

Tjänsteställe
Falukommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum
2024-11-26

Ärendenr
MSN0216/22

Handläggare
Mariam Ghasemi
Telefon 023-83 000
E-post: kontaktcenter@falun.se

Granskningsutlåtande

Detaljplan för multiarena vid Lugnetvägen

Hur planarbetet bedrivits

Förslaget till Detaljplan för multiarena vid Lugnetvägen var utsänt för samråd under tiden 2024-04-04 till 2024-05-16. Planförslaget har därefter varit utställt för offentlig granskning under tiden 2024-10-17 till 2024-11-07. Planförslaget har funnits på Falu kommuns hemsida, samt anslagits på kommunens digitala anslagstavla och annonserats i Dala-Demokraten och Falu Kuriren.

Inkomna yttranden

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden:

Yttranden	Inga synpunkter	Synpunkter
Kommunorganisationen och kommunala bolag		
Falu Energi & Vatten AB		X
Statliga och regionala myndigheter		
Länsstyrelsen Dalarnas län, 2024-11-04	X	
Lantmäteriet, 2024-11-07		X
Luftfartsverket	-	-
Region Dalarna	X	
Trafikverket		X
Privatpersoner		
Ylva Lidberg, 2024-10-20		X
Jimmy Tektmoen, 2024-10-12		X
Föreningar, företag och övriga intressenter		
PostNord, 2024-10-17	X	

<p>exploateringen är en del av lugnetanläggningarna som idag är anslutna till det kommunala VA-nätet. VA-huvudmannen (FEV) granskar därför inte möjligheten till nyanslutning med nya serviser till exploateringen i fråga. FEV uppmärksammar därför att detta ansvar ligger på exploatören, liksom ansvaret att dimensionera både det fastighetsinterna VA-nätet och kapacitetsfrågan för den nya exploateringen. Huruvida exploateringen kräver magasinering av dricks- eller spillvatten ingår således inte i denna granskning. Observera även att VA-anslutningsavgiften för exploateringen ser olika ut beroende på om det är en enskild fastighet eller del av en befintlig fastighet.</p> <p>FEV ser gärna att exploatören i god tid kontaktar FEV och påbörjar ett samarbete för att säkra en driftsäker och hållbar VA-försörjning av exploateringen.</p> <p><u>Stadsnät</u> Inga synpunkter.</p> <p><u>Elnät</u> Inga synpunkter.</p> <p><u>Fjärrvärme</u> Inga synpunkter.</p> <p><u>Insamling</u> Inga synpunkter.</p>	<p><i>Information noteras och lämnas till fastighetsägaren.</i></p> <p><i>Informationen noteras och lämnas till fastighetsägaren.</i></p>
<p>Statliga och regionala myndigheter</p>	
<p>Länsstyrelsen Dalarnas län Länsstyrelsens granskning har inte identifierat några överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.</p>	<p><i>Noteras.</i></p>
<p>Lantmäteriet Vid genomgång av planförslagets handlingar har Lantmäteriet noterat följande:</p> <p>För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras: <u>Lite för otydlig redovisning av innehåll och i konsekvenserna av exploateringsavtalet</u> I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.</p>	

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Det framgår av planbeskrivningen att ansvar för om/utbyggnad av gång- och cykelväg samt in-/utfarter från planområdet ska regleras i ett exploateringsavtal. Det framgår även att LUFAB ska bära ansvar för både kostnad och utbyggnad av gång- och cykelväg samt in-/utfarter från planområdet till Lugnetvägen.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilken standard anläggningarna ska ha
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen.

Konsekvens för gällande plan

Det är otydligt om tanken är att planförslagets avgränsning i väster ska överensstämma med den gällande planens ("Lugnets skol- och idrottsområde" LK 1970-10-23) läge. Enligt registerkartans redovisning blir en remsa kvar av den äldre planen "Lugnets skol- och idrottsområde" LK 1970-10-23 mellan planförslaget och nästa i väster gällande plan "Skogskyrkogården, hästbergs kyrkogård och vissa angränsande områden". Det finns inget beskrivet i planbeskrivningen om konsekvenserna för de gällande planerna som berörs av förslaget. I planen "Lugnets skol- och idrottsområde" finns en bestämmelse om stängsel. Om tanken är att planförslaget ska överensstämma med den gällande planens avgränsning mot Lugnetleden behöver konsekvenserna för den gällande planen redovisas.

Planbeskrivningen kompletteras.

Planbeskrivningen kompletteras.

Planhandlingarna kompletteras.

Planbeskrivningen kompletteras

Avsikten är inte att den föreslagna detaljplanen ska överstämman med den gällande detaljplanen, den föreslagna detaljplanen är anpassad efter det nya behovet av markanvändning. Bestämmelsen om stängsel kvarstår och den föreslagna detaljplanens avgränsning sker i fastighetsgräns. Planbeskrivningen kompletteras gällande detta.

<p>Delar av planen som bör förbättras:</p> <p><u>Redovisning av gränser</u> Fastighetsgränser har redovisats över plangräns. Plangränsen bör redovisas överst. Redovisningen blir otydlig och det kan uppfattas som att kvarters-traktgräns är en del av planbestämmelserna. Se exempel på redovisningen i urklippet nedan.</p> <p><u>Bildande av rättigheter</u> I planbeskrivningen finns information om att rättigheter ska bildas om avstyckning sker. Se urklippet nedan. <i>Om ny fastighet avstyckas för planområdet ska rätt till in/utfart för stamfastigheten säkerställas inom lantmäteriförrättningen, samt rättighet för LUFABs befintliga ledning (D600BTG). Om ny fastighet avstyckas ska även rätt till parkering utanför planområdet lösas, lämpligen inom fastigheten Falun 6:5. Ett servitut för parkering kan prövas inom förrättningen eller genom att avtal om servitut eller nyttjanderätt upprättas mellan parterna.</i> Lantmäteriet vill påminna om att planbeskrivningen inte är bindande. Lantmäteriet prövar om fastighetsbildningen samt bildande av rättigheter går att genomföra utifrån de yrkanden som kommer in. Det innebär att Lantmäteriet inte kan pröva bildade av rättigheter om det inte inkommer yrkande om det. Formuleringen i planbeskrivningen säkerställer inte att rättigheterna kommer att bildas.</p> <p>I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter.</p>	<p><i>Plankartan justeras så att plangränsen ligger överst.</i></p> <p><i>Planbeskrivningen förtydligas gällande detta.</i></p>
<p>Region Dalarna Region Dalarna avser inte att besvara granskning om Detaljplan för multiarena vid Lugnetvägen.</p>	<p><i>Noteras.</i></p>
<p>Trafikverket Trafikverket har följande synpunkter. Trafikutredningen uppskattar att multiarenan och tillkommande verksamheter alstrar cirka 1150 ÅDT. Utredningen hade gärna fått förtydliga hur stor andel av ÅDT som används i kapacitetsberäkningarna, speciellt då alstringen är framtagen för fler verksamheter än multiarenan. Trots detta bedöms multiarenan ändå alstra störst mängd trafik under kvällar och helger, vilket gör att alstrad trafik till/från multiarenan i sig sannolikt inte belastar cirkulationsplatsen under maxtimmarna. Då fler exploateringar än denna planeras i Falun är det dock viktigt med ett samlat helhetsgrepp för etableringar som berör statlig väg.</p> <p>Frågan om hur dagvatten ska hanteras verkar lösas på ett tillfredsställande sätt vad gäller statlig väg.</p>	<p><i>Trafikutredningen kompletteras gällande detta.</i></p> <p><i>Noteras.</i></p>
<p>Privatpersoner</p>	
<p>Ylva Lidberg Saknar en riskanalys för Airenans förvaltningsplan.</p>	

<p>Vet inte om det finns krav på sådan transparens gentemot kommuninvånare men tycker att det vore motiverat. Utifrån de uppgifter som har kommit fram i media är planen att både investering och förvaltning ska vara helt privat finansierad. Hur realistiskt är det och vad händer om den planen inte håller? Risker för kommande kommunala åtaganden bör framgå, även om sådana risker inte skulle vara tillräcklig grund för att stoppa bygget.</p>	<p><i>En detaljplan syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål. Detaljplanen ger möjlighet till användningen men är inte tvingande till att det måste byggas.</i></p>
<p>Jimmy Tektmoen Säger nej till storbygget på Lugnet ny bandyhall samt multiarena pga felprioritering av skattepengar och att ekonomin kommer spricka precis som med det nya badhuset på lugnet. Och att det kommer bli olönsamt samt reparationer som måste åtgärdas pga fuskbygge och tekniska problem pga dåliga upphandlingar.</p>	<p><i>Noteras. Detaljplanen för isanläggningar (bandyhall) vann laga kraft 2024-11-12. Den nu föreslagna detaljplanen ger möjlighet till användningen men är inte tvingande till att det måste byggas.</i></p>
<p>Föreningar, företag och övriga intressenter</p>	
<p>PostNord PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Kontakta PostNord i god tid på för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.</p>	<p><i>Informationen noteras och lämnas till fastighetsägaren.</i></p>

Ställningstagande

Planhandlingarna föreslås ändras enligt följande:

Plankarta:

- Plangränsen justeras så att den hamnar över fastighetsgränsen.

Planbeskrivning:

- Text under avsnitt 5.2.1 Rättigheter kompletteras med ett förtydligande att ett yrkande måste inkomma till Lantmäteriet om en rättighet ska prövas inom en förrättning
- Text under avsnitt 5.5.1 Andra avtal kompletteras och förtydligas gällande exploateringsavtalet

- Text under avsnitt 6.1.3 Detaljplan kompletteras med att en remsa på 1-3 m blir kvar av den gällande detaljplanen, vilket innebär att bestämmelsen om stängsel kvarstår.
- Text under avsnitt 7.6 Andra avtal kompletteras med ett förtydligande gällande servitutsavtalet och exploateringsavtalet
- Text med tillhörande bild kompletteras under avsnitt 7.7.5 (Skyfall)
- Text under avsnitt 7.12 Trafik har justerats utifrån den uppdaterade trafikutredningen.

Utredningar:

- Dagvattenutredningen kompletteras
- Trafikutredningen kompletteras

Till antagandehandlingarna görs mindre justeringar/kompletteringar. Ändringarna är små och av sådan art att en ny granskning inte behövs. Detaljplanen är färdig för antagande.

Kvarstående synpunkter

Privatpersoner

Ylva Lidberg

Jimmy Tektmoen

Sebastian Rönholm (från samrådet)

Michael Ahnfeldt

Mariam Ghasemi

Chef hållbarhet och planering

planarkitekt