

Handläggare

Mariam Ghasemi

Telefon 023-830 00

E-post [mariam.ghasemi@falun.se](mailto:mariam.ghasemi@falun.se)

## Planbesked för detaljplan för multiarena vid Lugnetvägen

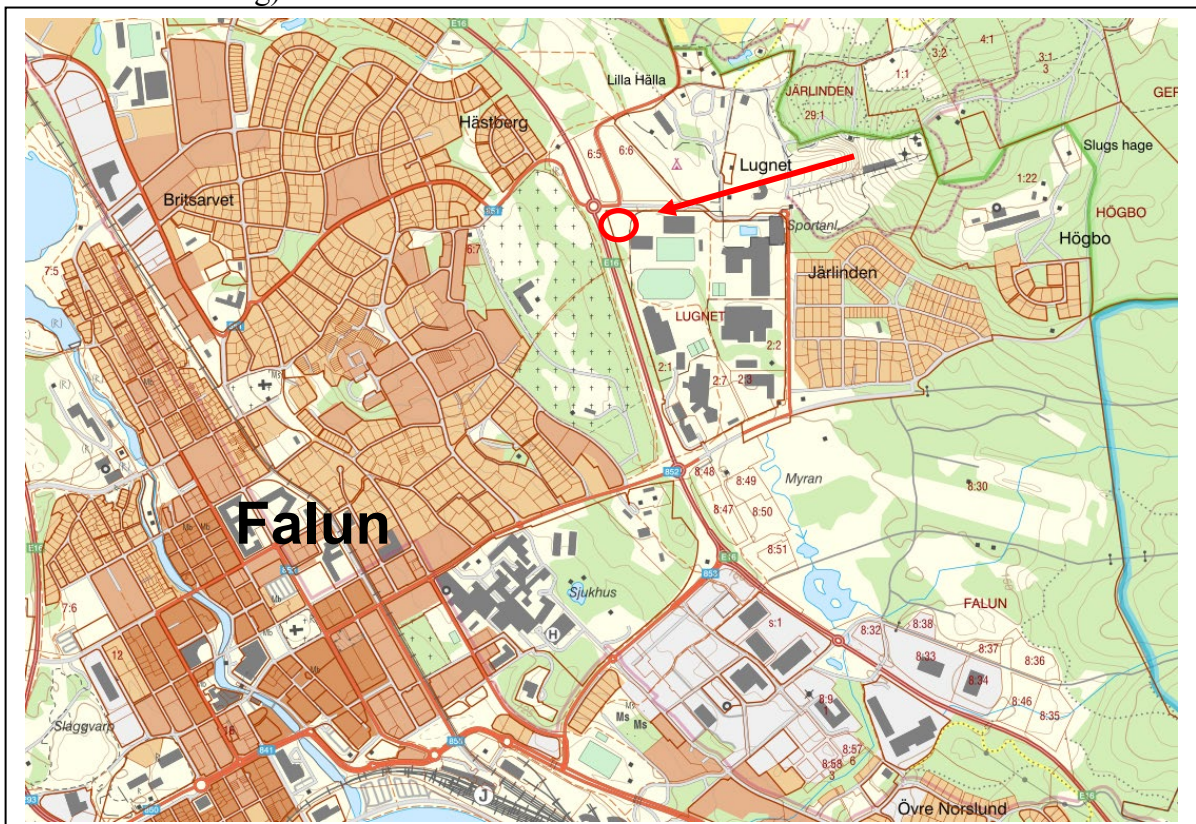
### Beslutsunderlag

#### Bakgrund

Det har inkommit in en ansökan om planbesked för del av fastigheten Lugnet 2:1. Ansökan är inlämnad av fastighetsägaren Lugnet i Falun AB (LUFAB).

Området ligger inom Lugnetområdet i Falu tätort.

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att upplåta marken för bygge av multiarena för mässor, idrottsevenemang, konferens och hotell/vandrarhem (tillfällig vistelse/övernattnig).



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked

## Vad innebär det att pröva ett projekt i detaljplan?

Enligt Plan- och bygglagen (PBL), 4 kap 2 § ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning. Att upprätta en detaljplan är således ett prövnings-förfarande där sökandens önskan ska vägas mot allmänna och enskilda intressen som kan finnas på platsen. All planering ska dessutom utgå från behovet att minska påverkan på klimat och använda energi effektivt.

Av 2 kap 3 § PBL framgår att planläggning med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden ska främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

I 2 kap 4 § PBL sägs att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. I efterföljande paragrafer i 2 kap PBL räknas ett stort antal aspekter upp som ska ingå i planprövningen.

Denna mycket omfattande prövning är kommunens ansvar oavsett vem som sedan kommer att genomföra projektet.

## Förutsättningar

### Gällande planer och styrdokument

#### Översiktsplan FalunBorlänge 2014

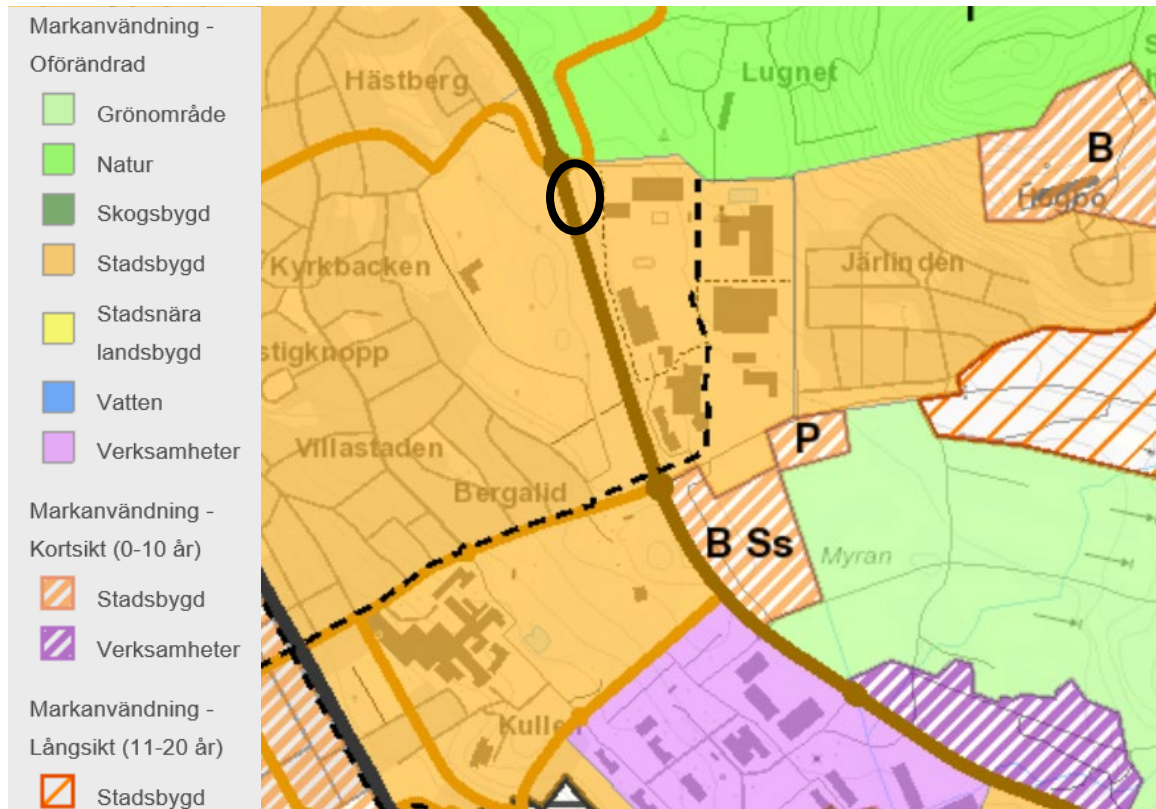
I översiktsplan FalunBorlänge, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12, är markanvändningen för det aktuella området Bebyggelse – tätorter och planlagda områden.

Följande riktlinjer och rekommendationer i Översiktsplan FalunBorlänge är särskilt relevanta vid bedömning av planbeskedet:

- 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 rekreationsområde 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

## Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan

Kommunfullmäktige antog den gällande fördjupade översiktsplanen (FÖP) 2018-09-13. I översiktsplanen återfinns aktuellt område i ett större område betecknat *Stadsbygd, Markanvändning Oförändrad*. I beskrivningen sägs att området är en viktig mötesplats som hela tiden utvecklas samt är ett etablerat område för utbildning och idrott. Den fördjupade översiktsplanen ger möjlighet till förtätning och komplettering med nya verksamheter knutna till idrott och utbildning inom pågående markanvändning.



Figur 2. Markanvändning i Lugnetområdet enligt Fördjupad översiktsplan Falu tätort och området runt Varpan.

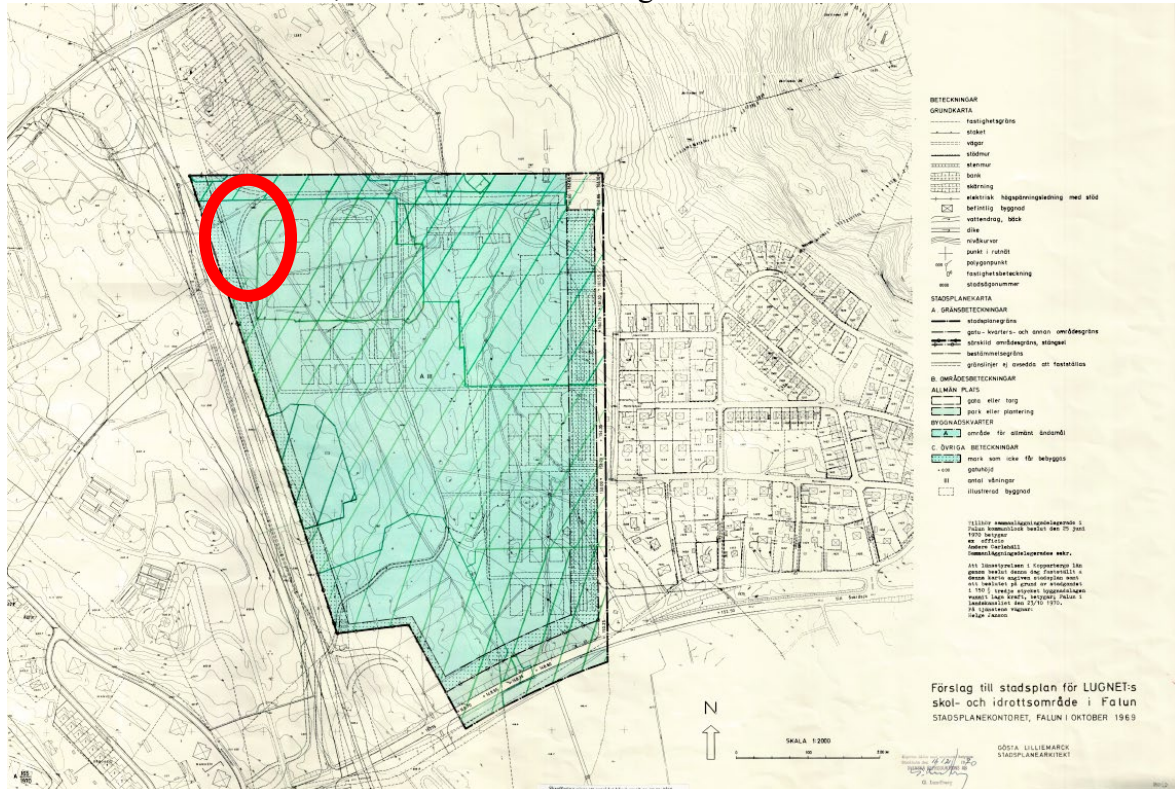
### Planprogram

*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 *Gestaltningssprogram 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.

## Detaljplan

För området gäller 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.



Ovan: Utdrag ur den gällande detaljplanen.

## Gestaltningkoncept för Lugnet

*Gestaltningkoncept för Lugnet*, antaget av LUFABs styrelse 2013-07-02, är en fördjupning av *Gestaltningprogram för Lugnet* från 2006. Syftet med konceptet är att ge riktlinjer för gestaltning av den bebyggda miljön inom Lugnet, både vid om-, till- och nybyggnad, med målet att skapa en tydlig identitet för Lugnetområdet.

## Cykelplan

*Cykelplan för Falu kommun* antogs av kommunfullmäktige 2014-04-10. Enligt planen är den cykelväg som går genom området för ansökan utpekad som huvudcykelstråk.

## Trafiknätsplan

*Trafiknätsplan för Falu tätort* antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13. Enligt planen är Lugnetvägen utpekad som uppsamlingsgata och Lugnetleden som ligger väster om området är utpekad som genomfart/infart.

## Parkeringsnorm

*Parkeringsnorm för bil och cykel för Falu kommun* antogs av kommunfullmäktige 2014-03-13 och säger att vid ändrad användning eller tillbyggnad av byggnader eller lokaler ska förändringar i parkeringsbehovet utredas. Revidering av parkeringsnormen pågår.

**Dagvattenstrategi**

*Dagvattenstrategi för Falu kommun* antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06. I dokumentet står att mark för dagvattenlösningar måste avsättas i detaljplan och att behovet av fördröjning och lokalt omhändertagande av vatten ska utredas i detaljplanarbetet. Strategin anger också att dagvattenhantering ska planeras på ett sätt som tar hänsyn till klimatförändringar och risken att nederbörden kan bli kraftigare i framtiden.

**Strategi för Lugnet**

*Strategi för Lugnet* antogs av kommunfullmäktige 2021-03-11. Enligt strategin är syftet med Lugnet att bidra till Falubons hälsa, vara ett attraktivt besöksmål och att erbjuda en idrottsvänlig utbildningsmiljö. I dokumentet beskrivs målbilden för Lugnet och olika faktorer och indikatorer relaterade till målbilden. Lugnet ska enligt strategin också bidra till FN:s globala utvecklingsmål (Agenda 2030) samt övergripande mål i Falu kommun.

**Övriga förutsättningar****Riksintressen**

Området som ansökan avser ligger cirka 27 meter från Lugnetleden (E16) som är riksintresse för kommunikation.

**Natur och rekreation**

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

I områdets södra del finns en gammal tallskog med tallar som är omkring 150 år, vissa kanske äldre. 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.

**Mark, markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden**

Marken inom området är relativt plant och består av en grusad yta.

Enligt SGU:s jordartskarta så är jordarten inom området sandig morän och glacial silt.

Det har gjorts en geoteknisk undersökning 2006 (*Teknisk PM Geoteknik, Ramböll*) för den intilliggande isanläggningen. I den anges det att undergrunden består av fyllning på morän eller berg eller fyllning på sediment av silt/siltig lera på morän på berg.

**Risker och störningar**

Området som ansökan avser ligger cirka ca 27 meter från Lugnetleden som är rekommenderad transportväg för farligt gods.

Det saknas brandposter i närheten av området. Närmaste brandvattenpost ligger ca 400 m bort vid

**Bebyggelse**

Området enligt ansökan är helt obebyggd och består av en öppen grusad yta och angränsar den befintliga ishallen.

**Sociala frågor**

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.

**Gator och trafik**

Möjligheten att gå eller cykla till Lugnet är goda då flera gång- och cykelvägar sammanstrålar i området. Området ligger också i ett kollektivtrafikstråk med god turtäthet, där det finns flera busshållplatser i anslutning till området.

Området ligger cirka 27 meter från Lugnetleden och nås via Lugnetvägen. På motsatt sida Lugnetvägen ligger Lugnetparkeringen.

**Teknisk försörjning**

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Det finns kapacitet för att ansluta till både vatten- och spillvatten dock finns det risk att en viss förnyelse eller dimensionsförändring behöver ske på det interna systemet. Ut till Falu Energi och Vatten AB (FEV's) befintliga förbindelsepunkter ska tillräcklig kapacitet kunna levereras. Höjdmässigt ser det eventuellt ut som att spillvatten kommer behöva pumpas ut mot förbindelsepunkt.

En privat dagvattenledning, ligger strax öster om det område som ansökan avser. Ledningen går i förlängningen in i det allmänna dagvattennätet i höjd med högskolan. För all exploatering i området önskar FEV att Falu kommuns dagvattenstrategi följs då kapaciteten i det allmänna dagvattennätet är generellt begränsad.

**Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna för hantering av planärendet samt framtagande av planhandlingar och de utredningar som krävs för planarbetet ska bäras av sökanden. Planavtal ska upprättas.

Exploateringsavtal kan eventuellt behöva upprättas.

Inga kostnader bedöms i dagsläget uppstå för kommunen.

**Förvaltningens bedömning**

Den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort (FÖP) beskriver området som planansökan avser som oförändrad men anger att området är en viktig mötesplats som hela tiden utvecklas och är ett etablerat område för utbildning och idrott. Enligt FÖP:en kan förtätning och komplettering med nya verksamheter knutna till idrott och utbildning utvecklas inom pågående markanvändning. Den önskade planläggningen innebär dessutom en förtätning där befintlig infrastruktur, även kopplat till ledningar, nyttjas på ett effektivt sätt. Området har också god tillgång till service och är väl försörjt med kollektivtrafik och cykelvägar.

Inom området för planansökan finns en gammal tallskog med både reglerande och stödjande ekosystemfunktioner. Den utgör även en del av ett av de viktigaste gröna stråken för stödjande ekosystemtjänster i tätorten. Skogens höga ålder och bidragen till ekosystemtjänster innebär att intrång i grönområdet bör undvikas.

En trafik- och parkeringsutredning behöver tas fram för att se hur trafiken inom och till/från området ska lösas samt hur parkeringsbehovet inom närvarande fastighet ska lösas utifrån kommunens parkeringsnorm. I planprocessen och i samband med projekteringen behöver frågor som rör trafikrörelser, säkra gång- och cykelvägar samt anordning av

cykelparkeringar i bra lägen i förhållande till entréer utredas. *Gestaltningssprogrammet för Lugnet* ska beaktas. Den befintliga gång- och cykelvägen som går i den östra delen är ett viktigt stråk som förbinder området med resten av Lugnet och i förlängningen även friluftsområdet Jungfruberget.

I planarbetet behöver utformning och gestaltning av multiarenan utredas vidare då bebyggelsen får ett exponerat läge vid E16 vilket innebär att stor vikt ska läggas på den arkitektoniska utformningen. Hoppbackarna är ett viktigt landmärke och en symbol för staden och Lugnetområdet. Vid utformning av tillkommande byggnad ska sikt, volym och höjdens påverkan på hoppbackarna studeras noggrant så de inte förvanskar den identitetsskapande symbol som hopptornen utgör. Vid utformning av tillkommande byggnader, markbehandling och grönytor ska *Gestaltningssprogram för Lugnet* beaktas för att få en sammanhållande utformning och gestaltning av Lugnetområdet. Detta studeras lämpligen i en 3D-modell.

Området ligger i anslutning till E16 som är en rekommenderad väg för farligt gods. Enligt länsstyrelsens vägledningsdokument ska en riskhanteringsprocess inledas för att visa hur byggnaden ska lokaliseras, placeras och utformas med hänsyn till riskerna.

Bullernivåer måste undersökas i området, en bedömning måste göras utifrån bullerförutsättningarna.

Vid planläggning kring E16 ska framtida breddning till fyra körfält bevakas.

Hur dagvatten hanteras kommer behöva belysas särskilt i en dagvattenutredning. Kvarteret ligger inom verksamhetsområde även för dagvatten men ytor kan behöva avsättas för fördröjning vid höga dagvattenflöden.

Då marken inom området består främst av fyllnadsmassor krävs det mer kunskap om det finns eventuella förorenade massor i området därför behövs en fördjupad markundersökning tas fram.

Behovet av brandvattenposter till stora brandceller behöver ses över i detaljplanprocessen.

Barns, ungdomars, funktionsnedsattas och äldres behov av trygghet ska särskilt beaktas i planprocessen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett positivt planbesked kan lämnas och att ett planuppdrag kan ges till förvaltningen.

#### **Motiv till val av planförfarande**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att upprättande av denna detaljplan ska hanteras med utökat förfarande. Valet av förfarande är grundat i 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. I övrigt bedöms planläggningen inte medföra betydande miljöpåverkan och är i enlighet med gällande översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande.

**Planeringsunderlag**

Utifrån den kunskap som finns vid tidpunkten för hanteringen av ansökan om planbesked bedömer miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att följande planeringsunderlag kan komma att behövas för detaljplanen:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning och skyfallskartering
- Trafik- och parkeringsutredning
- Markmiljöundersökning
- Riskutredning
- Fastighetsbestämning (kan behöva utföras om gränsmarkeringar saknas i fält)
- Geoteknisk utredning (om inte tillräcklig kunskap om de geotekniska förhållandena finns från tidigare byggnationer i områdena)
- Situationsplan och volymstudier

**Möjlighet att begära yttrande från Länsstyrelsen**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att förutsättningarna i planområdet och planbeskedet är tillräckligt utrett för att exploatören ska ha rätt att begära Länsstyrelsens yttrande över vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas för att Länsstyrelsen ska kunna fullgöra sin skyldighet enligt plan- och bygglagens 5 kap 22 §.

***Planprocess och avgifter***

Detaljplanen ska hanteras med utökat förfarande (och antas av kommunfullmäktige).

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen 2,5 år efter det att planbesked getts och planavtal tecknats.

Avgift för planbeskedet betalas av sökanden enligt av kommunfullmäktige antagen taxa med 25 000 kr.

Slutlig avgränsning av planområdet görs i arbetet med detaljplanen.

***Upprättandevalternativ***

Fastighetsägaren kan välja mellan att låta en konsult upprätta planhandlingarna medan miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen svarar för den formella hanteringen av detaljplanen eller att låta miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen både upprätta planhandlingarna och svara för den formella hanteringen.

Vilket alternativ som blir aktuellt avgörs i samråd mellan fastighetsägaren och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen när planbesked finns.