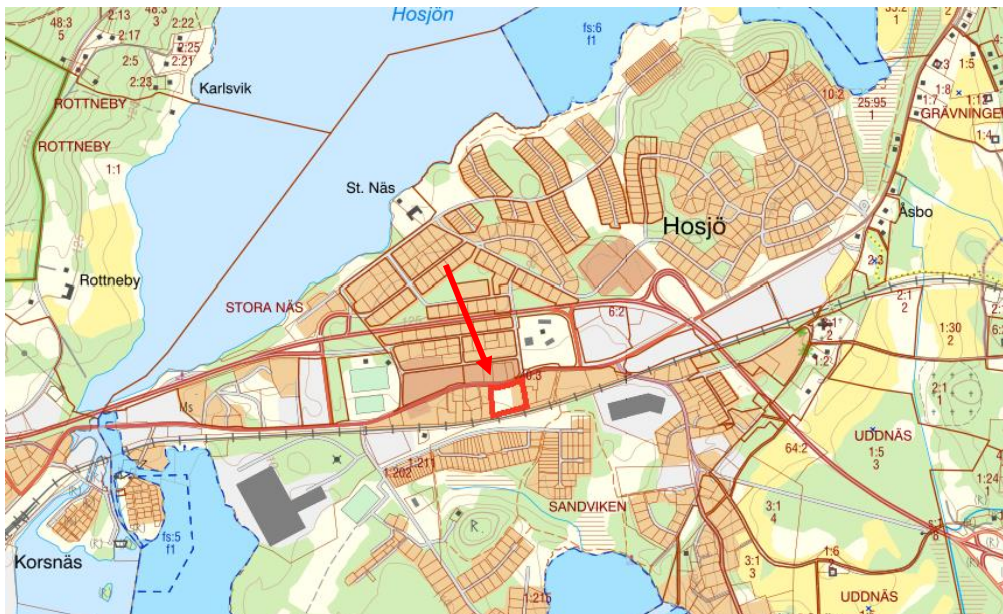


# Detaljplan för Verksamheter vid Centralvägen i Falu kommun, Dalarnas län

## Planbeskrivning



# 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                                      | 7         |
| 4.4      | Kvartersmark                                         | 7         |
| 4.5      | Befintligt                                           | 8         |
| 4.6      | Ärendeinformation                                    | 8         |
| 4.7      | Annat                                                | 8         |
| <b>5</b> | <b>Motiv till detaljplanens regleringar</b>          | <b>9</b>  |
| 5.1      | Användning av kvartersmark                           | 9         |
| 5.2      | Egenskapsbestämmelser för kvartersmark               | 9         |
| <b>6</b> | <b>Genomförandefrågor</b>                            | <b>12</b> |
| 6.1      | Fastighetsrättsliga frågor                           | 12        |
| 6.2      | Tekniska frågor                                      | 13        |
| 6.3      | Ekonomiska frågor                                    | 13        |
| 6.4      | Organisatoriska frågor                               | 14        |
| 6.5      | Upplysningar                                         | 14        |
| <b>7</b> | <b>Planeringsunderlag</b>                            | <b>14</b> |
| 7.1      | Kommunala                                            | 14        |
| 7.2      | Utredningar                                          | 15        |
| <b>8</b> | <b>Planeringsförutsättningar</b>                     | <b>16</b> |
| 8.1      | Kommunala                                            | 16        |
| 8.2      | Undersökning enligt 6 kap. 6§ Miljöbalken (1998:808) | 18        |
| 8.3      | Riksintressen                                        | 18        |
| 8.4      | Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken   | 18        |
| 8.5      | Miljökvalitetsnormer                                 | 18        |
| 8.6      | Miljö                                                | 19        |
| 8.7      | Hälsa och säkerhet                                   | 21        |
| 8.8      | Geotekniska förhållanden                             | 22        |
| 8.9      | Kulturmiljö                                          | 23        |
| 8.10     | Natur                                                | 23        |
| 8.11     | Fysisk miljö                                         | 23        |

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| 8.12 Sociala .....                          | 23        |
| 8.13 Teknik .....                           | 23        |
| 8.14 Service .....                          | 23        |
| 8.15 Trafik .....                           | 24        |
| <b>9 Bedömningar och konsekvenser .....</b> | <b>25</b> |
| 9.1 Fastigheter och rättigheter .....       | 25        |
| 9.2 Natur .....                             | 25        |
| 9.3 Miljö .....                             | 25        |
| 9.4 Miljökvalitetsnormer .....              | 28        |
| 9.5 Hälsa och säkerhet .....                | 29        |
| 9.6 Sociala .....                           | 31        |
| 9.7 Riksintresse .....                      | 31        |
| 9.8 Trafik .....                            | 31        |

# 1 Vad är en detaljplan?

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

## **Planbesked eller planuppdrag**

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

## **Samråd**

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

## **Granskning**

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

## **Antagande**

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

## **Laga kraft**

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

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

## 2 Lëshänvisningar

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

### 2.1 Planbeskrivningens upplägg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 Begreppsförklaringar**

I planbeskrivningen så kommer begreppen gällande detaljplan, detaljplanen, detaljplaneområdet/planområdet och fastigheten att användas. Med gällande detaljplan menas den detaljplan som nu är juridiskt gällande, detaljplanen syftar till den detaljplan som är under framtagande.

### **3 Detaljplanens syfte**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter och detaljhandel med skrymmande varor inom fastigheten Sandviken 1:82. Även del av fastigheten Sandviken 1:1 ingår i detaljplanen.

## **4 Beskrivning av detaljplanen**

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

Området ligger i Hosjö, som ligger knappt en mil sydost om Falu centrum.

Planområdets areal är cirka 8200 kvadratmeter.

### **4.2 Planförslag**

Detaljplanen möjliggör för verksamheter och detaljhandel med skrymmande varor inom fastigheten Sandviken 1:82 och del av fastigheten Sandviken 1:1. Det finns redan en byggnad inom detaljplaneområdet idag som planeras att byggas ut. Tillbyggnadens ena del är planerad att uppföras i två plan och fungera som butiksyta, förråd och teknikutrymme. Tillbyggnadens andra del är planerad att uppföras i ett plan och inrymma en tvätthall samt garage.

### **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 fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

### **4.4 Kvartersmark**

#### **4.4.1 Detaljhandel med skrymmande varor**

Den huvudsakliga användningen för detaljplanen är detaljhandel med skrymmande varor ( $H_1$ ). Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framför allt privatpersoner. Planbestämmelsen har preciserats med skrymmande varor, vilket är varor som inte kan fraktas på cykel eller med kollektivtrafik. Handel med skrymmande varor är i huvudsak försäljning av sällanköpsvaror med stort ytkrav per såld enhet.

#### 4.4.2 Verksamheter

Detaljplanen möjliggör även för verksamheter (Z). Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

### 4.5 Befintligt

Mer än hälften av området utgörs idag av grösytor, resten är hårdgjort med asfalterad parkering, angörings- och lastutrymmen samt en verksamhetsbyggnad. Befintlig byggnad inom berört område har en byggnadsarea på cirka 600 kvadratmeter och har en våning.

### 4.6 Ärendelinformation

#### 4.6.1 Tolkning av detaljplan

Framtagandet av detaljplanen påbörjades under 2022. Vid tolkning av detaljplanen ska PBL Kunskapsbanken från Boverket (2015-01-02) och Boverkets allmänna råd (2020:6) om planbestämmelser för detaljplan användas.

#### 4.6.2 Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900

|                              | Instans                                                   | Datum      |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|
| Planbesked (el. planuppdrag) | Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden<br>(Delegationsbeslut) | 2022-05-09 |
| Godkänd för samråd           | Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden<br>(Delegationsbeslut) | 2023-03-16 |
| Godkänd för granskning       | Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden<br>(Delegationsbeslut) | 2023-12-14 |
| Godkänd för granskning 2     | Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden<br>(Delegationsbeslut) | 2024-08-26 |
| Antagen                      | Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden                        | 2024-11-12 |
| Vunnit laga kraft            |                                                           | 2024-12-05 |

### 4.7 Annat

#### 4.7.1 Medverkande tjänstepersoner

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

## 5 Motiv till detaljplanens regleringar

### 5.1 Användning av kvartersmark

| Beteckning –<br>bestämmelseformulering                 | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Detaljhandel med<br>skrymmande varor (H <sub>1</sub> ) | Att detaljplanen möjliggör för handel gör att detaljplanen blir planenlig med den handel som bedrivs inom planområdet idag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Verksamheter (Z)                                       | <p>Att även möjliggöra för verksamheter gör att planområdet blir mer flexibelt och gör att det finns möjlighet att bedriva en verksamhet utan att behöva sälja något.</p> <p>Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Naturvårdsverkets riktvärden för olägenhetsbedömning får inte överskridas (läs mer under kapitlet Buller från verksamhet). Det får heller inte finnas något besvärande ljus från verksamheten som når angränsande bostäder. På grund av att detaljplaneområdet ligger så nära järnvägen ska byggnader kunna utrymmas på den sida som vetter bort från järnvägen. Detta regleras genom planbestämmelser som ingår i kategorin skydd mot störningar.</p> |

### 5.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

| Beteckning –<br>bestämmelseformulering            | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prickmark – marken får<br>inte förses med byggnad | Prickmark finns längs med hela planområdesgränsen. I norr, väst och öst är prickmarksområdet 6 meter brett. Det beror på att det ska finnas ett avstånd mellan fastighetsgräns och närmaste byggnad inom planområdet. I söder varierar prickmarksområdet mellan att vara cirka 9 - 12 meter brett, det beror på att riskbedömningen (WSP, 2023) kom fram till att det behövs ett bebyggelsefritt avstånd på 15 meter till järnvägen på grund att järnvägen är transportled för farligt gods. |
| h <sub>1</sub> - högsta nockhöjd är 9<br>meter    | För att få plats med två våningar och eventuellt något tjockare bjälklag har nockhöjden bestämts till 9 meter. Byggnaderna runtomkring planområdet har varierande byggnadshöjd, vilket gör att byggnaderna inom detaljplaneområdet inte kommer sticka ut utan smälta in i omgivningen.                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| u <sub>1</sub> - markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen avgränsas av sekundär egenskapsgräns                                                                  | <p>Markreservatet finns i plankartan då det går en ledningsrätt genom planområdet både i nord-sydlig riktning och i söder, i öst-västlig riktning, samt en dagvattenledning och brunn tillhörande Falu Energi och Vatten AB i sydväst. Markreservatet får inte bebyggas på ett sätt som begränsar ledningsägarens möjlighet att anlägga eller drifta ledningarna.</p> <p>Inom områden för markreservat bör inte träd planteras. Detta med anledning av att ytorna ska hållas tillgängliga vid läckor och för förnyelse.</p> |
| e <sub>1</sub> - största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet                                                                                                    | Detaljplanen möjliggör att bygga 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Idag är cirka 7 % av detaljplaneområdet bebyggt. Fastighetsägaren önskar att bygga ut befintlig byggnad men också ha möjlighet att bygga en ny huvudbyggnad samt komplementbyggnader inom planområdet, därmed är utnyttjandegraden 30 % byggnadsarea av fastighetsarean.                                                                                                                                                                  |
| m <sub>1</sub> - verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Naturvårdsverkets riktvärden för olägenhetsbedömning får inte överskridas                                             | Planbestämmelsen säkerställer att verksamhet inom detaljplaneområdet inte är störande för omgivningen. Naturvårdsverkets riktvärden för olägenhetsbedömning (finns att läsa om i kapitlet 7.5.1 Buller från verksamhet) får inte överskridas.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| m <sub>2</sub> - Besvärande ljus får inte nå angränsande bostäder                                                                                                                           | Planbestämmelsen hör ihop med (m <sub>1</sub> ) om att verksamheter inte får vara störande för omgivningen. Den här planbestämmelsen säkerställer att den verksamhet som bedrivs inom detaljplaneområdet inte ska ha något starkt ljus som besvärar angränsande bostäder.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| m <sub>3</sub> - Byggnad ska kunna utrymmas på den sida som vetter bort från järnvägen. Friskluftsintag ska placeras högt och på sida som vetter bort från järnvägen, dvs. mot Centralvägen | Utifrån riskbedömningen har en planbestämmelse om utrymning och ventilation lagts till i plankartan. Detta för att säkerställa att det finns utrymningsvägar från byggnader som vetter bort från järnvägen samt för att friskluftsintaget ska placeras högt och på sida som vetter bort från järnvägen, dvs. mot Centralvägen.                                                                                                                                                                                              |
| m <sub>4</sub> - Byggnader med stadigvarande vistelse                                                                                                                                       | Riskbedömningen kom fram till att byggnader, både med och utan stadigvarande vistelse, kan uppföras bortom 15 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>som uppförs inom 30 meter från järnvägen ska utformas med brandskyddsklassade ytterväggar (som lägst brandteknisk klass EI 30 för ytterväggar och klass EW 30 för fönster)</p> | <p>från järnvägen. Om byggnader med stadigvarande vistelse uppförs inom 30 meter från järnvägen ska dessa dock utformas med brandskyddsklassade ytterväggar. Avstånden räknas från spårmittpunkt.</p> <p>Ytterväggar på eventuella byggnader med stadigvarande vistelse inom 30 meter från järnvägen ska uppföras med lägst brandteknisk klass EI 30 och fönster i lägst klass EW 30.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>b<sub>1</sub> – Minst 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet ska vara genomsläpplig</p>                                                                               | <p>För att säkerställa att inte hela planområdet blir hårdgjort med asfalterade ytor, tak och packat grus har planbestämmelsen om genomsläpplighet lagts till i plankartan. Detta för att inte öka avrinningen av dagvatten för mycket och för att kunna infiltrera delar av dagvatten direkt inom fastigheten.</p> <p>Med genomsläpplig menas att markbeläggningen ska vara av sådan typ att den har kapacitet att infiltrera delar av dagvattnet, exempelvis vegetation eller gräsarmering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>b<sub>2</sub> – Källare får inte finnas</p>                                                                                                                                    | <p>För att förhindra att källare byggs. Detta då befintliga byggnader med källare i området har haft problem med inläckande spillvatten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>n<sub>1</sub> – Ädellövträd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk</p>                                                                                 | <p>Då det finns två ädellövträd inom planområdet som behöver skyddas genom en planbestämmelse så att de inte tar skada vid etablering av verksamheter och detaljhandel. Gamla ädellövträd är mycket värdefulla för växt- och djurlivet.</p> <p>Med begreppet "sjukt" avses om trädet bär på en sjukdom som medför att trädet utgör en säkerhetsrisk eller smittorisk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>n<sub>2</sub> – Yta för dagvattenfördröjning. Fördröjningen ska kunna hantera en volym om minst 41m<sup>3</sup></p>                                                            | <p>För att området ska kunna klara en exploatering med en hårdgörandegrad på upp till 60% utan att öka det flöde som leds till järnvägens avvattningsystem vid ett 50-årsregn behöver en dagvattenfördröjning som kan hantera en volym om minst 41m<sup>3</sup> anordnas.</p> <p>Planbestämmelsen omfattar huvuddelen av de ytor som får bebyggas, detta för att behålla en viss flexibilitet i detaljplanen och planområdets utformning. Planbestämmelsen omfattar dock inte det södra egenskapsområdet, då dagvattenfördröjning inte får anläggas för nära järnvägen. Ett avstånd om minst 20 meter mellan järnvägen och fördröjningsanläggning ska upprätthållas (mätt från järnvägens norra räls). Dagvattendammar nära järnvägen kan exempelvis</p> |

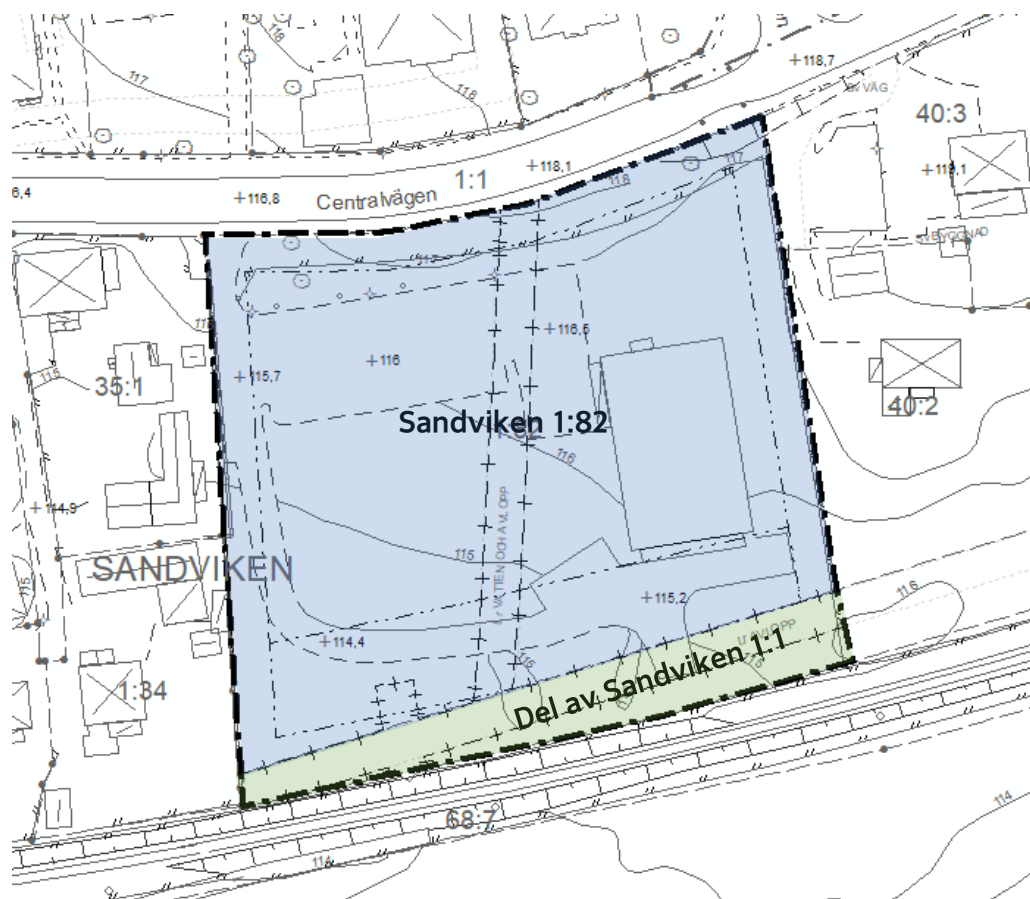
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | <p>leda till sumpig mark och vatten som blir stående. Detta kan påverka stabiliteten i järnvägen och ge upphov till uppfrysningar och sättningar, vilket ska undvikas.</p> <p>Planbestämmelsen omfattar inte heller de ytor som är försedda med prickmark, då det inte bedöms lämpligt att anordna en yta för dagvattenfördröjning för nära grannfastigheter eller Centralvägen.</p> |
| a <sub>1</sub> – Marklov krävs även för fällning av ädellövträd | <p>Bestämmelser om att vegetation ska finnas kvar kombineras med bestämmelse om marklovplikt för trädfällning. Därför finns även en planbestämmelse om att marklov krävs för fällning av ädellövträd.</p>                                                                                                                                                                            |

## 6 Genomförandefrågor

### 6.1 Fastighetsrättsliga frågor

#### 6.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Planområdet ligger inom fastigheten Sandviken 1:82 som ägs av Nya Husby Rör AB samt del av fastigheten Sandviken 1:1 som ägs av Falu kommun. Del av Sandviken 1:1 kan överföras till Sandviken 1:82 genom en fastighetsreglering. Regleringen kan ske när detaljplanen vinner laga kraft. Ett separat fastighetsregleringsavtal upprättas i samband med regleringen.



Figur 1: Nuvarande fastighetsindelning: Sandviken 1:82 i blått och Sandviken 1:1 i grönt

### 6.1.2 Rättigheter

Det finns en ledningsrätt som korsar planområdet. Ledningsrättsområdet omfattas av u-område i plankartan, markreservat för allmännyttiga ändamål. U-området får inte bebyggas på ett sätt som begränsar ledningsägarens möjlighet att anlägga eller sköta drift och underhåll av ledningarna. U-området omfattar även befintlig dagvattenledning och brunn tillhörande Falu Energi och Vatten AB i sydväst för att säkerställa tillgängligheten till denna.

## 6.2 Tekniska frågor

### 6.2.1 Tekniska åtgärder

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

## 6.3 Ekonomiska frågor

### 6.3.1 Planavgift

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

## **6.4 Organisatoriska frågor**

### **6.4.1 Tidplan**

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om standardförfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2024.

## **6.5 Upplysningar**

Inom planområdet behöver inför byggskedet erforderligt utrymme samt framkomlighet för räddningstjänstens fordon säkerställas. Det ska vara max 50 meter mellan uppställningsplats och angöringsväg samt finnas möjlighet till genomkörning och/eller vändplats.

Elledningarna inom planområdet behöver mätas in i bygglovskedet för att göra en bedömning om ledningarna behöver flyttas eller om de kan ligga kvar i ursprungligt läge. Inmätning och eventuell flytt av elledningar bekostas av exploatören.

Inga åtgärder som förändrar de geotekniska förutsättningarna för järnvägen får utföras. Vid osäkerhet ska Trafikverket kontaktas.

## **7 Planeringsunderlag**

### **7.1 Kommunal**

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 kring Varpan, antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13.

#### **7.1.3 Cykelplan**

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

#### **7.1.4 Trafiknätsplan**

Trafiknätsplan för Falu tätort, antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13.

#### **7.1.5 Parkeringsnorm**

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

### **7.1.6 Lokaliseringsstrategi för handel**

Lokaliseringsstrategi för handel, antogs av kommunfullmäktige 2022-04-07.

### **7.1.7 Dagvattenstrategi**

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

## **7.2 Utredningar**

### **7.2.1 Vibrationsutredning**

I samband med bygglov för fastigheten Sandviken 25:2 gjordes en vibrationsutredning av Metron 2018-11-09.

### **7.2.2 Bullerutredning**

I samband med bygglov för fastigheten Sandviken 25:2 gjordes en bullerutredning av Sweco 2018-12-20.

### **7.2.3 Detaljerad riskbedömning**

En detaljerad riskbedömning gjordes för planområdet av WSP 2023-01-30.

### **7.2.4 Miljöteknisk markundersökning**

En miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten Sandviken 1:82 av Trapezia 2023-08-16

## 8 Planeringsförutsättningar

### 8.1 Kommunal

#### 8.1.1 Översiktsplan

I översiktsplanen är planområdet markerat som Bebyggelse – tätorter och planlagda områden. I översiktsplanen anges följande strategier som detaljplanen berörs av:

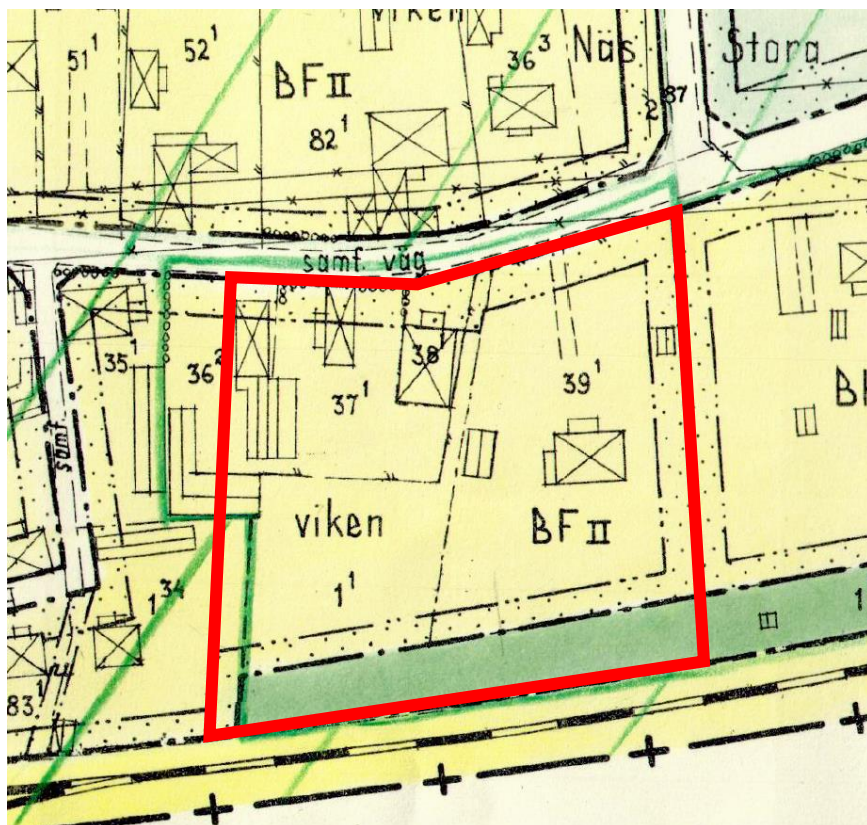
- Tillkommande bebyggelse ska alltid bedömas med hänsyn till störningar, risker, natur- och kulturmiljövärden, landskapsbild, rekreation, möjligheten att ordna vatten och avlopp samt annan hänsyn som behöver tas.
- Nya planerade bostads- och arbetsplatsområden ska alltid anslutas till allmänt VA, placeras och utformas vackert och väl utifrån ekologiska principer och inpassas i stads- och landskapsbilden.
- 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.
- All planering ska utgå från nödvändigheten att minska påverkan på klimatet och att använda energi effektivt.

#### 8.1.2 Fördjupad översiktsplan

Detaljplaneområdet markeras som oförändrad stadsbygd i den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta. Detaljplaneområdet ingår i ett större område med blandad bostadsbebyggelse och viss service. Risker som finns i området är buller och transporter av farligt gods som finns på E16 och på järnvägen.

#### 8.1.3 Detaljplan

Gällande detaljplan för planområdet är *Förslag till ändring och utveckling av byggnadsplan för Hosjö*, laga kraft 1962-11-16. Aktuellt planområde innefattar område för bostadsändamål – både fristående och sammanbyggda hus, bostads- och handelsändamål, industriändamål samt garageändamål. Del av järnvägen ingår också i planen. Aktuellt område som detaljplanen avser har användningen: område för fristående bostadsändamål, med två våningar samt viss prickmark – mark som icke får bebyggas. Det ingår även ett stråk med allmän plats, park eller plantering inom planområdet, se figur nedan. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 2: Utdrag ur den gällande detaljplanen. Ungefärlig plangräns för detaljplaneområdet markeras i rött

### 8.1.1 Planbesked

Positivt planbesked för Detaljplan för verksamheter vid Centralvägen gavs genom ett delegationsbeslut från miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 2022-05-09.

### 8.1.2 Bygglov

I början av 1980-talet uppfördes en matbutik inom fastigheten Sandviken 1:82 med ett beviljat bygglov trots att användningen stred mot gällande detaljplan.

### 8.1.3 Övriga kommunala beslut

I cykelplanen redovisas cykelvägen längs med Centralvägen som ligger direkt norr om detaljplanen, som en del av huvudcykelstråket.

I trafiknätplanen är Centralvägen klassad som huvudgata.

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

Detaljplaneområdet pekades inte ut specifikt i lokaliseringsstrategin men dagens användning kan definieras som sällanköpsvaror och skrymmande varor.

Detaljplanen ska följa dagvattenstrategin. I strategin finns en vision som säger att dagvattenhanteringen ska vara långsiktigt hållbar. Dagvatten ska omhändertas på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt och där dagvatten ses som en resurs. I första hand ska dagvatten fördröjas och tas omhand lokalt på kvartersmark och i andra hand på parkmark, grönområden och parkeringsplatser så långt som möjligt innan det avleds från platsen.

## **8.2 Undersökning enligt 6 kap. 6§ Miljöbalken (1998:808)**

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

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

## **8.3 Riksintressen**

### **8.3.1 Trafikkommunikation**

Området som detaljplanen avser ligger direkt norr om järnvägen Bergslagsbanan som går mellan Gävle-Falun-Borlänge-Kil-Göteborg. Bergslagsbanan är riksintresse för trafikkommunikationer. Det finns ett behov att bygga dubbelspår mellan Falun och Borlänge då tågtrafiken idag är ett av Sveriges hårdast trafikerade enkelspår. Trafiken är mycket störningskänslig och det finns inte någon kapacitet för att kunna utöka antalet tåg. Markanvändningen för dubbelspår måste uppmärksammas i framtida detaljplaner som ligger i närheten av järnvägen.

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

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

## **8.5 Miljökvalitetsnormer**

### **8.5.1 Vatten**

I planområdet ingår delar av Runn och Faluåsen som är en grundvattenförekomst. Runn uppnår inte god status varken för ekologisk status eller för kemisk status och

grundvattenförekomsten uppnår inte god kemisk status. Påverkanskällorna är många och till viss del lika för de två vattenförekomsterna.

### 8.5.2 Buller

Inga miljökvalitetsnormer för buller bedöms överskridas inom planområdet då Bergslagsbanan inte räknas till de "större järnvägar" som förordning (2004:675) om omgivningsbuller hänvisar till. Riktvärden för omgivningsbuller hanteras i avsnitt 8.7.2. Omgivningsbuller.

## 8.6 Miljö

### 8.6.1 Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Idag utgörs cirka 48% av planområdet av hårdgjorda ytor. Resten av planområdet, ca 52% utgörs av genomsläppliga ytor. Se tabell med avrinningskoefficienter nedan (hämtad från Svenskt vattens publikation P110):

| 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                             |

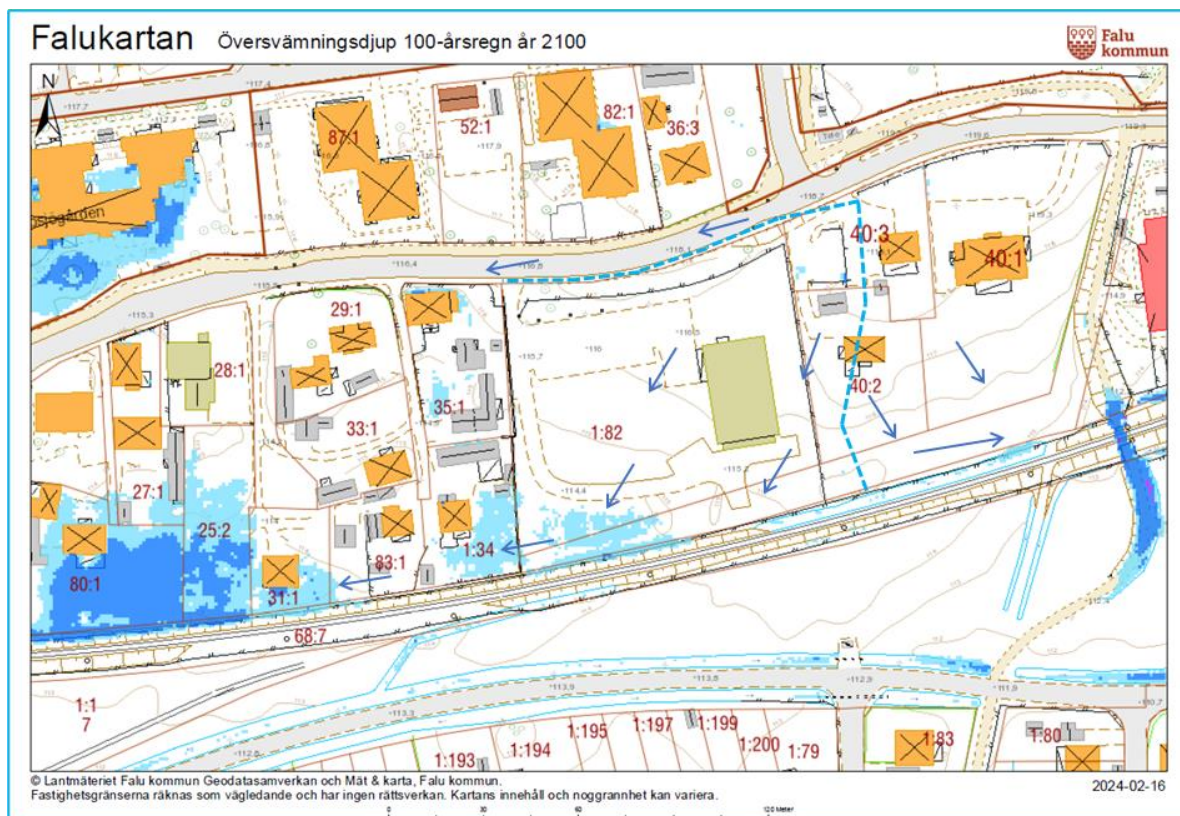
Inom planområdet finns idag ett fungerande dagvattensystem som utgörs av ledningar i mark och infiltration. Planområdet lutar något till sydväst, varvid avrinning sker i sydvästlig riktning. Dagvatten från den asfalterade parkeringen leds mot och infiltreras i grönytan söder om parkeringen. Dagvatten från stenläggningen intill den befintliga byggnadens entré samt delar av parkeringen leds via en rännstensbrunn till ledning i mark och vidare till en ledning som går under järnvägen. Längs vägen till ledningen finns två fördelningsbrunnar som används som rensbrunnar samt en nedstigningsbrunn. Dagvattnet släpps, efter ledningen under järnvägen, ut i ett dike söder om järnvägsbanken på väg till recipient, sjön Runn. Även takvattnet från den befintliga byggnaden är kopplat på detta system.

Dagvattenledningen inom planområdet är 300 mm i diameter och är fullt fungerande. Under våren 2023 gjordes en slamsugning och spolning för att optimera användningen ytterligare.

Inmätning och filmning av befintlig ledning under järnvägen genomfördes hösten 2023. Resultatet visade att befintlig ledning är i gott skick och att den är dimensionerad för att kunna hantera flöden från dagens planområde upp till ett 2-årsregn, vilket tidigare varit standard inom VA-branschen. Idag gäller standarden att ledningar ska vara dimensionerade för 10-årsregn med klimatfaktor, vilket medför att befintlig ledning bedöms vara underdimensionerad för att kunna hantera det dimensionerade flöde som bör klaras från planområdet med dagens standard.

### *Skyfallshantering*

Vatten från Centralvägen strömmar inte in i planområdet vid skyfall, utan det vattnet leds istället via gatans lutning och kantstenar vidare västerut. Det vatten som vid skyfall ansamlas i den södra delen av planområdet kommer därmed till största del från själva planområdet och till en mindre del från angränsande fastighet i öster. Tolkade vattendelare och avrinningsriktningar utifrån topografin visas tillsammans med modellerade översvämningsdjup vid ett 100-årsregn år 2100 i figuren nedan. De modellerade översvämningsdjupen är hämtade från skyfallskarteringen för Falu tätort och motsvarar ett 100-årsregn i ett förändrat klimat, som förväntas leda till kraftigare regn mot slutet av seklet. Vattensamlingens djup är mindre än 0,5 meter förutom precis vid inloppet till trumman under järnvägen, som är områdets lägsta punkt. När lågpunkten fyllts bräddar vattnet vidare västerut och avrinner längs banvallen mot den större lågpunkten i väster.



Figur 3: Översvämningsdjup vid 100-årsregn år 2100 enligt skyfallskarteringen för Falu tätort. Utifrån topografin tolkad vattendelare visas med streckad ljusblå linje och tolkade avrinningsriktningar visas med blå pilar.

## 8.7 Hälsa och säkerhet

### 8.7.1 Förorenad mark

Inom planområdet finns ett potentiellt förorenat område där det tidigare har bedrivits en bilvårdsanläggning. Vid bilvårdsanläggningar kan det ha hanterats en mängd kemikalier av olika typ.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för Sandviken 1:82 i syftet att fastställa om det finns föroreningar i marken. Analyssvaren från markproverna har jämförts mot Naturvårdsverkets allmänna riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Uppmätta halter är inom Naturvårdsverkets allmänna riktvärde för mindre känslig markanvändning och inga åtgärder anses vara nödvändiga vid nuvarande och planerad markanvändning, verksamheter och detaljhandel.

### 8.7.2 Omgivningsbuller

E16, Centralvägen och järnvägen är källor till buller från trafik.

I bullerutredningen som gjordes i samband med bygglov för Sandviken 25:2 redogörs trafikmängden och prognos för 2040 för Centralvägen och E16.

Tabell 1: Total mängd fordon ÅDT, årsdygnstrafik

|              | Total mängd fordon<br>ÅDT - 2010/2015 | Total mängd fordon ÅDT<br>- beräkning för år 2018 | Total mängd fordon ÅDT<br>- prognos 2040 |
|--------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|
| E16          | 9800 (år 2015)                        | 10 024<br>(andel tung trafik 10 %)                | 11 876<br>(andel tung trafik 10 %)       |
| Centralvägen | 3500 (år 2010)                        | 3690<br>(andel tung trafik 5 %)                   | 4411<br>(andel tung trafik 10 %)         |

### 8.7.3 Risk för olyckor

E16 och järnvägen är transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens vägledning Farligt Gods – riskhantering i fysisk planering, ska en riskhanteringsprocess genomföras när en detaljplan tas fram inom 150 meter från en farligt gods-led. Planområdet ligger som närmast 200 meter från E16 och närmast 10 meter från järnvägen, Bergslagsbanan.

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

### 8.7.4 Risk för vibrationsstörningar

Eftersom detaljplaneområdet ligger nära järnvägen behöver eventuella vibrationsstörningar undersökas på platsen. I samband med att bygglovshandlingar för en bostad på fastigheten Sandviken 25:2 togs fram, gjordes en vibrationsutredning. Fastigheten ligger cirka 85 meter från planområdet, med liknande avstånd till järnvägen. Vibrationsutredningen gjordes av Metron år 2018. Syftet med utredningen var att klarlägga om Trafikverkets riktlinje avseende komfortvibrationer kan innehållas för färdig byggnad och utreda om det finns risk för byggnadsskador till följd av vibrationer från tågtrafik på Bergslagsbanan.

I Trafikverkets riktlinje avseende buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg, TDOK 2014:1021, redovisas riktvärdet för "godtagbar miljö" 0,4 mm/s vägd RMS i bostadshus maximalt fem gånger per trafikårsmedelnatt. Dock får komfortnivån aldrig överstiga 0,7 mm/s vägd RMS. Redovisade nivåer gäller vid nybyggnation av bostäder intill järnväg och statliga vägar.

För verksamheter och arbetsplatser finns inga riktlinjer framtagna.

## 8.8 Geotekniska förhållanden

Området är relativt plant och enligt SGU:s jordartskarta består området av sandig morän och inslag av glacial silt.

### **8.8.1 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.

## **8.9 Kulturmiljö**

### **8.9.1 Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

## **8.10 Natur**

Planområdet består delvis av gräsytor. Det finns två ädellövträd i planområdets nordvästra del i närheten av Centralvägen. Gamla ädellövträd är mycket värdefulla för växt- och djurlivet.

### **8.11 Fysisk miljö**

Inom området finns idag en verksamhetsbyggnad. Runt omkring området finns bostadshus och nordost om området ligger Hosjö grundskola.

### **8.12 Sociala**

Detaljplaneområdet ligger i den centrala delen av Hosjö, gång- och cykelväg finns i anslutning till området och det är nära till närmaste busshållplats.

### **8.13 Teknik**

En ledningsrätt korsar detaljplaneområdet i nord-sydlig riktning relativt nära den tänkta utbyggnaden samt i öst-västlig riktning i södra delen av detaljplaneområdet.

Fjärrvärme finns i närheten om anslutning önskas.

Det finns elledningar inom detaljplaneområdet. Läget är osäkert.

### **8.14 Service**

Närmaste matbutik ligger 700 meter från planområdet. 300 meter från planområdet ligger en pizzeria.

Postlåda ska placeras på lämplig plats inom planområdet. Detta med hänsyn till tillgänglighet, omgivande bostadsbebyggelse och trafiksäkerhet.

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

## **8.15 Trafik**

### **8.15.1 Gång- och cykeltrafik**

Centralvägen har trottoar på båda sidorna av körbanan och den ena trottoaren är klassat som huvudcykelstråk i Falu kommuns cykelplan.

### **8.15.2 Kollektivtrafik**

De närmaste busshållplatserna finns cirka 150 meter från området och bussarna går mellan Falun och Borlänge.

### **8.15.3 Motortrafik**

Detaljplaneområdet angörs från Centralvägen som i sin tur ansluts till E16. Kommunen är väghållare för Centralvägen och Trafikverket är väghållare för E16.

## **9 Bedömningar och konsekvenser**

### **9.1 Fastigheter och rättigheter**

Del av Sandviken 1:1 kan överföras till Sandviken 1:82 genom en fastighetsreglering. Regleringen kan ske när detaljplanen vinner laga kraft.

### **9.2 Natur**

#### **9.2.1 Vegetation**

Mer än hälften av området utgörs idag av gräsytor resten är hårdgjort med asfalterad parkering, angörings- och lastutrymmen samt byggnad. För att säkerställa att viss grönyta/genomsläpplig mark återstår så finns en planbestämmelse som säger att minst 40 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. De två ädellövträden som finns i planområdets nordvästra del i närheten av Centralvägen behöver sparas och skyddas så att de inte tar skada vid etablering av verksamheter och detaljhandel.

### **9.3 Miljö**

#### **9.3.1 Miljöbedömning**

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

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

All byggnation medför viss miljöpåverkan. Detaljplaneområdet är redan exploaterat idag. Befintlig infrastruktur kan användas.

För att negativ miljöpåverkan inte ska ske behöver en oljeavskiljare installeras för att kunna uppföra önskad tvätthall på fastigheten.

Fördelarna med att möjliggöra fortsatt användning av redan exploaterad mark överväger den begränsade miljöpåverkan som ett genomförande av detaljplanen innebär.

#### **9.3.3 Dagvatten**

Direkt söder om planområdet finns en nedstigningsbrunn som är kopplad till en ledning som går under järnvägen. Avrinningsvägen fortsätter sedan vidare till sjön Runn.

I befintlig situation utgörs planområdet av uppskattningsvis 48 % hårdgjord yta och 52 % genomsläpplig yta. Med den aktuella detaljplanen ska minst 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet vara genomsläpplig, vilket regleras i plankartan med bestämmelsen

(b<sub>1</sub>). Detta innebär att upp till 60 % hårdgjord yta tillåts. Hårdgjorda ytor antas ha en avrinningskoefficient  $\varphi = 0,9$  och genomsläppliga ytor antas ha en avrinningskoefficient  $\varphi = 0,1$ . Aktuell detaljplan innebär då en ökning av den genomsnittliga avrinningskoefficienten från cirka 0,48 till 0,58 om maximal tillåten hårdgörningsgrad nyttjas. Planområdets totala yta uppgår till cirka 8200 m<sup>2</sup>.

I granskningsskedet har Trafikverket framfört synpunkter om att detaljplanen måste kunna fördröja ett 50-årsregn inom planområdet. Ett 50-årsregn med 10 minuters varaktighet har enligt gängse beräkningsmetodik (Svenskt Vatten P110) en regnintensitet på 388 l/s·ha, vilket sett över hela regnhändelsen motsvarar en nederbördsvolym på 23,3 mm. Om en klimatfaktor på 1,25 tillämpas för att ta höjd för kraftigare regn i framtiden motsvarar detta en regnintensitet på 485 l/s·ha och en nederbördsvolym på 29,1 mm i planerad situation. För planområdet som helhet innebär detta att ett 50-årsregn med 10 minuters varaktighet i befintlig situation genererar en total vattenvolym motsvarande cirka 83 m<sup>3</sup> inom planområdet (exklusive klimatfaktor). I planerad situation genereras, för motsvarande regn men med klimatfaktor 1,25, en total vattenvolym motsvarande cirka 124 m<sup>3</sup> inom planområdet. För att inte öka mängden vatten som avrinner mot järnvägen jämfört med idag behöver därmed 41 m<sup>3</sup> kunna hanteras inom planområdet. Detta innebär i praktiken en minskad översvämningsrisk jämfört med idag eftersom volymen tar höjd för klimatförändringarna genom en ökning av den beräknade volymen med 25 %.

Eftersom fastighetens ledningsnät inte är dimensionerat för skyfall kommer vattnet i en sådan situation att avrinna ytledes. Den erforderliga volymen kan då exempelvis samlas upp genom att den sydvästra delen av fastigheten ges en skålad utformning där ytligt avrinnande vatten från bland annat parkeringsytan i norr kan samlas i händelse av skyfall. Vid mer vanligt förekommande regn kommer vattnet infiltrera i sydvästra delen, vilket också minskar föroreningsbelastningen från området. Ytan har en total area motsvarande cirka 111 m<sup>2</sup>, se figur nedan. För att 41 m<sup>3</sup> ska kunna ansamlas skulle det behövas en skålning med ett medeldjup på cirka 37 cm, alternativt kan en mindre eller större del av ytan användas men då ges en djupare eller grundare skålning.



Figur 4: Yta inom planområdet som föreslås nyttjas för dagvattenfördröjning.

Om det bedöms finnas behov kan en kupolbrunn anläggas i skålningens botten för att undvika att området blir vattensjukt. Brunnen kan anslutas till det befintliga ledningsnätet inom fastigheten. Detta påverkar inte möjligheten att magasinera skyfall i skålningen eftersom ledningsnätet då inte kan ta emot vattnet, som istället samlas i skålningen.

Yta för dagvattenfördröjning pekas ut i plankartan ( $n_2$ ). Planbestämmelsen omfattar huvuddelen av de ytor som får bebyggas, detta för att behålla en viss flexibilitet i detaljplanen och planområdets utformning. Planbestämmelsen omfattar dock inte det södra egenskapsområdet, då dagvattenfördröjning inte får anläggas för nära järnvägen. Ett avstånd om minst 20 meter mellan järnvägen och fördröjningsanläggning ska upprätthållas (mätt från järnvägens norra räls). Dagvattendammar nära järnvägen kan exempelvis leda till sumpig mark och vatten som blir stående. Detta kan påverka stabiliteten i järnvägen och ge upphov till uppfrysningar och sättningar, vilket ska undvikas. Planbestämmelsen omfattar inte heller de ytor som är försedda med prickmark, då det inte bedöms lämpligt att anordna en yta för dagvattenfördröjning för nära grannfastigheter eller Centralvägen.

I planbestämmelsen anges även att fördröjningen ska kunna hantera minst  $41 \text{ m}^3$ . För att säkerställa att detta beaktas vid framtida bygglovsprövning har en informationsruta lagts

till i plankartan, vilken upplyser om att dagvatten ska fördröjas inom fastigheten och att en dagvattenlösning ska redovisas vid prövning av bygglov.

Detaljplanens genomförande innebär att marken närmast banvallen, som tidigare varit planlagd med användningen Natur, kan hårdgöras. I det fall den aktuella ytan skulle hårdgöras bedöms det inte påverka möjligheten att hantera dagvattnet inom planområdet i händelse av ett skyfall nämnvärt. Detta då den förslagna dagvattenfördröjningen som beskrivs ovan kommer att samla upp en större andel dagvatten inom planområdet innan det hinner nå banvallen. Det dagvatten som inte fångas upp av den föreslagna dagvattenfördröjningen och som därmed kan avrinna mot banvallen bedöms utgöra en så pass liten volym att den inte medför någon risk för banvallen. Vid ett skyfall blir genomsläpplig mark fort mättad, vilket innebär att dagvatten kan bli stående oavsett om ytan närmast banvallen utgörs av naturmark eller är hårdgjord. I plankartan återfinns även bestämmelsen (b<sub>1</sub>) vilken reglerar att minst 40% av fastighetsarean inom användningsområdet ska vara genomsläpplig och därigenom säkerställer att delar av planområdet även fortsättningsvis ska utgöras av genomsläpplig yta.

Genom att minst 40% av fastighetsarean inom användningsområdet utgörs av genomsläpplig markbeläggning samt att erforderlig yta för dagvattenfördröjning anordnas kan delar av dagvattnet även efter en utbyggnad av befintlig verksamhet omhändertas lokalt på kvartermark så långt som möjligt innan det avleds från platsen, vilket är i linje med Falu kommuns dagvattenstrategi.

Genomförd miljöteknisk markundersökning visade att föroreningshalterna inom planområdet inte överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning och infiltration av dagvatten bedöms därmed inte ge upphov till en ökad föroreningsspridning.

## **9.4 Miljökvalitetsnormer**

### **9.4.1 Luft**

Aktuell detaljplan möjliggör för verksamheter och handel med skrymmande varor. Ökningen av trafik som ett genomförande av detaljplanen kan medföra anses inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

### **9.4.2 Vatten**

Planområdet utgör endast en mindre del av avrinningsområdet recipienten Runns totala avrinningsområde. Detta, sammantaget med de förhållandevis små förändringar som detaljplanen möjliggör för, gör att detaljplanens genomförande inte bedöms medföra någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten gällande för Runn.

## 9.5 Hälsa och säkerhet

### 9.5.1 Omgivningsbuller

Den markanvändning som föreslås i denna detaljplan är inte störningskänslig och det bedöms därför att bullerskyddsåtgärder inte behöver vidtas.

#### *Ljudmiljö inomhus*

Det ankommer dock på fastighetsägaren att säkerställa att byggnaden genom val av rätt byggteknik, fönster, fasad, uteluftsdon, isolering med mera minskar bullret inomhus så långt som möjligt. Enligt Arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter om buller (AFS 2005:16) är alla arbetsgivare skyldiga att verka för en god ljudmiljö på arbetsplatserna. Alla lokaler ska ha en ljudmiljö som är anpassad till den verksamhet som bedrivs där.

#### *Trafikbuller*

Trafiken kommer att öka både på E16 och Centralvägen fram till prognosåret 2040, vilket kommer påverka bullernivåerna i området. Trafiken bedöms dock inte påverkas avsevärt av den förändring som detaljplanen möjliggör för. Även om handelsutbudet kan öka genom om- och nybyggnation bedöms inte trafikmängden öka på ett sätt som skulle kunna påverka bostäder, skolgårdar och andra verksamheter i närområdet negativt ur bullersynpunkt. Den tunga trafiken bedöms inte påverkas, med större lokaler finns möjlighet att lagra fler produkter vilket inte behöver påverka antal transporter av tung trafik.

#### *Buller från verksamhet*

Detaljplanen tillåter verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Detta innebär att riktvärden för buller från verksamheter ej får överskridas. Det bevakas i bygglovsprövningen. Naturvårdsverkets riktvärden för olägenhetsbedömning (se tabellen nedan) gäller för alla verksamheter där buller kan uppstå och omfattar även buller från verksamheter med handel där industriliknande buller kan uppstå från till exempel transporter.

Riktvärdena är avsedda som utgångspunkt och vägledning för den bedömning enligt miljöbalkens hänsynsregler som ska göras i varje enskilt fall. Dessa riktvärden bör klaras så att ljudmiljön inte blir sämre än vad riktvärdena ger uttryck för. Detaljplanen säkerställer detta genom bestämmelsen att verksamheter inte får vara störande för omgivningen.

Naturvårdsverkets riktvärden för olägenhetsbedömning får inte överskridas ( $m_1$ ).

Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller ISBN 978-91-620-6538-6 är hämtad från: <https://www.naturvardsverket.se/4a439d/globalassets/media/publikationer-pdf/6500/978-91-620-6538-6.pdf>.

Tabell 2: Nivåerna i tabellen ovan avser immissionsvärden vid bostäder, förskolor, skolor och vårdlokaler. De gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet.

|                                                                                      | Leq dag<br>(06-18) | Leq kväll<br>(18-22) | Leq natt<br>(22-06) | Leq lördag,<br>söndag o helgdag (06-18) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------------|
| Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler | 50 dBA             | 45 dBA               | 40 dBA              | 45 dBA                                  |

### 9.5.2 Farligt gods

WSP har gjort en detaljerad riskbedömning för planområdet. Riskbedömningen har gjorts utifrån att riskerna kopplade till urspårning samt transport av farligt gods på Bergslagsbanan har analyserats.

Med avseende på planområdets förutsättningar och beräknade risknivåer bör följande riskreducerande åtgärder tillämpas inom planområdet:

- Ett bebyggelsefritt avstånd på 15 meter upprätthålls till järnvägen. Ytorna kan dock nyttjas för parkering, trafik eller liknande.
- Byggnader, både med och utan stadigvarande vistelse, kan uppföras bortom 15 meter från järnvägen.
- Om byggnader med stadigvarande vistelse uppförs inom 30 meter från järnvägen ska dessa ha brandskyddsklassade ytterväggar.
- Samtliga byggnader ska ha en utrymningsväg som inte vetter mot järnvägen.
- Friskluftsintag på nya byggnader ska placeras högt och på sida som vetter bort från järnvägen, dvs. mot Centralvägen.

Ytterväggar på eventuella byggnader med stadigvarande vistelse inom 30 meter från järnvägen ska uppföras med lägst brandteknisk klass EI 30 och fönster i lägst klass EW 30.

Åtgärder kring avstånd regleras med prickmark och egenskapsbestämmelse i plankartan. En planbestämmelse om skydd mot störningar läggs till om utrymningsväg och ventilation som vetter bort från järnvägen.

Med de åtgärder som listas ovan bedöms planerad markanvändning uppfylla kraven för lämplig markanvändning utifrån Plan- och bygglagen samt Länsstyrelsens riktlinjer.

### 9.5.3 Vibrationer

Vibrationsutredningen som gjordes i samband med bygglov för Sandviken 25:2, kom fram till att förslagen byggnation med ett bostadshus cirka 35 meter från järnvägen inte kräver några extra åtgärder i mark ur vibrationshänseende, för att innehålla komfortkriteriet 0,4

mm/s vägd RMS. Med uppmätta markvibrationer upp till 0,3 mm/s föreligger ingen risk för byggnadsskador till följd av tågtrafik på Bergslagsbanan.

Även om planerad bebyggelse för aktuell detaljplan ligger cirka 20 meter närmare järnvägen jämfört planerad bebyggelse inom fastigheten Sandviken 25:2, bedöms att inga extra åtgärder krävs för att uppnå komfortkriteriet. Det bedöms heller inte föreligga någon risk för byggnadsskador.

## **9.6 Sociala**

### **9.6.1 Tillgänglighet**

Kommunen bevakar i samband med hanteringen av bygglov att byggnaders och tomters tillgänglighet är god. Kommunens ambition är att rekommendationerna i skriften Bygg ikapp ska tillämpas.

## **9.7 Riksintresse**

### **9.7.1 Trafikkommunikation**

Detaljplaneområdet kommer inte påverka eller beröra järnvägen Bergslagsbanan som är riksintresse för trafikkommunikation.

## **9.8 Trafik**

Trafiken kan öka något till området för gång- och cykeltrafiken samt biltrafiken i samband med att detaljplaneområdet byggs ut, dock inget som kommer påverka trafikflödet i stort.

### **9.8.1 Parkering, varumottagning, utfarter**

Parkering och varumottagning ska ske inom detaljplaneområdet. Parkeringsbehovet ska lösas enligt kommunens parkeringsnorm för bil och cykel. Samtliga utfarter ska ske mot lokalgatan.