekonomisk bedömning**

Allmän plats är redan utbyggd vilket innebär att planen inte medför några kostnader för utbyggnad eller ökade driftskostnader för Falu kommun.

### **6.4.2 Planavgift**

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren och därför ska det inte tas ut någon planavgift i samband med bygglov enligt denna detaljplan.

### **6.4.3 Ersättningsanspråk**

Ett detaljplaneavtal ska upprättas mellan Falu kommun och Region Dalarna med förbindelser om att fastighetsägaren inte kommer att ställa krav på ersättning från kommunen för de rivningsförbud, skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser (r1, r2, q1, q2, q3, q4, q5, k1, k2, k3) som detaljplanen innehåller.

### **6.4.4 Drift allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för driften av denna.

### **6.4.5 Drift vatten, spillvatten och dagvatten**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, fastigheten är ansluten idag.

### **6.4.6 Gatukostnader**

Gatorna är befintliga.

## **6.5 Organisatoriska frågor**

### **6.5.1 Andra avtal**

### **6.5.2 Tidplan**

Detaljplanen avses sändas ut för samråd hösten 2024 och granskning under vintern 2024/2025, samt antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden under 2025.

## **6.6 Kulturvärden**

### **6.6.1 Rivningsförbud**

Valhalla och uthuset får rivningsförbud ( $r_1$ ,  $r_2$ ). Valhalla bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, och uthuset är utpekad som en byggnad av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde. Genom detaljplanen förtydligas att byggnaderna ska bevaras med anledning av dess kulturhistoriska värden och därmed inte får rivas.

### **6.6.2 Bevarandekrav**

Genom detaljplanen får Valhalla bestämmelse om skydd av kulturvärden ( $q$ ). Bestämmelsen ska säkerställa att ursprungliga detaljer, invändigt och utvändigt, och som bedöms vara särskilt viktiga ut kulturmiljöhänsyn ska bevaras.

## **6.7 Upplýsningar**

Huvudbyggnaden bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen och har därmed ett historiskt värde som ska varsamt beaktas, vid ombyggnation bör en antikvarie medverka.

För bestämmelser gällande skydd av kulturvärden och varsamhet ska kulturmiljöutredning med tillhörande bilaga 1 (Dalarnas museum, antikvarisk rapport 2023:7) utgöra grund vid bedömning.

Åtgärder i Carl Larsson-målning kräver konservatorisk kompetens.

# **7 Planeringsunderlag**

## **7.1 Kommunala**

Alla planeringsunderlag finns på [falun.se](http://falun.se) om inget annat anges.

### **7.1.1 Översiktsplan**

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

### **7.1.2 Fördjupad översiktsplan**

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



### **7.1.3 Detaljplan**

Detaljplan för nedre delen av Svärdsjögatan, laga kraft 2002-06-18.

## **7.2 Kommunala beslut i övrigt**

### **7.2.1 Parkeringsnorm**

Parkeringsnorm för Falu kommun, antogs av kommunfullmäktige 2024-03-14.

### **7.2.2 Dagvattenstrategi**

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

### **7.2.3 Husen berättar**

Husen berättar – Bevarandeplan för Falu innerstad 2012.

### **7.2.4 Falubygden berättar**

Falubygden berättar – Kulturmiljöprogram för Falu kommun, 1998.

## **7.3 Utredningar**

### **7.3.1 Förprojektering**

VALHALLA, FALUN. Fortsatt utredning kring ombyggnad. Utförd av Arkitema, 2020-06-05

### **7.3.2 Antikvarisk förundersökning**

Antikvarisk förundersökning Flickskolan Valhalla. Antikvarisk rapport 2020:6. Utförd av Dalarnas museum, 2020-09-17

### **7.3.3 Konsekvensanalys**

Konsekvensanalys invändigt trapphus, Valhalla. Utförd av Arkitema, 2021-10-04

### **7.3.4 Kulturmiljöutredning**

Kulturmiljöutredning Flickskolan Valhalla. Antikvarisk rapport 2023:7. Utförd av Dalarnas museum, 2024-02-21

Bilaga 1. Värdebärare. Antikvarisk rapport 2023:7. Utförd av Dalarnas museum, 2024-03-05

Bilaga 2. Trapphus & rev. Detaljplan. Utförd av Arkitema, 2023-12-15

### **7.3.5 Gestaltning och utformning**

Trapphus & rev detaljplan, Valhalla Falun. Utförd av Arkitema, 2023-12-15, reviderad 2024-04-02

### 7.3.6 Riskutredning

Riskanalys för Detaljplan för tillbyggnad av Valhalla vid Daljunkaregatan. Utförd av Falu kommun, 2021-11-30

### 7.3.7 Parkeringsutredning

Parkeringsutredning, Valhalla Falun. Utförd av Arkitema, 2024-01-02, reviderad 2024-02-27

## 8 Planeringsförutsättningar

### 8.1 Kommunala

#### 8.1.1 Översiktsplan

I översiktsplan FalunBorlänge ingår planområdet i ett större område markerat som pågående markanvändning bebyggelse och avses inte förändras. Följande rekommendationer anges:

- De riksintressanta kulturmiljövärdena ska beaktas i fysisk planering och inga åtgärder som påtagligt kan skada värdena ska tillåtas. De ska vid behov ges formellt skydd med utgångspunkt i aktuella värdebeskrivningar.
- Den lokala bebyggelse- och byggnadshistorien, dess utseende och struktur är viktig att värna och bör särskilt uppmärksammas vid byggande inom världsarvet.
- De olika aspekterna av social hållbarhet ska vara en integrerad del av all samhällsplanering.
- Dagvatten ska tas omhand och renas på ett hållbart sätt. Vid ny- och ombyggnad är det viktigt att avsätta ytor för dagvattenhantering.

#### 8.1.2 Fördjupad översiktsplan Falu tätort och området runt Varpan

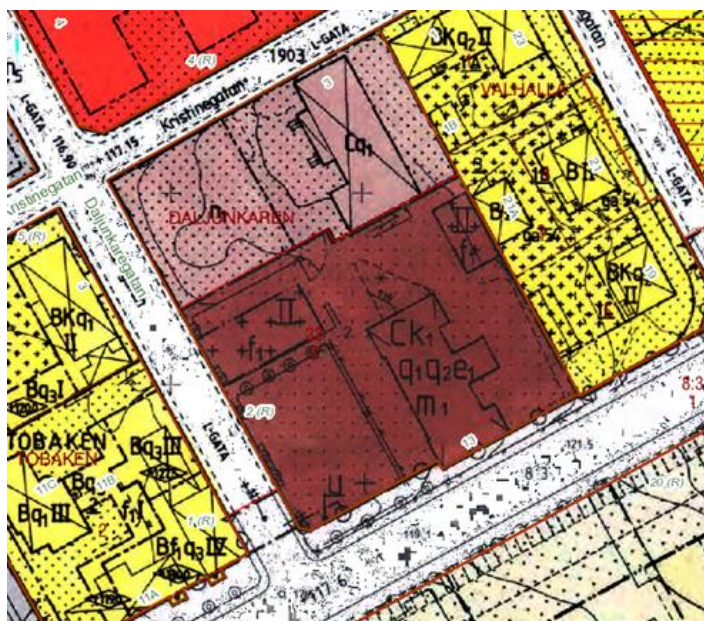
I den fördjupade översiktsplanen ligger planområdet inom ett större område som är markerat som befintlig stadsbygd och som till största delen består av bostäder och viss samhällsservice. Viss förtätning kan tillåtas med hänsyn till bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värden. Rekommendationen säger att markanvändningen inom området ska förbli oförändrad.

I den kulturmiljöanalys som togs fram i samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen pekas området ut för sina kulturmiljövärden. Valhalla beskrivs som en av de stora, äldre institutionsbyggnader som karaktäriserar området. Svärdsjögatan är utpekad som ett viktigt stråk. Kulturmiljöanalysen rekommenderar att ombyggnad och underhåll

inom området ska ske på ett för byggnaden och området traditionellt sätt. Valhalla bedöms ha ett så högt kulturhistoriskt värde att byggnaden omfattas av 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

### 8.1.3 Detaljplan

För området gäller *Detaljplan för nedre delen av Svärdsjögatan*. Enligt detaljplanen är området planlagt för centrumändamål. Handel får anordnas på maximalt 200 m<sup>2</sup> (bruksarea). För huvudbyggnaden finns en varsamhetsbestämmelse, samt skyddsbestämmelser om att byggnaden inte får rivas och för invändiga detaljer i vindsvåningens aula såsom väggmålning av Carl Larsson, takform och rumsvolym. För huvudbyggnaden finns också en bestämmelse om störningsskydd för buller från verksamheter. Mark runt byggnadens befintliga utbredning får inte bebyggas, med undantag för två områden för uthus, och utfartsförbud finns mot Svärdsjögatan. Ingående delar av Svärdsjögatan och Daljunkaregatan är planlagda som huvudgata respektive lokalgata. Detaljplanen har ingen kvarvarande genomförandetid.



Figur 7: Utsnitt ur *Detaljplan för nedre delen av Svärdsjögatan*

### 8.1.4 Planbesked

Positivt planbesked för detaljplanen gavs på delegation av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2021-07-14.

## **8.2 Övriga kommunala beslut**

### **8.2.1 Husen berättar**

Husen berättar – Bevarandeplan för Falu innerstad 2012 klassar Valhalla som en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Uthuset är klassat som byggnad av kulturhistoriskt och/eller miljömässigt värde. Utvårdshuset direkt norr om planområdet är också klassat som en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Även på angränsande fastigheter finns byggnader som bedöms ha kulturhistoriskt eller stort kulturhistoriskt värde.

### **8.2.2 Falubygden berättar**

I Falubygden berättar – Kulturmiljöprogram för Falu kommun ligger området som planförslaget avser inom det utpekade området *Falu stad med omgivande gruvlämningar*.

### **8.2.3 Dagvattenstrategi**

Dagvattenstrategi för Falu kommun innehåller bland annat kommunens riktlinjer för hållbar dagvattenhantering. Enligt strategin ska dagvattenhantering planeras på ett sätt som tar hänsyn till klimatförändringar och risken att nederbörden kan bli kraftigare i framtiden. Dagvatten ska fördröjas på ett sätt så att recipientens flöde inte förorenas eller förändras och som undviker att dagvatten orsakar skador på byggnader och anläggningar. Dagvatten ska i första hand tas om hand och fördröjas lokalt på kvartersmark.

### **8.2.4 Parkeringsnorm**

Parkeringsnormen ska ge vägledning för planering av parkering för bil och cykel på kvartersmark i Falu kommun vid ny-, om- och tillbyggnad av bostäder och verksamheter samt vid ändrad användning. Varje aktuellt projekt ska redovisa hur behovet av cykel- och bilparkering ska tillgodoses. Hänsyn ska tas till rådande parkeringssituation i aktuellt område, vilken typ av bostäder som ska byggas eller vad lokalen/lokalerna ska användas till och vilken eller vilka kategorier av användare som ska nyttja lokalen/lokalerna. Som grund ska parkeringstalen i parkeringsnormen användas.

## **8.3 Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Enligt plan- och bygglagen ska alla detaljplaner föregås av en undersökning där kommunen bedömer om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Om det finns risk för betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Bedömningen är att de miljöfrågor som ändå är aktuella kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet. I planarbetet har frågor om skydd av befintliga kulturmiljövården och gestaltning och placering av tillkommande bebyggelse utretts vidare.

## **8.4 Riksintressen**

### **8.4.1 Kulturmiljövård**

Planområdet ingår i ett större område utpekade som riksintresse för kulturmiljövården, W15 Falun (Falun stad och Stora Kopparbergs socken). I områden utpekade som riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och riksintressen enligt 4 kap. 1 § miljöbalken ska särskild hänsyn tas till kulturvärdet och eventuella åtgärder ska ske på ett sätt som inte påtagligt skadar dessa.

Motiv till varför området är utpekade som riksintresse för kulturmiljövården är att det utgör en industri- och stadsmiljö som speglar en nära tusenårig industriell tradition, kring Sveriges viktigaste tidigindustriella koppargruva som hade avgörande ekonomisk betydelse under landets stormaktstid, jämte tillhörande hyttområden samt residensstadens utveckling under 1800-talets slut och 1900-talets början.

Valhalla har direkt koppling till riksintresset då byggnaden utgör en del av residensstadens utveckling under 1800-talets slut och 1900-talets början. Planområdet ingår i ett större område med ett varierat byggnadsbestånd med flera institutionsbyggnader som knyter an till residensstaden Falun. Valhalla är tidstypisk i sitt utförande och monumental i sitt formspråk och högresta form, något som tydliggör byggnadens tidigare funktion och betydelse för de delar av riksintresset som omfattar residensstaden. Valhallas monumentala uttryck förstärks av byggnadens placering på en tomt i ett sluttande läge.

## **8.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken**

Detaljplanen berör inte jordbruksmark, skogsbruk, ekologiskt känsliga områden eller större opåverkade områden.

## **8.6 Miljö kvalitetsnormer**

### **8.6.1 Luft**

I Falun mäter kommunen kontinuerligt luftkvaliteten. Det är viktigt att tänka på att föroreningshalternas 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 Falun 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 avrinner till recipienterna Faluån och vidare till Tisken, vilka båda utgör ytvattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna för Tisken är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk status med undantag i form av tidsfrist till 2027 eller mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kadmium. Enligt VISS statusklassning uppnår Tisken ej god kemisk status och måttlig ekologisk status. Miljökvalitetsnormerna för Faluån är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk status med undantag i form av tidsfrist till 2027 eller mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver. Faluån uppnår ej god kemisk status och måttlig ekologisk status enligt VISS statusklassning.

Dagvatten som infiltreras genom marken avrinner till grundvattenförekomsten Faluåsen. Faluåsen är utpekad som vattenförsörjningsintresse, klass 3. Miljökvalitetsnormerna för Faluåsen är god kemisk status med undantag i form av tidsfrist till 2027 för sulfat respektive god kvantitativ status. Enligt VISS statusklassning uppnår Faluåsen otillfredsställande kemisk status och god kvantitativ status.

### **8.6.3 Buller**

Svärdsgöatan räknas inte till de "större vägarna eller järnvägarna" 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 ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Idag utgörs cirka 20% av planområdet av takytor, 40% av asfalterade ytor och 30% av grusade ytor. Resterande del av planområdet, knappt 10%, utgörs av vegetation. Se tabell med avrinningskoefficienter nedan:

Markanvändning	Avrinningskoefficient, årsbasis
Gräsyta	0 - 0,1
Grusplan och grusad gång	0,2
Grusväg	0,4
Stensatt yta med grusfogar	0,7
Betong- och asfaltsyta	0,8
Tak	0,9

Figur 8: Tabell med avrinningskoefficienter (Svenskt Vattens publikation P110, egen bearbetning)

Planområdet sluttar åt sydväst, varvid avrinning sker i sydvästlig riktning mot det kommunala dagvattensystemet innan det senare mynnar ut i Faluån och sedan vidare till Tisken. Dagvatten som infiltreras i marken leds till Faluåsen.

Inom planområdet finns idag en rännstensbrunn strax norr om huvudbyggnaden. Ytterligare tre rännstensbrunnar finns i direkt anslutning till planområdet – en längs Daljunkaregatan, en i korsningen Daljunkaregatan/Svärdsjögatan och en längs Svärdsjögatan. Det finns ett privat ledningsnät inom planområdet med oklar sträckning. Dagvattenledningar tillhörande Falu Energi och Vatten AB finns längs med Svärdsjögatan och Daljunkaregatan. Dagvattenledningen längs Daljunkaregatan leder norrifrån och upphör i höjd med planområdets västra hörn. Takvattnet från Valhalla avrinner via stuprör som i sin tur är kopplade till det kommunala dagvattennätet.

Lågpunkter vid skyfall motsvarande ett 100-årsregn finns invid huvudbyggnaden i norr, öster och söder.

## 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.

Planområdet ligger inom det område där markföroreningarna befaras överstiga riktvärdena. Om blyhalten eller halter av andra tungmetaller överskrider gällande riktvärden gäller särskilda rekommendationer för hur marken skall hanteras vid markarbeten. I de fall massor

behöver transporteras bort från planområdet kan även en masshanteringsplan behövas. Råd och upplysningar om detta lämnas av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

### **8.8.2 Omgivningsbuller**

Kommunens översiktliga bullerutredning visar att delar av planområdet är påverkat av buller från Svärdsjögatan. För en mindre del av planområdet närmast Svärdsjögatan beräknas den ekvivalenta ljudnivån uppgå till 65 dBA och för övriga delar av planområdet till 60 dBA. Den maximala ljudnivån inom planområdet varierar mellan 65 och 80 dBA beroende på avstånd till Svärdsjögatan.

Planområdet ligger också inom det område där buller från helikopterlandningsplatsen på Falu lasarett kan beräknas uppgå till 70 dBA vid start och landning.

### **8.8.3 Risk för olyckor**

#### *Farligt gods*

Cirka 60 meter sydväst om planområdet passerar Grycksbobanan, som är en trafikerad järnväg även om den i dagsläget endast sporadiskt trafikeras av museitrafik. Alla järnvägar är transportleder för farligt gods, vilket innebär att farligt gods kan komma att fraktas på Grycksbobanan i framtiden.

#### *Räddningstjänstens insatstider*

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

### **8.8.4 Risk för översvämning**

Området är beläget över +112,7 meters-nivån, som är nuvarande planeringsnivå för höga vattenflöden runt Runn. (Koordinatsystem i höjd RH2000)

## **8.9 Geotekniska förhållanden**

### **8.9.1 Markbeskaffenhet**

Enligt SGU:s jordartskarta är jordarten inom området dels glacial silt, dels sandig morän. Planområdet är relativt plant, men sluttar lätt utför i sydvästlig riktning.

### **8.9.2 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.



## 8.10 Kulturmiljö

### 8.10.1 Världsarv

Hela planområdet ligger inom Världsarvet Falun. År 2001 upptogs det industrihistoriska landskapet kring Stora Kopparberget och Falun på Unescos världsarvslista. I Falu gruva bröts kopparmalm som sedan bearbetades i hyttorna i staden och längs vattendrag vid bergsmännens gårdar. Gruvarbetarna bodde i gruvans närhet som idag är levande, välbevarade trästadsdelar. På 1600-talet var Falun en internationell stad. Falu gruva var då landets största och modernaste arbetsplats. Hela 70 procent av Europas koppar kom från Falun. Falun har haft ett starkt inflytande på den tekniska, sociala och politiska utvecklingen i Sverige och Europa och var med och formade dagens svenska industrisamhälle. I Världsarvet Falun ingår gruvan, staden och den omkringliggande bergsmansbygden.

Unescos motivering: Det historiska industrilandskapet kring Stora Kopparberget och Falun utgör ett av de främsta områdena för gruvhantering och metallproduktion. Gruvdriften upphörde vid 1900-talets slut, men har genom många århundranden haft starkt inflytande på teknisk, ekonomisk, social och politisk utveckling i Sverige och Europa.

Det är följande värden som ligger bakom motiveringen: Att ingenjörskonsten och den tekniska kunskapen vid Falu gruva var världsledande i 200 år. Att det idag finns många autentiska, välbevarade fysiska platser och miljöer i Falun. Förutom gruvan är det byggnader, naturområden, slagg, trästadsdelar, bergsmansgårdar, kyrkorna, dammar, vattendrag och Stora torget med omkringliggande byggnader. Att arbetet vid Falu gruva bidrog till dagens moderna svenska industrisamhälle med reglerad arbetstid, skälig lön och företagshälsovård.

De befintliga byggnaderna inom planområdet har ett kulturhistoriskt värde och kommer därför förses med bestämmelser om rivningsförbud, skydd och varsamhet i syftet att säkerställa de kulturhistoriska värdena.

### 8.10.2 Fornlämningar

Detaljplaneområdet ligger precis utanför gränsen för stadslagret inom riksintresset Falu stad och Stora Kopparbergs socken. Enligt *Karta öfver Lallarfvat i Falun* från 1865 fanns äldre utspridd bebyggelse i planområdet, vilket ger anledning till misstanke om att fornlämningar kan påträffas vid nyexploatering i området.

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. Samråd med Länsstyrelsen Dalarna bör ske inför framtida åtgärder inom planområdet.

### 8.10.3 Byggnadernas exteriör

Valhallas nuvarande byggnadskaraktär är ursprunglig sedan uppförandet 1903 och karaktäriseras av symmetriskt uppställda byggnadsvolymer med symmetrisk fasadkomposition, tung sockel, ren fasadlinje och högresta gavlar med branta takfall. Fasaden är putsad i gula och gråa kulörer, samt dekorerad med bland annat fönsteromfattningar, gaveldekorer och taklister. Befintliga entrédörrar på den östra respektive västra fasaden är ursprungliga sedan byggnadens uppförande och består av massiva pardörrar av trä med glasade dörrblad och överljus. Detaljer på huvudbyggnadens fasad berättar om byggnadens ursprungliga funktion som skola, bland annat genom bevarade ringanordningar och fasadskylt med texten LÄROVERK FÖR FLICKOR.

Huvudkroppen på Valhalla har brutet tak och utskjutande flyglar och trapphus har branta sadeltak. Taket är till större del täckt med tvåkupigt lertegel, gavlarnas krön är täckta med falsad plåt. Takavvattningen utgörs av plåtskodda rännदार och plåtavtäckta gavelspetsar, samt hängrännor och stuprör med vida trattar av koppar. Stuprören har både mjuka och tvärvinkliga böjar. En tillbyggd spiraltrappa finns på utsidan av den östra fasaden, vilken tillkommit i modern tid i syftet att förbättra möjligheten till utrymning av byggnaden vid brand.

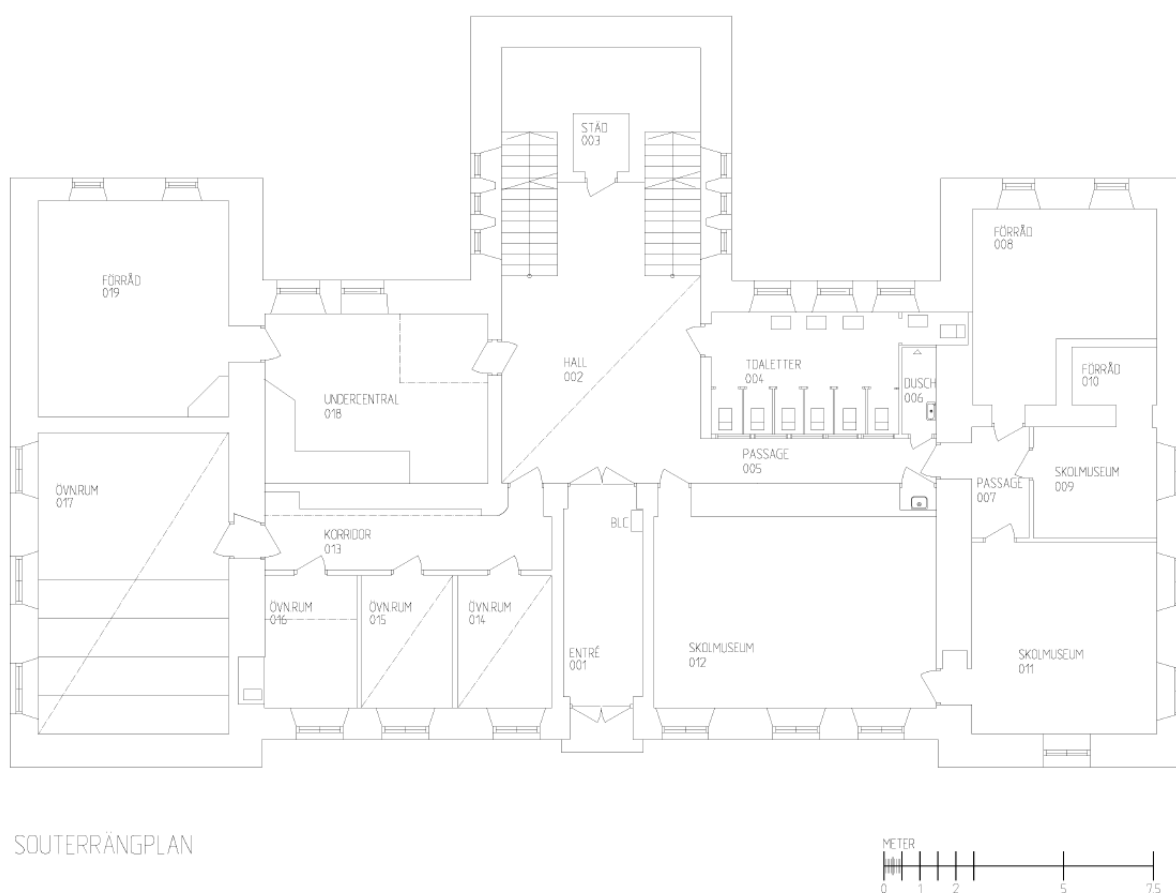
Huvudbyggnadens fönster varierar i utformningen och utgörs av stickbågiga, spetsbågiga och rundbågiga fönster, samt entréfönster, sockelfönster, rosettfönster och blindfönster med text. Spetsbågiga fönster i trapphus och överdelar av spetsbågiga fönster i övriga delar av byggnaden bedöms vara original sedan byggnadens uppförande. Rosettfönster, blindfönster med text, entréfönster i öst och vissa av sockelfönsterna bedöms också vara ursprungliga sedan 1903.

Uthuset är samtida med huvudbyggnaden, uppfört under 1900-talets första år, och fyllde en viktig funktion som ekonomibyggnad under tiden som skolverksamheten var aktiv. Byggnaden är uppförd som en stolpverkskonstruktion på en grund av hörnstenar uppförd mot brandvägg i fastighetsgräns. Exteriören består av skivtäckt plåttak i rött och fasadbeklädnad av liggande enkelfasspont med blinddörrar. Dörrarna är genomarbetade med utanpåliggande ramverk med fyllningar av pärlspont och överljus mot väst och i norr något enklare dörrar med pärlspontsbeklädnad. Fönsterna är av solitt trä med munblåst glas i enkelbågar om 2–6 rutor. Uthusets panelbeklädnad har vissa variationer i profil, vilket tyder på delar har blivit utbytta.

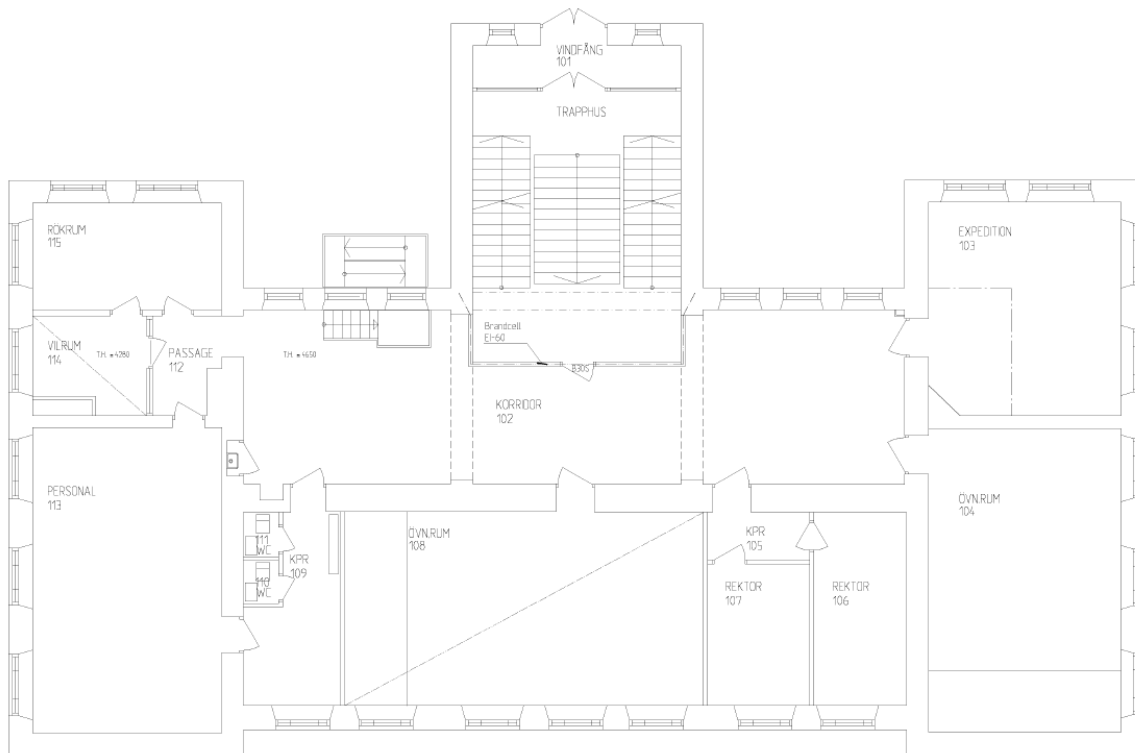
Samtliga värdebärande exteriöra byggnadsdelar finns närmare beskrivna i bilaga 1 tillhörande Kulturmiljöutredning FLICKSKOLAN VALHALLA (Dalarnas museum, antikvarisk rapport 2023:7).

### 8.10.4 Byggnadernas interiör

Valhalla är representativ för skolarkitektur vid tiden kring sekelskiftet 1900. Även om vissa ytskikt har bytts ut i sen tid, är byggnaden ännu välbevarad sett till planlösning, exteriör och interiör. Byggnaden präglas av två viktiga årsringar, tillblivelsen 1903 och moderniseringen kring 1950.



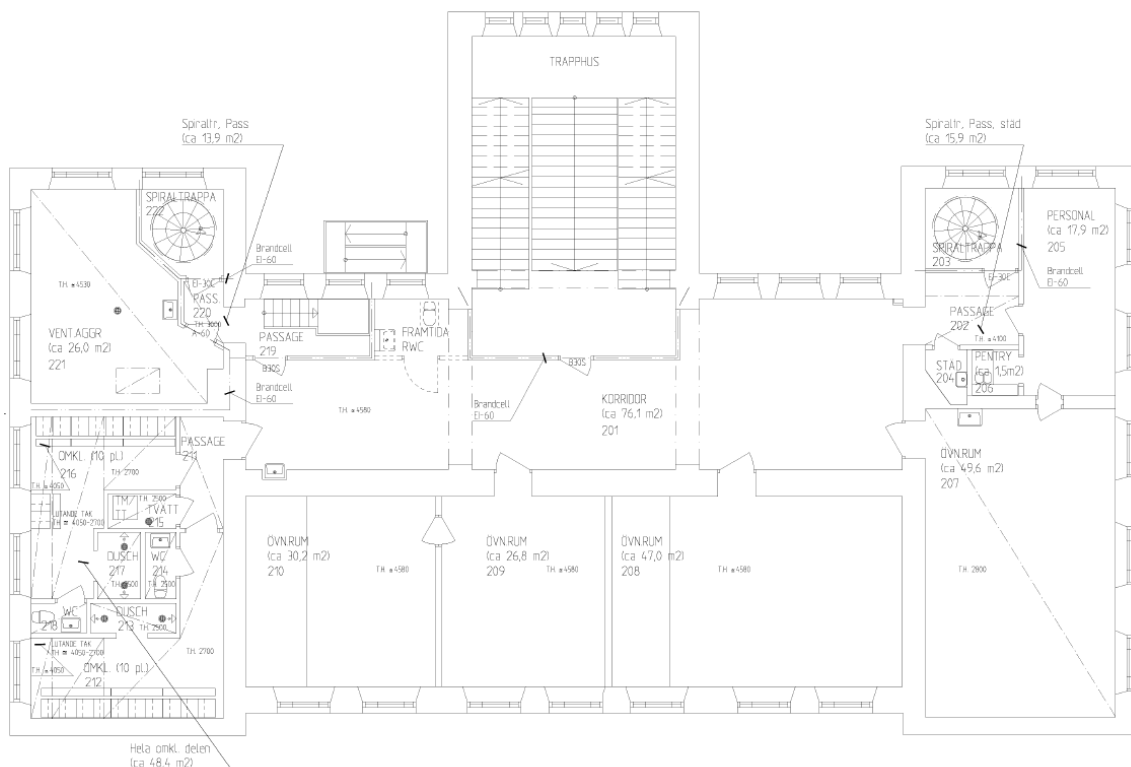
Figur 9: Ritning över planlösning för huvudbyggnadens souterrängplan/sockelväning från 2004 (Dalarnas museum).



PLAN 1TR



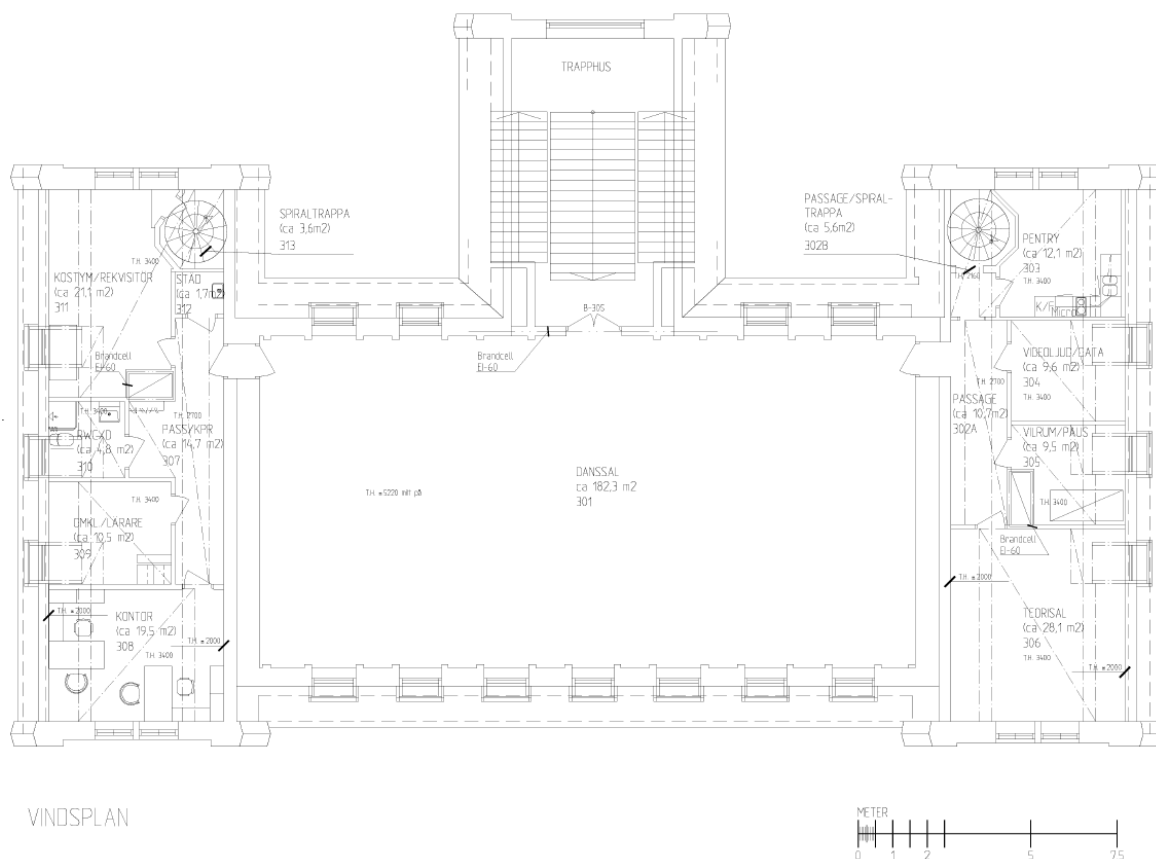
Figur 10: Ritning över planlösning för huvudbyggnadens våning 1 från 2004 (Dalarnas museum)



PLAN 2TR



Figur 11: Ritning över planlösning för huvudbyggnadens våning 2 från 2004 (Dalarnas museum)



Figur 12: Ritning över planlösning för huvudbyggnadens vindsplan från 2004 (Dalarnas museum)

Samtliga rum i huvudbyggnaden, förutom i vindsflyglarna, har en eller flera putsade väggar. I princip alla ytor har målats om i sen tid. Under befintliga ytskikt på väggar, tak, snickerier med mera finns äldre färglager. Tillgängliga färgfragment visar flera lager av kulörer. Bröstningar av trä eller målade bröstningar på puts visar varma och vanligtvis mörka kulörer, täckande och laserade.

Utöver sockelvåning, återfinns klinkergolv på alla våningsplan i korridorer och trapphus. Klinkergolvet är ursprungligt sedan 1903, med komplettering av senare lagningar. Klinkergolvet i trapphuset bedöms ingå i en mycket välbevarad helhet. I trapphuset återfinns även en dubbeltrappa av brunrå kalksten med svartmålat smidesräcke med hörnstolpar i gjutjärn och ledstänger i lackad ek. Trappan är ursprunglig sedan byggnadens uppförande 1903, med senare komplettering av ledstång på vägg. I respektive flygel finns en spiraltrappa av gjutjärn, vilka sannolikt är ursprungliga sedan huvudbyggnadens uppförande. Ingångarna till spiraltrapporna omges av väggar i masonit.

I huvudbyggnadens sockelvåning återfinns ett före detta skolmuseum (se rum 012 i figur 9) med snickerier som bröstpanel av pärlspont, bröstningslist och fodersocklar med profiler. Snickerierna är med stor sannolikhet ursprungliga.

På vindsvåningen återfinns en aula med synliga takstolar och taklister, bröstningspanel som sträcker sig längs samtliga väggar, samt en målning av Carl Larsson ovanför aulans entrédörr. Ingången till aulan består av pardörrar med skivtäckta speglar. Ut mot trapphuset består omfattningen av kraftigt profilerade och gersågade foder. In mot aulan är omfattningen av mer bearbetad form med bland annat pilastrar och kraftigt överstycke.

Snickerier finns återkommande i huvudbyggnaden. Väggar och tak i flyglarna på vindsplan är försedda med profilerade bröstningslister, golvsocklar och taklister. I trapphuset och korridorer finns kraftiga taklister med flerfaldiga profiler, och på vindsplan i trapphuset finns vindsluckor till kattvindar.

Uthusets interiör är idag oinredd, bortsett från ett utrymme för höns där väggarna är träklädda och vitkalkade, och golvet belagt med plank. Armatyr, hönslucka, äggluckor och fästen för sittpinnar finns bevarade, vilka är spår av ursprungligt bruk. En rödslammad panel i vindstrappan tyder på att byggnaden ursprungligen varit rödslammad.

Samtliga värdebärande interiöra byggnadsdelar finns närmare beskrivna i bilaga 1 tillhörande Kulturmiljöutredning FLICKSKOLAN VALHALLA (Dalarnas museum, antikvarisk rapport 2023:7).

### **8.11 Natur**

Intill den gamla skolbyggnaden finns en stor gran som har växt på platsen sedan tiden då byggnaden användes för skolverksamhet. I barken finns inristningar från skolelever. Granen har visst kulturhistoriskt värde, men beräknas vara så pass gammal att den troligtvis inte kommer att vara kvar under längre tid. På parkeringen väster om byggnaden finns ett antal björkar och buskar.



*Figur 13 (till vänster): Befintlig gran invid den gamla skolbyggnadens norra gavel.*

*Figur 14 (till höger): Inristningar i granens bark från den före detta skolans elever.*

## **8.12 Fysisk miljö**

Bebyggelseområdet kring planområdet domineras av stora institutionsbyggnader, villor och flerbostadshus som tillkommit och utvecklats sedan 1800-talets andra hälft. Bebyggelsen är av varierande ålder och karaktär.

## **8.13 Sociala**

Bebyggelsen inom planområdet och på intilliggande fastigheter är placerad på ett sätt som skapar smalare passager mellan byggnader. Detta kan ha påverkan på den upplevda tryggheten på platsen.

## **8.14 Teknik**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. En spillvattenledning tillhörande Falu Energi och Vatten AB sträcker sig öster om huvudbyggnaden.

Fastigheten är ansluten till el och opto. Ledningar finns i den östra delen av planområdet.

Fjärrvärmeledningar korsar planområdet och sträcker sig under den markyta där tillkommande tillbyggnad ska placeras, vilket medför att ledningarna kommer att behöva flyttas i samband med detaljplanens genomförande.

Avfallshantering sker idag i uthuset.

## 8.15 Service

Planområdet ligger i anslutning till Falu centrum där olika typer av offentlig och kommersiell service finns. Falu lasarett ligger cirka 100 meter från området.

## 8.16 Trafik

### 8.16.1 Gång- och cykeltrafik

Planområdet omfattar del av Daljunkaregatan och Svärdsjögatan. Längs båda gatorna finns gångbanor och längs Svärdsjögatan går en huvudcykelled. Kommunen är väghållare för båda gatorna.

Det finns 16 parkeringsplatser för cykel inom planområdet idag.

### 8.16.2 Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger cirka 150 meter från planområdet, vilken trafikeras av både stads- och landsbygdstrafik.

### 8.16.3 Motortrafik

Väster om huvudbyggnaden finns en större parkering och en mindre parkering finns även öster om byggnaden. Inom planområdet finns 71 parkeringsplatser idag.



Figur 15: Befintlig parkeringssituation (Arkitema)

Idag angörs parkeringen inom planområdet via tre in-/utfarter, samtliga belägna längs Daljunkaregatan. Den in-/utfart som är belägen närmast korsningen Svärdsjögatan/Daljunkaregatan bedöms vara trafikfarlig då avståndet mellan in-/utfarten och befintligt övergångsställe är för kort för att bilister vid utfart från planområdet ska ha



möjlighet att räta upp bilen innan de korsar övergångsstället för vidare utfart på Svärdsjögatan.

## **9 Bedömningar och konsekvenser**

### **9.1 Fastigheter och rättigheter**

Detaljplanen föranleder ingen fastighetsbildning. En ledningsrätt eller servitut innebär en belastning för den fastighet upplåtelsen sker i. Ledningarna är befintliga och begränsar redan i dagsläget möjligheten till användning av fastigheten där ledningarna ligger. Den belastning en rättighet medför innebär därför ingen nämnvärd förändring för fastighetens användning.

### **9.2 Natur**

#### **9.2.1 Grönområde**

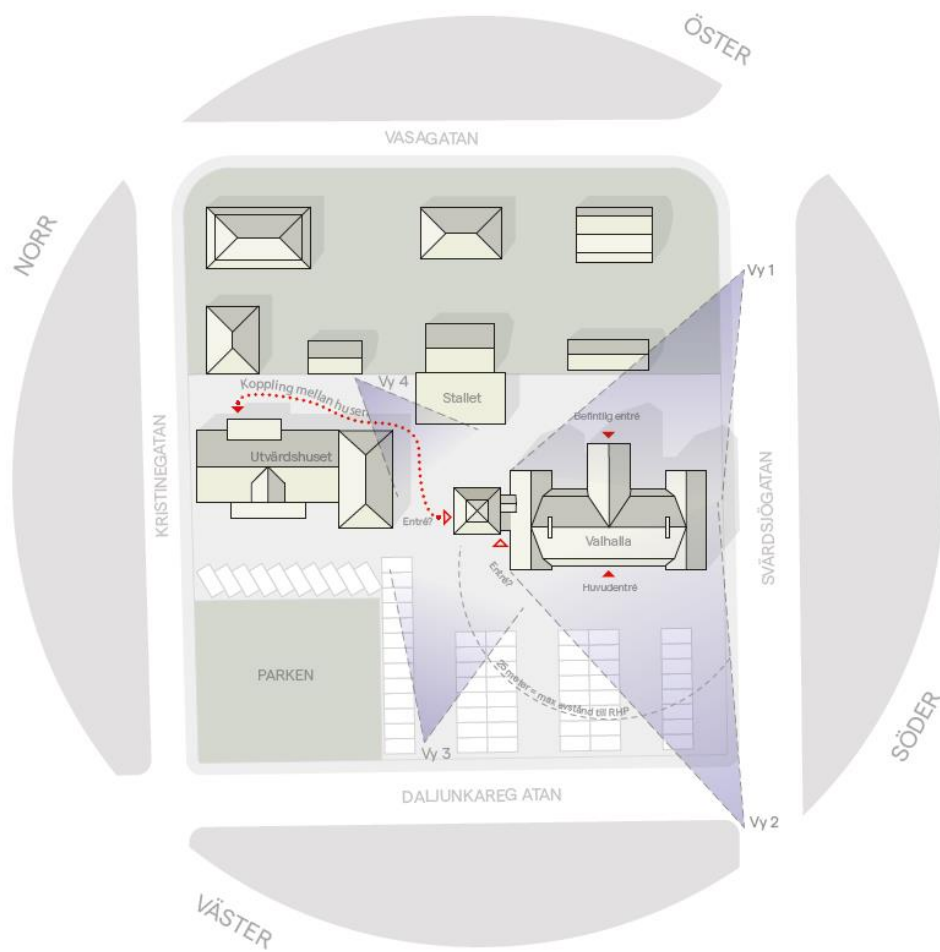
Tillbyggnadens placering på Valhallas norra gavel medför att granen som står där idag kommer att behöva fällas. Granen bedöms dock vara så pass gammal att den troligtvis inte kommer att vara kvar under längre tid, oavsett detaljplanens genomförande.

Ett fullt utnyttjande av byggrätten kan innebära att en del buskar och något träd behöver tas bort.

#### **9.2.2 Stadsbild**

Tillbyggnaden ska placeras på Valhallas norra gavel och utformas på ett sådant sätt att den samspelar med befintlig bebyggelse inom planområdet, vilket regleras med bestämmelser om utformning (f). Från Svärdsjögatan, vilket är det mest trafikerade stråket, kommer det nya trapphuset i stort sett att döljas av den befintliga byggnaden. Från Daljunkaregatan sett är den negativa påverkan större, eftersom tillbyggnaden delvis kommer att skymma utvårdshuset och uthuset, båda vilka besitter kulturhistoriska värden.

Den sammantagna bedömningen är att den norra gaveln är den minst synliga och byggnadens nuvarande uttryck och volym kommer därför att påverkas marginellt av en ny volym på den fasaden. Den påverkan som planens genomförande kan innebära för stadsbilden bedöms därmed som acceptabel, sett till de fördelar som ett genomförande av planen kan komma att medföra.



Figur 16: Översikt över området kring Valhalla med siktlinjer/vyer utpekade (Arkitema)



Figur 17: Vy 1, Svärdsjögatan från öster (Arkitema)



Figur 18: Vy 2, Svärdsjögatan från sydväst (Arkitema)



*Figur 19: Vy 3, Daljunkaregatan från väster (Arkitema)*



*Figur 20: Vy 4, Passage mellan uthuset och utvärdshuset i norr (Arkitema)*

## 9.3 Miljö

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

All byggnation innebär en viss påverkan på miljö och klimat. I detta fall medger detaljplanen en tillbyggnad som främst kan påverka kulturmiljön. Detaljplanen reglerar tillbyggnadens gestaltning och placering samt skydd av kulturmiljön på ett sådant sätt att påverkan på kulturmiljön bedöms som godtagbar och därmed inte medför någon betydande miljöpåverkan. Den övriga byggrätten inom planområdet förses med bestämmelse om att byggnader ska utformas i en stil som harmonierar med huvudbyggnaden, vilket innebär att hänsyn ska tas till befintlig bebyggelse och planområdets kulturmiljövärden.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

### 9.3.2 Dagvatten

Detaljplanens genomförande innebär att planområdet tillåts bebyggas med upp till cirka 195 m<sup>2</sup> mer ovan mark jämfört med tidigare detaljplan. Sett till planområdets storlek (cirka 3 600 m<sup>2</sup>), bedöms ökningen av byggrätten vara relativt liten och dagvatten bedöms kunna hanteras inom planområdet även efter detaljplanens genomförande.

Den planerade tillbyggnaden bedöms inte påverka någon flödesväg vid skyfall.

## **9.4 Miljökvalitetsnormer**

### **9.4.1 Luft**

Aktuell detaljplan möjliggör en tillbyggnad av redan befintlig byggnad. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en ökning av trafik till planområdet och bedöms därmed inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

### **9.4.2 Vatten**

Den förändring som detaljplanen möjliggör för bedöms vara liten i ett större sammanhang och detaljplanens genomförande bedöms därför inte påverka förutsättningarna för ytvattenförekomsterna Faluån och Tisken att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

Detaljplanens genomförande bedöms inte heller påverka förutsättningarna för grundvattenförekomsten Faluåsen att uppnå gällande miljökvalitetsnormer.

### **9.4.3 Buller**

Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormerna för buller enligt 5 kap MB överskrids.

## **9.5 Kulturmiljö**

I detaljplanens syfte ingår att säkerställa kulturmiljövärden genom att Valhalla och uthuset ska behålla dess ursprungliga karaktär från 1903, samt att bevara lämningar av huvudbyggnadens historiska användning invändigt. Moderna tillägg och ändringar invändigt ska göras med stor hänsyn till Valhallas äldre karaktär för att bevara känslan av att man befinner sig i en gammal byggnad.

För att säkerställa byggnadernas fortsatta kvarvarande har rivningsförbud införts för båda byggnaderna. För Valhalla tillåts dock de öppningar i fasad och tak som krävs för anslutning av tillbyggnad, samt mindre håltagning för rördragning och ventilation.

För Valhalla införs skyddsbestämmelser vilka reglerar att särskilt betydelsefulla exteriöra och interiöra värdebärare ska bevaras. För att säkerställa att de byggnadsdetaljer som omfattas av skyddsbestämmelse beaktas vid framtida ombyggnation och renovering införs en bestämmelse om ändrad lovplikt, vilken reglerar att bygglov även krävs för ändring och underhåll, både invändigt och utvändigt, av det som omfattas av skyddsbestämmelse.

Med anledning av att Valhalla är en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad har varsamhetsbestämmelser införts vilka anger att byggnaden ska bibehållas till dess ursprungliga karaktär avseende volym, proportioner, form, indelning, material och materialbehandling, samt att invändiga ursprungliga detaljer i huvudbyggnaden avseende

klinkergolv i korridorer, profilerade foder, socklar, paneler, taklister, dörrblad och vindsluckor ska hanteras varsamt och i största mån bevaras eller ersättas med likvärdigt material.

För uthuset har en varsamhetsbestämmelse införts vilken reglerar att byggnadens karaktärsdrag avseende form, material och kulör på fasader, dörrar, fönster och tak ska bibehållas.

Med de regleringar som görs i plankartan är bedömningen att de mest värdefulla interiöra och exteriöra värdebärarna identifierade i bilaga 1 till den kulturmiljöutredning (Dalarnas museum, antikvarisk rapport 2023:7) som genomförts i samband med detaljplanearbetet kan bevaras och beaktas i samband med detaljplanens genomförande.

Möjlighet till tillbyggnad regleras på ett sätt som tar hänsyn till kulturmiljön både gällande utformning och placering. Detta genom de gestaltungsprinciper som ska tillämpas för tillbyggnaden och som införts i plankartan genom bestämmelser om utformning, vilka bedöms medföra att tillbyggnaden kommer att knyta an till och harmoniera med den befintliga byggnaden Valhalla och dess kulturhistoriska värden. Bestämmelse om placering reglerar att den del av tillbyggnaden som tillkommer ovan mark ska placeras med ett avstånd om minst en meter från huvudbyggnaden, vilket medför ett begränsat ingrepp i huvudbyggnaden samt att den nya tillbyggnaden kan avläsas som en egen volym.

Även för den övriga fristående byggrätten regleras utformningen. I bestämmelsen (f<sub>6</sub>) har Valhallas huvuddrag gällande fasadmaterial, kulör och takutformning fångats upp, i syftet till att tillkommande bebyggelse ska harmoniera med huvudbyggnaden.

Införande av rivningsförbud, skydd av kulturvärden och varsamhetsbestämmelser i en detaljplan kan utlösa rätt till skadeersättning enligt 14 kapitlet i plan- och bygglagen. Ett avtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen, se avsnitt 6.3.3

Ersättningsanspråk.

## **9.6 Hälsa och säkerhet**

### **9.6.1 Omgivningsbuller**

Den markanvändning som föreslås i detaljplanen är inte störningskänslig och bedömningen är därför att skyddsåtgärder inte behöver vidtas med anledning av väg- eller flygtrafikbuller.

## 9.6.2 Olyckor

Enligt den vägledning som Länsstyrelsen i Dalarnas län har tagit fram för planläggning intill transportleder för farligt gods ska en riskhanteringsprocess genomföras när detaljplaner tas fram inom 150 meter från en led med farligt gods, varför en riskanalys har tagits fram för planområdet. Riskanalysen konstaterar att aktuella användningar kan medges inom området utan särskilda åtgärder.

## 9.7 Sociala

### 9.7.1 Jämlikhet

Detaljplanens genomförande innebär att byggnaden även blir tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga, vilket främjar jämlikhet.

### 9.7.2 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.

Detaljplanens genomförande innebär att huvudbyggnaden kan uppfylla gällande tillgänglighetskrav genom tillbyggnad av trapphus med tillgänglighetslösning och blir därigenom tillgänglig för fler att nyttja.

## 9.8 Riksintresse

### 9.8.1 Kulturmiljövård

Åtgärder som utarmar byggnadens uttryck och läsbarhet kan ha negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Det skulle exempelvis kunna vara sådant som att väsentligt ändra stommens form eller ta bort enskilda värdebärare. I gällande detaljplan, vilken ersätts av den aktuella detaljplanen, omfattas huvudbyggnaden av varsamhetsbestämmelse, samt skyddsbestämmelser om att byggnaden inte får rivas och för invändiga detaljer i vindsvåningens aula såsom väggmålning av Carl Larsson, takform och rumsvolym. Genom de bestämmelser om rivningsförbud, skydd och varsamhet som förts in i den aktuella plankartan bedöms den aktuella detaljplanen innebära ett förtydligande av redan befintligt skydd av huvudbyggnaden och säkerställer därigenom befintliga värdebärares kvarvarande även efter detaljplanens genomförande.

Placering av nytt trapphus i en tillkommande byggnadskropp innebär att det ursprungliga och välbevarade trapphuset med höga kulturvärden kan renoveras varsamt och bevaras i befintligt utförande. Placering av nytt trapphus med hisschakt inom befintlig byggnad vore ett sämre alternativ på grund av omfattande håltagningar i byggnadsstomme och ändrad

siluett med ett uppskjutande hisschakt. Ett fristående trapphus innebär således att ingreppen i stomme reduceras och byggnadens siluett kan bevaras.

## **9.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken**

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

## **9.10 Trafik**

### **9.10.1 Gång- och cykeltrafik**

Genom att utfartsförbud införs för delar av Daljunkaregatan kan trafiksäkerheten i korsningen Daljunkaregatan/Svärdsjögatan förbättras, detta genom att in-/utfart för nära korsning och övergångsställe förhindras.

### **9.10.2 Motortrafik**

Detaljplanens genomförande innebär inte någon nämnvärd förändring av mängden trafik inom eller i anslutning till planområdet.

Detaljplanen innebär att utfartsförbudet utökas till att även omfatta del av Daljunkaregatan. Detta medför att den befintliga in-/utfarten belägen närmast korsningen Svärdsjögatan/Daljunkaregatan tas bort.

Ett fullt nyttjande av byggrätten skulle även medföra att befintlig in-/utfart i norr försvinner.

### **9.10.3 Parkering**

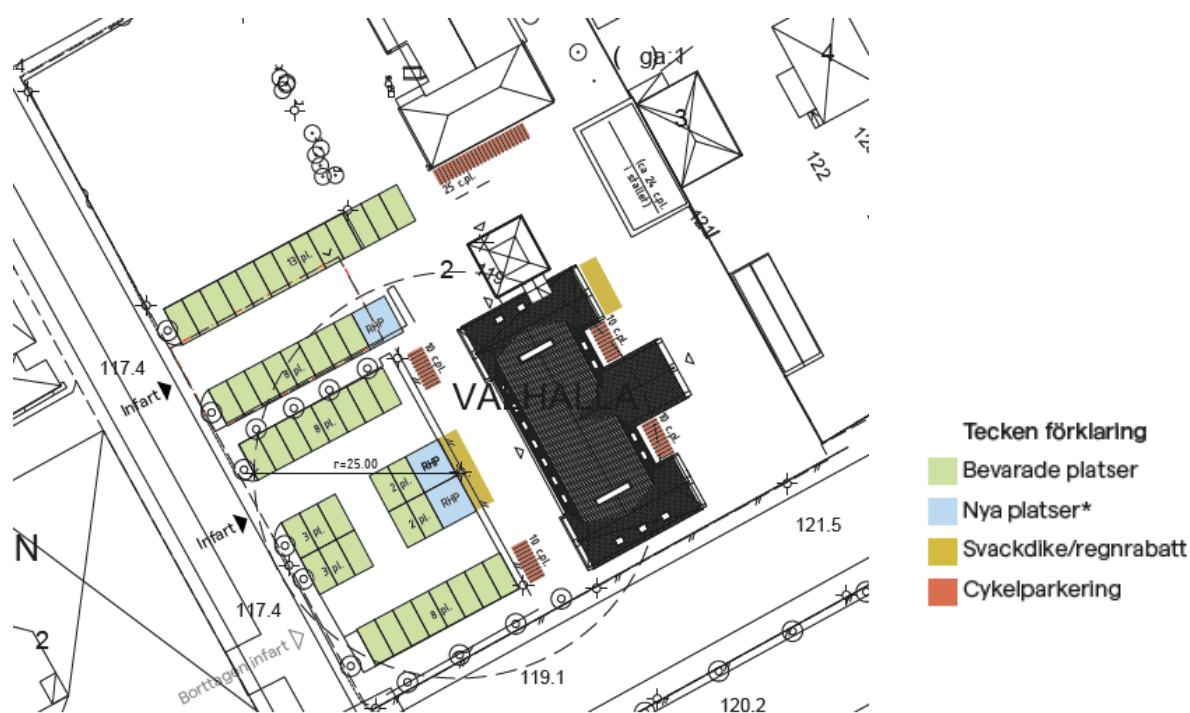
En parkeringsutredning omfattande planområdet har tagits fram av Arkitema (2024-02-27). I parkeringsutredningen redovisas hur cykelparkeringar inom planområdet kan ordnas för att tillgodose kriterierna i kommunens parkeringsnorm (se figur 21 nedan).

I parkeringsutredningen redovisas även hur parkeringsbehovet för bilar kan tillgodoses inom planområdet. På den främre parkeringsytan (väster om Valhalla) tillskapas tre nya parkeringsplatser för rörelsehindrade. Platserna är centralt placerade i kvarteret med kort avstånd, inom en radie om 25 meter, till de nya tillgängliga entréerna till Valhalla. Enligt Boverkets byggregler och föreskrifter ska minst en parkeringsplats för funktionsnedsatta anordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till offentliga lokaler, arbetsplatser och bostadshus, vilket parkeringsutredningen har utgått från. I Falu kommun gäller dock att parkeringsplatserna för funktionsnedsatta i största möjliga mån ska erbjudas inom 10 meter från entré, enligt kommunens parkeringsstrategi. I den mån det är

möjligt bör därför parkeringsplatserna för rörelsehindrade anordnas inom 10 meter från entré.

Utöver dessa så redovisas 47 parkeringsplatser inom planområdet. I det fall byggrätten nyttjas fullt ut kommer 18 av de parkeringsplatser som redovisas i illustrationen nedan att tas i anspråk. Det innebär att det kommer att finnas 32 av de totalt 50 parkeringsplatser som redovisas i illustrationen nedan, vilket sedermera innebär att det måste tillskapas 3 nya parkeringsplatser vid fullt nyttjande av byggrätten för att Falu kommuns parkeringsnorm ska uppfyllas.

Parkeringsutredningen togs fram under tiden som Falu kommuns nya parkeringsnorm var under framtagande och beräkningarna av parkeringsbehov är därmed baserade på Falu kommuns gamla parkeringsnorm från 2014. Detta innebär att parkeringsbehovet kan skilja sig något om beräkningarna skulle baseras kommunens nya parkeringsnorm, antagen av kommunfullmäktige 2024. Oavsett vilken parkeringsnorm som tillämpas bedöms dock parkeringsbehovet för både cykel och bil kunna tillgodoses inom planområdet. Slutgiltig bedömning av parkeringsbehovet görs i bygglovskedet.



Figur 21: Föreslagen parkeringslösning inom planområdet (Arkitema)