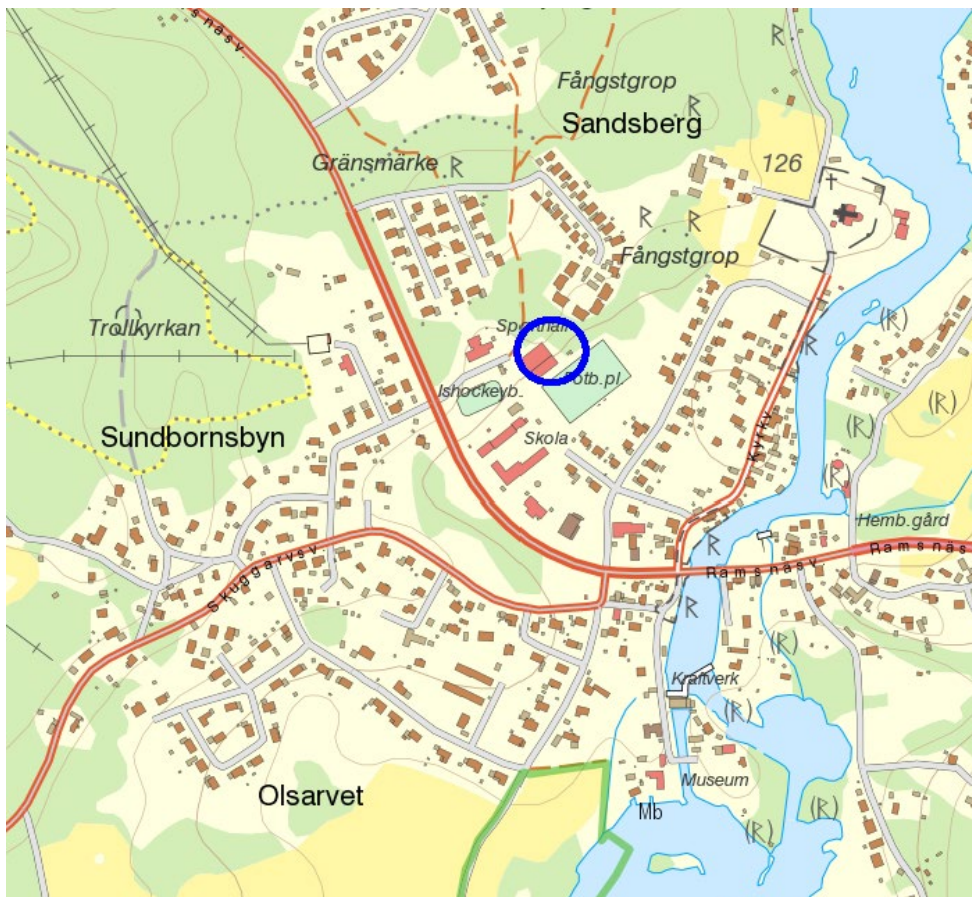


Detaljplan för idrottshall i Sundborn i Falu kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning



Handlingar

- Plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Planbeskrivning

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ut den befintliga idrottshallen för att ge plats för fler funktioner samt att göra det möjligt att bilda en egen fastighet för den befintliga idrottshallen tillsammans med den nya byggrätten.

I Sundborn pågår byggnation av en ny skola med tillhörande fullstor idrottshall. När den nya skolan är färdigbyggd vill kommunen sälja den befintliga idrottshallen till den lokala idrottsföreningen, Sundborns GoIF. Idrottsföreningen planerar även att bygga till den befintliga idrottshallen för att kunna erbjuda ett bredare utbud av aktiviteter i Sundborn.

Tillfällig användning av fotbollsplan

Det pågår byggnation av en ny skola på skolområdet i Sundborn som ligger i direkt anslutning till den aktuella detaljplanen. Under tiden för byggnationen har det uppförts tillfälliga lokaler för skola och förskola på fotbollsplanen. Lokalerna har tidsbegränsat bygglov till 2025-12-31. Det har också uppförts cykelställ i anslutning till den befintliga idrottshallen och en belyst gångväg med trappa för att ta sig från cykelställena till de tillfälliga lokalerna för skola och förskola. På grundkartan redovisas de tillfälliga lokalerna och anordningarna eftersom det är så området ser ut när detaljplanen skickas ut för granskning. Fotbollsplanens tidigare utbredning visas med illustrationslinje i plankartan eftersom fotbollsplanen planeras att återställas när den nya skolan är klar. Eftersom gångvägen går genom den byggrätt som tillkommer i den aktuella detaljplanen så kommer den att behöva tas bort, den bedöms dock inte ha något större värde när den nya skolan står klar.

I planbeskrivningen fokuserar beskrivningarna av omgivningen på fotbollsplanen och inte på de tillfälliga skollokalerna eftersom ytan kommer att användas som fotbollsplan framöver.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård, men planens

genomförande innebär inga åtgärder som bedöms medföra påtaglig skada på riksintresset (se *Riksintressen och världsarv* nedan). Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen behöver upprättas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

All nybyggnation innebär viss påverkan på miljön genom till exempel ökad efterfrågan på transporter och material. Utöver denna generella påverkan så kommer funktionen i ett befintligt spridningssamband att minska i och med detaljplanen. Det bedöms dock endast som en mindre miljöpåverkan då effekten är lokal. Detaljplanen ger möjlighet till förtätning vilket innebär att befintlig infrastruktur kan utnyttjas, vilket sparar resurser. Den sammantagna bedömningen är att detaljplanens positiva effekter överväger de generella negativa konsekvenserna av all nybyggnation och risken att minska funktionen i ett spridningssamband.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Sundborn i anslutning till skolområdet. Avståndet till Falu centrum är ungefär 13 kilometer.

Areal

Planområdet är cirka 4400 m².

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen och världsarv

Enligt länsstyrelsens regionala underlagsmaterial ligger planområdet inom riksintresse för kulturmiljövård för Sundbornsåns dalgång. I kommunens ställningstagande i Översiktsplan FalunBorlänge (2014) och Fördjupad översiktsplan för Sundborn (1998) ligger endast en liten del av planområdet inom riksintresse för kulturmiljövård. I den fördjupade översiktsplanen konstateras det dock att varje exploatering i trakten ska bedömas utifrån sin inverkan på de riksintressanta värdena, även om de formellt ligger utanför

kommunens eller länsstyrelsens avgränsningar för riksintresse för kulturmiljövård. Detaljplanen ligger också inom Världsarvet Falun.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några åtgärder som ger påtaglig negativ skada på riksintresset eller världsarvet eftersom de kulturmiljövärden som åsyftas i riksintressebeskrivningen bedöms ligga utanför det område som påverkas av byggnationen av idrottshallen.

Den föreslagna idrottshallen kommer att ligga inom skol- och idrottsområdet i Sundborn som har karaktären av ett institutionsområde. Områdets övergripande karaktär är därför redan främmande för de värden som riksintresset och världsarvet syftar till. Storleken på den tillkommande bygggrätten är i förhållande till skolområdets storlek ett litet tillskott. Detaljplanen tillåter inte heller en högre byggnad än befintlig idrottshall. Den aktuella detaljplanen ökar skol- och idrottsområdets befintliga påverkan på närområdet, men bara i liten omfattning.

Skol- och idrottsområdets synlighet från riksintressets och världsarvets kärnområden är liten och bebyggelsen sträcker sig inte heller över omgivande trädkronors höjd. Mellan Sundborns äldre delar och skol- och idrottsområdet finns även villabebyggelse från 1960- och 1970-talen som tydligt skiljer skol- och idrottsområdet från riksintressets och världsarvets kärnområden.

Detaljplanen bedöms därför inte innebära påtaglig negativ skada på riksintresset för kulturmiljövård eller världsarvets värden.

Översiktliga planer

Översiktsplan FalunBorlänge

I Översiktsplan FalunBorlänge, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12, ligger planområdet inom bebyggelseområdet Sundborn.

Enligt översiktsplanen ska samhällsinsatser som stärker förutsättningarna för boende och verksamheter i städernas omland prioriteras till serviceorterna, där bland annat Sundborn ingår. Förtätning av bebyggelsen utanför städerna ska prioriteras till mindre tätorter och lägen utmed de fasta kollektivtrafikhuvudstråken.

Översiktsplanen konstaterar också att den lokala bebyggelse- och byggnadshistorien, dess utseende och struktur är viktig att värna och särskilt bör uppmärksammas vid byggande inom världsarvet.

Fördjupad översiktsplan för Sundborn

Kommunfullmäktige antog den gällande fördjupade översiktsplanen för Sundborn 1998-06-25. I denna redovisas det aktuella området huvudsakligen som naturmark i enlighet med gällande detaljplan. Området är inte ytterligare beskrivet.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För den del av området där den största delen av utbyggnaden av idrottshallen planeras gäller *Förslag till stadsplan för fastigheten Sandsberg 6:1 m.fl.* laga kraft 1980-05-14, som redovisar området som specialområde naturpark.

För denna del av planområdet gäller också *Ändring av detaljplaner för delar av Sundborn*, laga kraft 2005-12-13, som byter huvudmannaskap på allmän plats från kommunalt till enskilt.

För den del av planområdet som utgörs av befintlig idrottshall och det närmaste området runt den gäller *Detaljplan för bostäder och skolan i Sundborns centrum* laga kraft 2018-11-13, som redovisar området som skola, idrottsanläggning, centrumändamål och kontor. Detaljplanen har en pågående genomförandetid till och med 2023-11-13. Den nu aktuella detaljplanen förväntas vinna laga kraft efter att genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.

Kommunala beslut i övrigt

Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategi för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06. 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 kvartermark. Hållbar dagvattenhantering ska beaktas i stadsbyggnadsprocessens alla faser och lokalt omhändertagande av dagvatten ska utredas, och vid behov säkerställas, i detaljplaneskedet.

Falubygden berättar

I kulturmiljöprogrammet Falubygden berättar ligger delar av planområdet inom utpekad område A. *Sundborns dalgång*. Områdets omfattning är till stor del densamma som för kommunens bedömning av riksintresseområdet i den fördjupade översiktsplanen för Sundborn.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Den obebyggda delen av planområdet är idag grönområde och ingår i gemensamhetsanläggningen Sundbornsbyn GA:2. Grönområdet består till stor del av uppväxt vegetation bestående av både löv- och barrträd, bland dessa finns ett flertal äldre tallar. Innan etableringen av de tillfälliga lokalerna för skola och förskola gick det enstaka stigar genom grönområdet från gång- och cykelvägen ner mot fotbollsplanen. I samband

med etableringen av de tillfälliga lokalerna anlades en belyst gångväg med trappa bredvid den befintliga idrottshallen.

Innan etableringen av de tillfälliga lokalerna visade inte vegetationen spår efter andra aktiviteter än passage på stigarna. Det kan inte uteslutas att området används på annat sätt under tiden de tillfälliga lokalerna står på fotbollsplanen. Några av tallarna bedöms vara värda att bevara med tanke på deras ålder och det solexponerade läget som är särskilt gynnsamt som livsmiljö för vissa arter. Dessa tallar finns främst nära befintliga bostadshus och fotbollsplanen. Tallskogen fungerar som avgränsning mellan skolområdet och bostadsbebyggelsen. Inom en del av kvartersmarken i anslutning till fotbollsplanens norra hörn reglerar den aktuella detaljplanen ett förbud att fälla tallar som har en diameter över 20 cm, mätt 1,3 m över mark, om tallarna inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (n₂). Förbudet kompletteras med krav på markklov, se avsnittet "Ändrad lovplikt". Detta område får inte heller hårdgöras (b₁). Enklare byggnader som grundläggs med exempelvis ett fåtal plintar bedöms vara förenligt med bestämmelsen (b₁).

Området öster om befintlig idrottshall är idag naturmark och ingår i ett större gröonstråk som fortsätter nordöst och nordväst om planområdet. Detaljplanen innebär att delar av naturmarken tas i anspråk för kvartersmark för idrottsanläggning.

Området är delvis brant med höjdskillnader på 4–5 meter på en 50-meterssträcka.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Enligt SGU jordartskartan är jordarten på området delvis sandig morän och delvis glacial silt. På grund av att delar av marken lutar kraftigt så var delar av området utpekade som ett aktsamhetsområde för skred i SGIs och SGUs kartmaterial vid samrådet. Materialet har sedan dess bearbetats och området är inte längre utpekade.

På grund av risken för skred har det tagits fram en geoteknisk undersökning (Tyréns, 2022-02-08) för att utreda om risken för ras och skred är acceptabel. Utredningen är framtagen med utgångspunkten att det skulle bli en något större byggnad på platsen, och den bedöms fortfarande vara tillförlitlig eftersom en mindre byggnad av samma typ ger en något lägre last vilket är positivt för ras- och skredrisken.

Enligt utredningen består marken inom planområdet av en blandad fyllning (grusig siltig sand) som underlagras av naturligt lagrad jord (huvudsakligen silt och morän). Djupet på fyllningen varierar mellan cirka 0,1–0,3 m och massorna är av okänd härkomst och varierande karaktär. Den förekommande silten har en mäktighet som varierar mellan ca 0,8–0,95 m.

Utredningen visar att risk för skred och ras inom området är acceptabel och att stabilitetsproblem i samband med byggnation kan undvikas med hjälp av

spontning under byggtiden. Enligt utredningen finns det inte risk för stabilitetsproblem för den färdiga konstruktionen förutsatt att den utförs enligt de rekommendationer som anges i utredningen, utöver rätt grundläggning behöver även marken återfyllas till rätt nivå. För att säkerställa detta införs en planbestämmelse om att byggnadens grundläggning och konstruktion ska utföras så att risk för brott i jord inte föreligger (b₃).

Grundläggning kan utföras med plattgrundläggning och rekommenderas ske med fyllning på befintlig morän. Vid grundläggning på silthaltiga jordar ska risk för tjäle beaktas. Naturlig jord varierar från tjälfarlig till mycket tjälfarlig. Schaktmassor rekommenderas inte nyttjas under planerad anläggning då dessa massor till stor del består av silt. Ytterligare rekommendationer för grundläggning, schakt, med mera finns i den geotekniska utredningen.

Radon

Planområdet 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.

Höga vattenstånd

Planområdet är beläget utom det område där det finns risk för översvämningar vid höga vattenstånd i Toftan och Sundbornsån.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Bostäder

Nordost om planområdet finns hyresrätter i form av parhus i en våning. Nordväst och sydost om området finns friliggande villor, till vilka avståndet är betydligt längre än till parhusen. Bostäderna i sydost har dock god sikt mot det aktuella området.

Verksamhet, övrig bebyggelse

Planområdet ligger i utkanten av skol- och idrottsområdet i centrala Sundborn, och gränsar till skola och förskola i väst och sydväst. Den nya skolan kommer att ligga sydväst om planområdet. Inom planområdet finns idag en idrottshall som används av skolan under dagtid och av föreningar under kvällstid. Den befintliga idrottshallen är inte fullstor. Det pågår byggnation av nya skolbyggnader på skolområdet och en ny fullstor idrottshall kommer att byggas. Den befintliga idrottshallen får användas för

skola och idrottsanläggning, (SR₁). Jämfört med tidigare detaljplan är det färre användningar som tillåts för att säkerställa att parkering kan ordnas på ett lämpligt sätt när området ska bilda en egen fastighet.

För tillkommande byggrätt tillåts endast idrottsanläggning (R₁).

Där tillbyggnaden av idrottshallen planeras finns idag en mindre kioskbyggnad tillhörande Sundborns GoIF som inte kommer kunna stå kvar om hela den nya byggrätten utnyttjas.

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.

Byggnadskultur och gestaltning

Den aktuella detaljplanen ger byggrätt för en tillbyggnad av den befintliga idrottshallen. För att åstadkomma en god helhetsverkan på platsen och en god form, färg och materialverkan så är det viktigt att tillbyggnaden får en utformning som fungerar bra tillsammans med den befintliga idrottshallen.

Tillbyggnaden behöver antingen avvika från befintlig byggnad och uppfattas som en helt egen del eller smälta in helt i den befintliga byggnaden.

Eftersom den befintliga idrottshallen är utformad så att den lägre delen med omklädningsrum och kontor redan uppfattas som en tillbyggnad så bedöms det lättaste sättet att bygga till på ett bra sätt vara att placera tillbyggnaden som en egen byggnad som kopplas samman med den befintliga byggnaden via en sluss. I den mån byggrätten tillåter kan den nya byggnadsdelen även vridas något för att anpassas till terrängen, vilket kan vara positivt för upplevelsen av tillbyggnaden.

Om tillbyggnaden istället utförs som en förlängning av den befintliga byggnaden så bedöms de mest utmanande anpassningarna vara mötet mellan de olika taken och anpassningen av färg och material till befintlig byggnad.



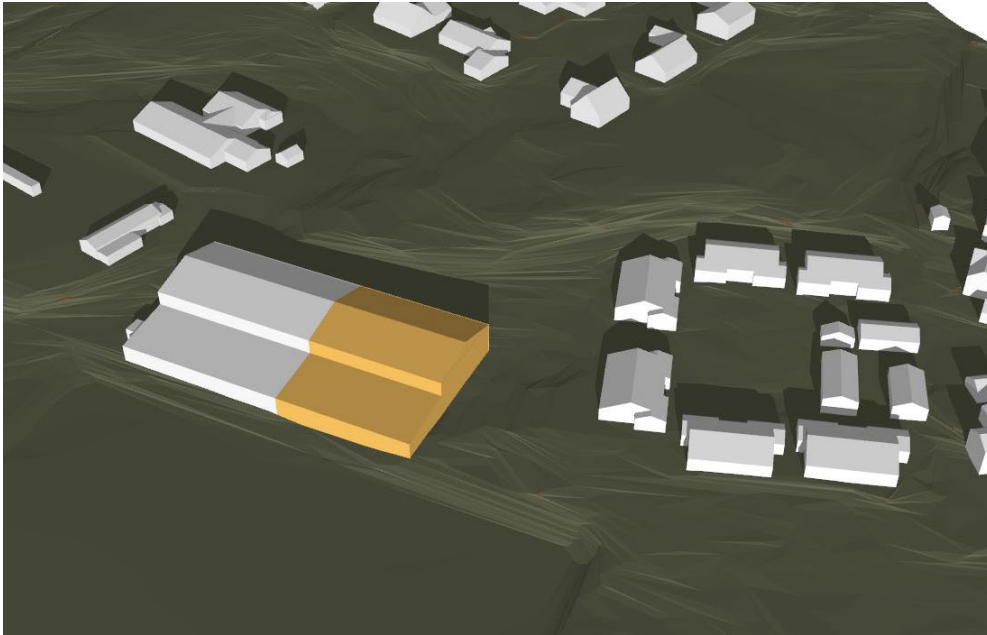
Ovan: Befintlig idrottshall. Byggrätten för tillbyggnaden finns på hitsidan av gaveln på den befintliga idrottshallen på bilden ovan. Den lägre delen på befintlig idrottshall uppfattas redan som en tillbyggnad, vilket kan innebära vissa utmaningar om tillbyggnaden inte utförs som en egen huskropp.

Som nämnts ovan så planeras den nya tillbyggnaden i anslutning till det befintliga skol- och idrottsområdet, som över lag har en institutionell karaktär. Bebyggelsen i området, och även i intilliggande bostadsområden, har en varierad karaktär med olika fasadmateriell, färgsättning med mera. Majoriteten av bebyggelsen i närområdet har sadeltak.

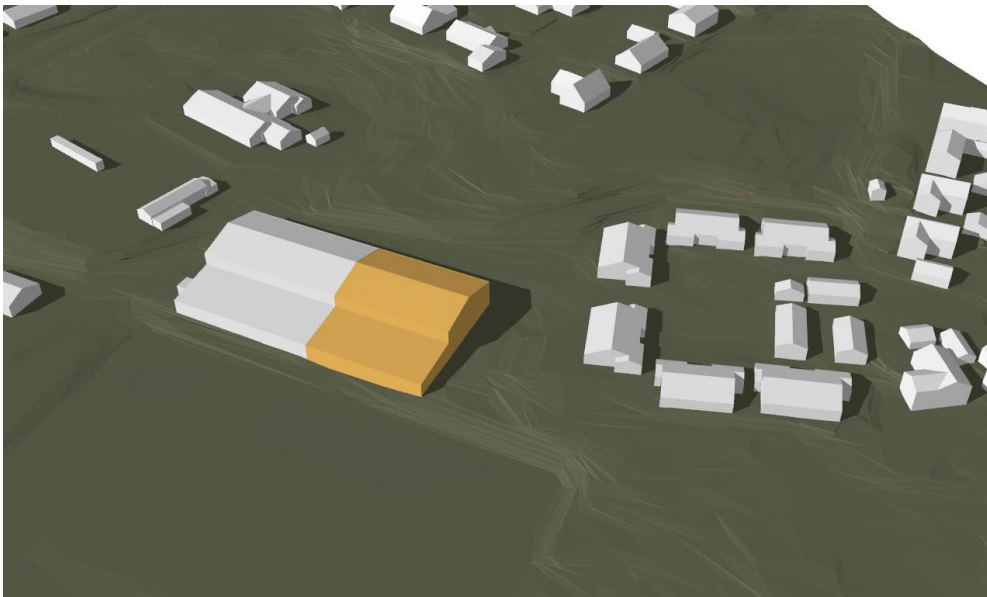
För befintlig idrottshall och den nya tillbyggnaden är högsta tillåtna nockhöjd +137,5 meter vilket ger en marginal på 0,6 meter jämfört med nock på befintlig idrottshall. För komplementbyggnader inom området för idrottsanläggning är högsta tillåtna byggnadshöjd 4 m, samma som gäller i angränsande detaljplan för fotbollsplanen.

Den högsta tillåtna nockhöjden har undersökts i en volym- och skuggstudie för att bedöma om effekten av skuggor från den nya byggrätten på omgivande bebyggelse är godtagbar, *se bilder nedan*. Skuggstudien har genomförts för maximalt utnyttjad byggrätt.

Tillbyggnadens tak ska utformas som sadeltak (f_1) och minsta takvinkel är 6 grader.



Ovan: Volym- och skuggstudie som visar befintliga byggnader i vitt och tillkommande byggrätt för idrottshall i orange, simulerat som 21 mars kl. 08.00.



Ovan: Volym- och skuggstudie som visar befintliga byggnader i vitt och tillkommande byggrätt för idrottshall i orange, simulerat som 21 mars kl. 12.00.



Ovan: Volym- och skuggstudie som visar befintliga byggnader i vitt och tillkommande byggrätt för idrottshall i orange, simulerat som 21 mars kl. 16.00.

Volym- och skuggstudien visar att om byggrätten utnyttjas maximalt och nocken läggs i förlängningen av befintlig idrottshall så kommer skugga från idrottshallens högsta punkt att passera framför fasaden på det närmaste bostadshuset på eftermiddagen i samband med vårdagjämning. Under vinterhalvåret kommer idrottshallen skugga den närmaste bostadens ena fasad under delar av dagen. Under sommarhalvåret kommer däremot inte idrottshallen skugga den närmaste bostadens fasad eller uteplats. Befintliga träd är högre än tillkommande byggrätt och skuggar därför större ytor, men skuggan från ett träd uppfattas på ett annat sätt än en byggnad.

Byggnadernas omfattning begränsas med prickmark och korsmark, mark som inte får bebyggas respektive mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader, på de delar av planområdet där placering av idrottshall inte anses lämplig. Avståndet mellan den nya kvartersmarken och befintliga bostadshus är som minst i anslutning till gång- och cykelvägen för att sedan öka närmare fotbollsplanen. Minsta avstånd mellan ny kvartersmark och befintlig fastighet för bostäder är cirka 15 meter. Minsta avstånd från den nya byggrätten till befintligt bostadshus är cirka 23 meter.

Komplementbyggnader

Som komplementbyggnader till idrottsändamål räknas mindre byggnader som i sin karaktär kan jämföras med uthus, exempelvis domartorn, avbytarbås, förråd och mindre kiosk.

Bebyggelsens utförande

För mark nordväst om befintlig idrottshall och den nya tillbyggnaden införs en bestämmelse om att markens höjd inte får ändras mer än 30 cm (n₃) för att säkerställa att ny idrottshall uppförs i suterräng och att närliggande underjordiska ledningar och cykelväg inte påverkas negativt av den tillkommande bebyggelsen. Bestämmelsen syftar på färdig markhöjd efter byggnation, under byggtiden kan markens höjd i området behöva ändras mer, men detta ska göras på ett säkert sätt, exempelvis med tillfällig spontning, och marken ska återställas efteråt.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet gränsar i normalläget till en fullstor fotbollsplan som används både för träningar och matcher. Under pågående byggnation av den nya skolan i Sundborn finns ett tillfälligt bygglov för lokaler för skola och förskola på fotbollsplanen.

Med närhet till planområdet finns också en hinderbana, multisportarena samt skol- och förskolegårdar.

Trygghet och jämställdhet

Detaljplanen möjliggör för en tillbyggnad av befintlig idrottshall för att rymma ytterligare funktioner, exempelvis gym. Den befintliga idrottshallen och tillbyggnaden planeras att ägas av den lokala idrottsföreningen som i dagsläget har lag och träningsmöjligheter för både pojkar och flickor. Möjligheten till ytterligare funktioner i anslutning till idrottshallen gör att området kan användas av fler personer med olika önskemål.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik når planområdet i första hand via skolområdet. Trafikverket planerar att anlägga en gång- och cykelväg längs Ramsnäsvägen genom centrala Sundborn vilket kommer att göra det säkrare att ta sig till planområdet med gång eller cykel.

Planområdet gränsar till gång- och cykelväg som går mellan det intilliggande bostadsområdet och skolområdet. Denna ligger dock flera meter över idrottshallens entré och det är därför inte aktuellt att angöra området från det hållet.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Sundbornsskolan, cirka 150 meter från planområdet. Vid hållplatsen går buss i linjetrafik, taxibuss samt skolbusstrafik. Skolbusstrafiken kommer att flyttas till ny angöring i samband med byggnationen av den nya skolan.

Biltrafik och parkering

Planområdet nås via skolområdets infart från Ramsnäs vägen. Planområdet och den tilltänkta fastigheten kommer inte rymma bilparkering. Kvällstid och helger kommer det att finnas tillräckligt med parkering att tillgå på skolans område. Den parkering som behövs för verksamheten dagtid ska säkras genom servitut. Ytor för bilparkeringar bedöms finnas i anslutning till infarten från Ramsnäs vägen. Lösningen måste vara säker för gående och cyklister som i och med den planerade gång- och cykelvägen längs Ramsnäs vägen förväntas röra sig förbi området vidare mot närliggande villaområden i Sandsberg.

Den verksamhet som bedöms kunna förekomma dagtid förväntas kräva 10 parkeringsplatser för bil. Bedömningen utgår från vilka typer av verksamheter som ryms inom byggrätten samt andelen bilresor i kommundelen Sundborn från den resvaneundersökning som gjordes för Falu kommun 2018.

Parkering för rörelsehindrade är den enda typ av bilparkering som tillåts inom planområdet. Övrig parkering och varumottagning är inte tillåten eftersom idrottshallen ligger i direkt anslutning till skolområdet, bestämmelsen betecknas (n_1). En liknande bestämmelse finns även för ett större område i angränsande detaljplan. Med varumottagning menas lastkaj eller andra anordningar avsedda för regelbunden varumottagning.

Cykelparkeringar omfattas inte av förbudet att ordna parkering inom planområdet. Det är viktigt att cykelparkeringar är nära entréer för att cykel ska vara ett attraktivt transportmedel. Därför ska cykelparkeringar ordnas i direkt anslutning till idrottshallen. Behovet av cykelparkering bedöms finnas framförallt kvällstid och helger när barn och ungdomar utnyttjar lokalerna. Dessa tider kommer det att vara möjligt att använda cykelparkeringar vid den nya skolbyggnaden, men avståndet bedöms vara för långt. Plats för cykelparkeringar bedöms finnas längs den befintliga idrottshallens sydvästra gavel.

Störningar och risker

Buller

Fläktsystem behöver placeras så att riktvärden för industri och annat verksamhetsbuller uppfylls och med minsta möjliga störning för närboende.

Räddningstjänstens insatstider

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 20 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA för vatten och spillvatten.

Dagvatten

Del av planområdet ligger också inom verksamhetsområde för dagvatten och dagvatten för befintlig idrottshall leds i dagsläget till det allmänna nätet genom skolområdets anslutningspunkt. Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram för den del av planområdet där tillbyggnaden planeras (Tyréns 2021-11-22). Utredningen har tagits fram för en något större byggrätt än vad detaljplanen tillåter. Det saknas tillräckligt med kunskap om markens förmåga att infiltrera vatten för att kunna kräva att fastighetens dagvatten ska tas omhand enbart på den egna fastigheten. Dagvatten från tillbyggnaden ska därför även det ledas till det allmänna dagvattennätet och verksamhetsområdet för dagvatten ska utökas så att det omfattar hela planområdet.

Dagvattnet bör fördröjas innan det släpps till det allmänna nätet, fördröjningsmagasinet bör kunna fördröja minst 8 m³ dagvatten enligt Falu Energi & Vatten AB. Storleken som krävs för fördröjningsmagasinet är avsevärt mindre än de studerade förslagen i dagvattenutredningen. Fördröjningen bedöms få plats inom planförslaget även om grundvattennivån skulle visa sig ligga förhållandevis ytligt.

Med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och värdefulla tallar redovisas lämpliga placeringar av underjordisk fördröjning särskilt i plankartan (b₂). Området omfattar både den yta som studerats i dagvattenutredningen och en yta mellan tillbyggnaden och fotbollsplanen. Den yta som studerats i dagvattenutredningen är troligen inte den mest lämpade utifrån trolig anslutningspunkt till det allmänna dagvattennätet.

Vid nederbörd rinner vattnet i naturområdet mot den plats där tillbyggnaden får uppföras och vidare ner på fotbollsplanen. Det rinner sedan i kanten av fotbollsplanen till grönområdet mellan fotbollsplanen och bebyggelsen längs Blomstervägen och därefter vidare ut på Blomstervägen och ner till Sundbornsån. Marken runt tillbyggnaden behöver ordnas och höjdsättas så att vatten från naturområdet inte leds mot anslutningen till det allmänna dagvattennätet, och så att byggnader inte skadas.

El och IT

Elnätet är utbyggt i området.

Värme

Värme till befintlig idrottshall levereras genom närvärmenätet i Sundborn. Kapacitet finns för att värma upp även tillbyggnaden.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt de regler som gäller i Falu kommun. Hämtning av avfall behöver ske utanför planområdet, exempelvis i anslutning till skolans avfallshantering eller befintlig vändplan strax väster om den befintliga idrottshallen. Servitut kan behövas.

Administrativa frågor

Ändrad lovplikt

För del av planområdet införs marklov för fällning av tallar som är mer än 20 cm i diameter mätt 1,3 meter över markplan (a₁). Kravet på marklov är ett komplement till förbud att fälla sådana tallar, se avsnittet Mark och vegetation.

Genomförande frågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om utökat planförfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige vintern 2023/2024.

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.

Huvudmannaskap

I planområdet ingår inte någon allmän plats.

På angränsande allmän plats är kommunen inte huvudman för allmän plats. Kommunfullmäktige i Falu kommun beslutade 2000-06-21 § 90 att huvudmannaskapet för allmän plats utanför Falu tätort ska vara enskilt. Detta beslut har genomförts genom detaljplaneändringar, så att i princip alla detaljplaner utanför Falu tätort har enskilt huvudmannaskap.

I Sundborn finns den befintliga samfällighetsföreningen Sundbornsby vägförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Sundbornsbyn GA:2 och därigenom ansvarar för drift och underhåll av de gator och andra allmänna platser, exempelvis grönområden, som ingår i gemensamhetsanläggningen. Falu kommun stöttar samfällighetsföreningar genom bidrag. Syftet med det enskilda huvudmannaskapet är att det ska vara möjligt för samfällighetsföreningen, och därigenom delägarna av anläggningen, att i viss mån själva välja standard på skötseln av vägar, grönområden och parker.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Planområdet utgör del av fastigheterna Sundbornsbyn 12:2 och Sandsberg 6:8, båda ägs av Falu kommun.

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.

För detaljplanens genomförande ska del av Sundbornsbyn 12:2 genom fastighetsreglering regleras till Sandsberg 6:8. Från Sandsberg 6:8 ska sedan en ny fastighet, som omfattar befintlig idrottshall och tillkommande bygggrätt, avstyckas i syfte att säljas till den lokala idrottsföreningen. Fastighetsreglering och avstyckning sker efter ansökan hos Lantmäteriet. Kommunen ansvarar för ansökan och bekostar förrättningen. Inom denna förrättning kan servitut tillskapas för Falu Energi & Vatten ABs ledningar väster och söder om befintlig idrottshall. Servituten ska vara till förmån för Falu Energi & Vatten ABs fastighet och belasta den nybildade fastigheten.

För den allmänna dagvattenledningen som passerar genom planområdet redovisas markreservat för allmännyttiga ledningar i plankartan (u₁). Eftersom ledningarna går nära befintlig byggnad är markreservatet inte 3 meter på var sida av ledningen, utan sammanlagt 6 meter, placerat i relation till befintlig idrottshall.

Servitut ska bildas för ledning mellan tillkommande bygggrätt och anslutningspunkt för dagvatten, till förmån för nybildad fastighet och belasta Sandsberg 6:8. Servitut ska bildas för infart. Avtalsservitut för parkering till förmån för den nybildade fastigheten ska upprättas innan försäljning.

Eftersom Sundbornsbyn GA:2 är inrättad för del av den mark som den aktuella detaljplanen omfattar så måste gemensamhetsanläggningen omprövas för att frigöras från denna markdel. Detta sker efter ansökan hos Lantmäteriet. Kommunen ansvarar för att ansökan kommer till stånd och bekostar förrättningen. När en fastighet frigörs från belastningen av en gemensamhetsanläggning ska ersättning till övriga deltagande fastigheter bestämmas enligt anläggningslagen (SFS 1973:1149) 40 a §.

<i>Fastighet</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>Areal (m²)</i>
Sandsberg 6:8	Anläggningsförrättning	Frigörs ca 770
Sundbornsbyn 12:2	Fastighetsreglering	Avstår ca 600
Sandsberg 6:8	Fastighetsreglering	Erhåller ca 600
Sandsberg 6:8	Avstyckning	Avstår ca 3700

Tekniska frågor

Eftersom den befintliga idrottshallen och den nya byggrätten ska avstyckas till en egen fastighet ska det även ordnas egen anslutning till vatten, spillvatten, dagvatten, el och fjärrvärme.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Falu kommun bekostar detaljplanen. Detaljplanen kommer att ligga till grund för uttag av planavgift. Avgiften tas ut vid framtida ansökan om bygglov. Storleken på planavgiften beräknas enligt den av kommunfullmäktige beslutade plan- och bygglovtaxan och varierar på grund av bebyggelsens art och omfattning.

Planavgiften baseras på den taxa som gäller när ansökan om bygglov kommer in.

De byggnader som kan tolkas som komplementbyggnader till andra användningar än en- och tvåbostadshus ska vid tolkning av plan- och bygglovtaxan jämföras med komplementbyggnader för en- och tvåbostadshus och den taxa som gäller för dessa.

Avtal

För en bindande överlåtelse av den nya fastigheten ska ett köpeavtal upprättas. I samband med fastighetsaffären ska servitutsavtal för parkering upprättas.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att ett område som för närvarande består av naturmark kommer att bebyggas med en tillbyggnad till befintlig idrottshall. I och med detta så kommer ett antal träd och annan vegetation behöva tas ner. Grönområdets minskade yta kan ha viss påverkan på ett större spridningssamband där omgivande grönområden ingår.

När tillbyggnaden uppförs kommer detta också att ha viss påverkan på befintlig bebyggelse. För att möjliggöra tillbyggnaden så kan vissa ändringar i den befintliga idrottshallen bli nödvändiga vid anslutningspunkten, även om det förordade alternativet med koppling via en sluss väljs.

Tillbyggnaden kommer också att synas från intilliggande bostadshus och bli ett nytt inslag i deras närmiljö. En skuggstudie har gjorts som visar att den tillkommande byggrättens inte beräknas skugga den intilliggande bebyggelsen och dess utemiljö under sommarhalvåret. Påverkan på boendekvaliteten bedöms därför vara acceptabel. Möjligheten att erbjuda fler funktioner i anslutning till idrottshallen bedöms kunna bli ett positivt tillskott för föreningslivet i tätorten.

Utredningar

Dagvattenutredning, Tyréns 2021-11-22

Geoteknisk utredning, Tyréns 2022-02-08

Medverkande tjänstepersoner

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

Tolkning av detaljplan

Detaljplanen har tagits fram från 2018. Vid tolkning av detaljplanen ska PBL Kunskapsbanken från Boverket (2015-01-02) och Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan användas.

Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900

	Instans	Datum
Planuppdrag	Kommunstyrelsens utvecklingsutskott	2018-09-18
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2020-10-19
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2023-08-21
Godkänd för antagande	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2023-10-17
Antagen	Kommunfullmäktige	2024-03-14
Vunnit laga kraft		2024-04-17