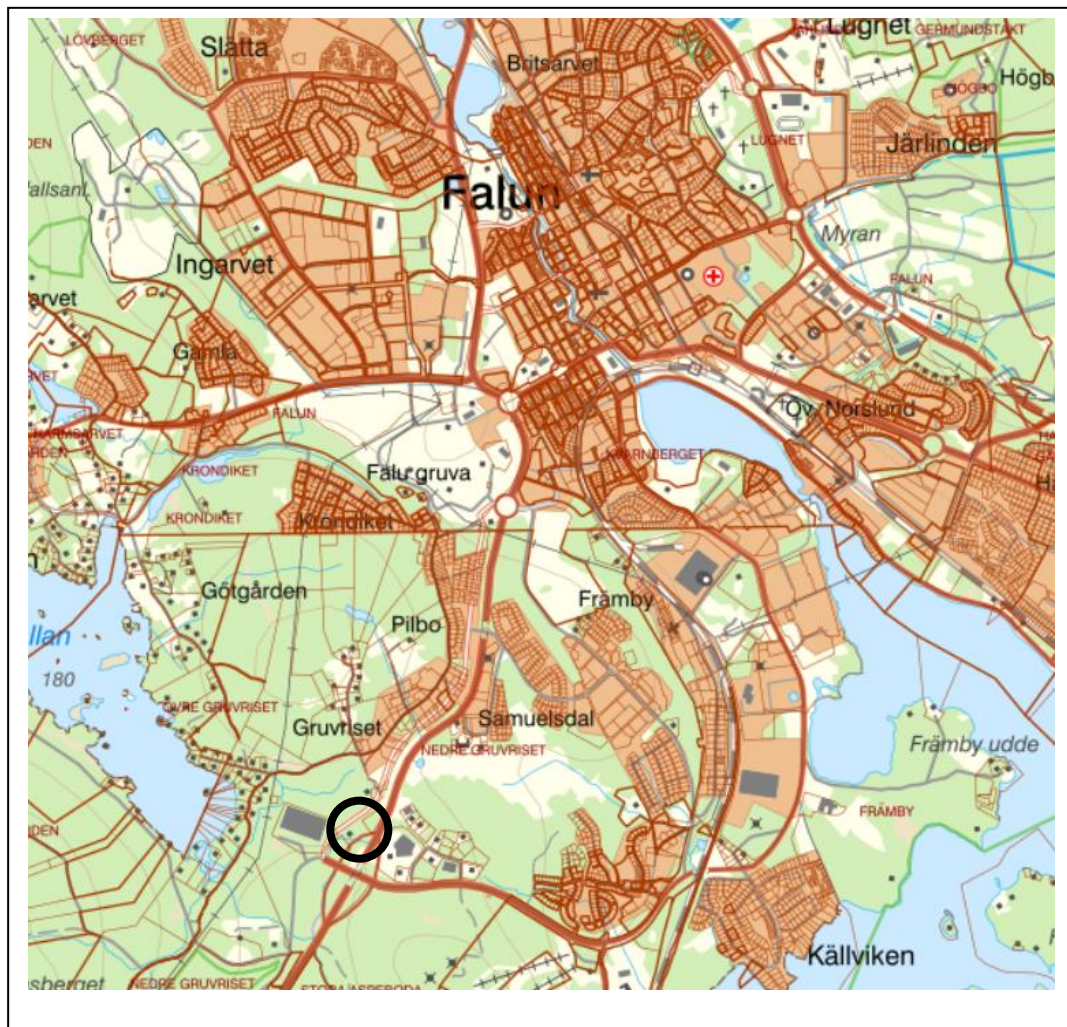


Detaljplan för smådjursklinik mm vid Tunavägen i Falu kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning



Handlingar

- plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser
- planbeskrivning

Planförfarande

Detaljplanens handläggning påbörjades med begränsat standardförfarande. Under samrådet inkom yttranden som innebar ändringar av plankartan vilket medförde att planprocessen övergick till standardförfarande och att en granskning av planen behövde genomföras innan beslut om antagande kunde göras.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte med detaljplanen är att möjliggöra för en smådjursklinik med tillhörande butiksförsäljning. Därutöver kommer gällande verksamheter såsom småindustri, kontor och handel med skrymmande varor att vara fortsatt tillåtna. Planområdet är obebyggt idag men gränsar mot fastigheter som innehåller bilservice och handel med bilar (skrymmande varor).

Detaljplanen möjliggör en etablering av en verksamhet som har behov av bra tillgänglighet och goda kommunikationsstråk, möjlighet till stora parkeringsytor och rastning av sällskapsdjur under konvalescens och rehabilitering. Den tillkommande verksamheten liknar tillåten verksamhet i gällande detaljplan då den har samma typ av behov och blir inte störande för boendemiljöer. Detaljplanen innebär skapande av ett arbetsplatsområde som är i linje med bland annat gällande Översiktsplan FalunBorlänge.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planens genomförande innebär inga åtgärder som berör något riksintresse. 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, 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.

Planförslaget innebär verksamhet som kan ge upphov till mindre och tillfälliga störningar för omgivningen. Planområdets läge i förhållande till bostäder bedöms ge en obetydlig påverkan, varför planens påverkan på omgivningen är marginell. Planens genomförande bedöms inte ge ytterligare bidrag till eventuella överskridanden av miljö kvalitetsnormer, eller till att människor utsätts för varaktig störning i högre grad än vad som får betraktas i ett verksamhetsområde av detta slag.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid verksamhetsområdet Tallen drygt tre kilometer sydväst om Falu centrum väster om E16, mellan norra avfarten från E16 och Tunavägen. Angränsande fastigheter norr och söder om planområdet innehåller Assistancekåren (bärgningstjänst) och bilförsäljning.

Areal

Planområdet har en areal på ca 1,7 ha. Kvartersmarken inom planområdet är ca 1,6 ha.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplanen omfattar inga riksintressen.

Sydost om planområdet passerar väg E16 som är av riksintresse för kommunikationer enligt MB 3 kap 6§.

Översiktliga planer

Översiktsplan FalunBorlänge

I *Översiktsplan FalunBorlänge*, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-02, redovisas planområdet som ett planerat arbetsplatsområde. Strax norr om arbetsplatsområdet redovisas ett planerat bostadsområde (med förslag till tillfart genom verksamhetsområdet). Översiktsplanen anger också att städerna ska växa i riktning mot varandra och en framtida sträckning för väg 293 i närområdet.

Fördjupad översiktsplan för Falu tätort med området kring Varpan

I den *fördjupade översiktsplanen över Falu tätort*, som antogs 2018-09-13, återfinns det aktuella planområdet inom ett område med verksamheter och handel med skrymmande varor. I området kommer en ny tillfart till befintliga och tillkommande bostadsområden norr och väster om verksamhetsområdet att anläggas.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är sedan tidigare planlagt genom *Detaljplan för riksväg 60 – delen Pilbovägen-Tallen*, lagakraftvunnen 1998-08-17. Detaljplanen pekar ut området som lämpligt för verksamheter med behov av goda transportmöjligheter. Marken är planlagd för industri med icke störande verksamheter för omgivningen, kontor samt handel med skrymmande varor. Utmed Tunavägen ska trädplantering utföras och u-områden finns i områdets södra del. Sydväst om aktuellt planområde, avskilt med en gc-väg, medges även bilservice.

Detaljplanen angränsar i väster till detaljplanen *Del av Västra Tallen*, som vann laga kraft 2010-11-10.

Norr om planområdet pågår planarbete för verksamhetsområde och bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Falu kommun eftersträvar att trä ska användas som stom- och fasadmateriäl vid ny bebyggelse enligt den så kallade *Strategin för hållbart byggande i Falun – en anledning att bygga i trä* antagen av kommunfullmäktige 2017-06-20.

I *Dagvattenstrategi för Falu kommun*, 2008-03-13, beskrivs hur dagvattenhanteringen vid nyexploatering ska hanteras. Dagvatten ska omhändertas lokalt på ett säkert och miljöanpassat sätt.

En ny dagvattenstrategi för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06.

Förutsättningar och förändringar

Riksintressen

Väg E16/50 som passerar öster om planområdet omfattas av riksintresse för kommunikation enligt miljöbalken 3 kap 8§.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag till största delen av naturmark med gallrad skog bestående av övervägande del lövträd och sly samt mindre öppna luckor. Området är något kuperat och faller i höjd mot söder. En gång- och cykelväg längs detaljplaneområdets västra del vallar in området.

Enligt fördjupad översiktsplan för Falu tätort med området kring Varpan innehåller området reglerande ekosystemtjänster som bidrar till visuell avskärmning. Planområdet ligger exponerat mot E16 vid Faluns södra in- och utfart. Vid exploatering av området är det av stor vikt att området utformas så att upplevelsevärde av vägens närmiljö är hög.

Inom området finns ett avvattningsdike för skogsmark. Tillrinningen till diket har skurits av och påverkats i samband med utbyggnad av Tunavägen, E16 med tillhörande avfart samt anläggning av vattenöverföringsledningen Borlänge-Falun. Enligt Länsstyrelsen i Dalarnas vägledning om strandskydd för små vattendrag omfattas inte avvattningsdiken av miljöbalkens strandskyddsbestämmelser.

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Två geotekniska markundersökningar är utförda i området sedan tidigare, undersökning 153 (K-Konsult) från 1989-04-03 och undersökning 97 (VIAK AB) från 1971-05-17.

Under planprocessen har ytterligare en geoteknisk undersökning i planområdet utförts, *Nytt djursjukhus Tallen, PM Geoteknik (Ramboll 2019-09-30)*. Undersökningen visar att den generella jordlagerprofilen inom planområdet utgörs av morän ovan berg. I områdets södra del återfinns ett ca 1 meter djupt lager torv med hög humifieringsgrad på silt ovan moränjorden.

Moränlagret i planområdets norra del bedöms vara fyra till sex meter mäktigt och överlagra berg. Lagret innehåller en blandning av silt, sand och grus och block har påträffats genom hela lagerprofilen. Berg har påträffats 4 till 7 meter under befintlig mark och sluttar generellt i sydlig riktning.

Grundvattenytan varierar mellan nivåerna +171,5 och 175,6 vilket motsvarar 1,6 och 3,0 meter under markytan vid observationer under 2019. Enligt SGU är grundvattennivåerna under det normala vilket man bör ta hänsyn till vid grundläggning, dagvattenhantering mm.

På grund av markens tekniska förutsättningar och planerad bebyggelse samt tillhörande parkeringar rekommenderas att grundläggning sker med styv platta på mark (b₄). All organisk samt tjälfarlig jord ska schaktas bort ner till tjälfritt djup innan grundläggning utförs. Även för ytor som ska hårdgöras och vid markhöjningar, gäller att all organisk jord ska bortschaktas och dimensioneras utifrån aktuella materialtyper och tjälfarlighetsklasser.

Då moränjorden har varierande egenskaper rekommenderas att packningskontroller utförs på planerade grundläggningsytor.

Delar av området klassas som aktsamhetsområde avseende skred i finkornig jord. Permanenta slänter bör ej ställas med brantare släntlutning än 1:3 och bör förses med erosionsskydd, t ex vegetation (n₂).

Förorenad mark

Genom påverkan från gruvdriften i Falu koppargruva har höga halter av tungmetaller samlats i stora delar av marken inom Falu tätort. Planområdet ligger utom det område där markföroreningarna befaras överstiga riktvärdena.

I planområdets norra del har fyllnadsmassor konstaterats vid geoteknisk undersökning 2019-09-30. Fyllnadsmassor kan innehålla miljöfarliga restprodukter och vara påverkat av Falumetaller. Innan schaktarbeten och flytt av massor från området påbörjas ska kartläggning av eventuella föroreningar utföras. Beroende på innehåll ska de omhändertas enligt gällande riktlinjer eller krav.

Radon

Fastigheten ligger inte inom högriskområde för radon.

I PM Geoteknik, 2019-09-30, redovisas radonhalter mellan 12,9 och 41,1 kBq/m³ inom planområdet, vilket klassas som normalmark avseende markradon. Då radonhalten kan variera över både tid och plats rekommenderas att ett radonsäkert byggnadsutförande tillämpas. Även tillförda jordmassor och byggnadsmaterial ska bedömas med avseende på radon för att säkerställa att dessa inte tillför ytterligare radon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse och service

Det finns ingen bebyggelse förutom en transformatorstation inom detaljplaneområdet.

Planområdet ligger i utkanten av stadsbebyggelsen, i ett verksamhetsområde under utveckling. Gränsande till planområdet finns nyligen uppförda byggnader som inrymmer fordonsbärgning respektive en bilhall. Sydväst om planområdet återfinns även en logistikbyggnad. Öster om planområdet, på andra sidan om E16, finns bland annat handelsplatsen Tallen med en stor livsmedelsbutik. Övrig service finns i Falu centrum.

En bostad finns ca 150 m nordost om planområdet. Sammanhängande bostadsområde finns i Övre Gruvriset ca 400 m norr om planområdet.

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.

Verksamheter

I gällande detaljplan tillåts icke-störande industri (J, m₁), kontor (K) och handel med skrymmande varor (H₁). Ett tillägg görs till denna detaljplan som även medger verksamhet för smådjursklinik med tillhörande försäljning (L₁). Den nya verksamheten bedöms sammanfalla med de intentioner som anges i både *ÖP FalunBorlänge* samt *FÖP Falu tätort och området runt Varpan* där området föreslås utvecklas som arbetsplats med behov av goda transportmöjligheter samt handel.

Gestaltning

Bebyggelsens och markens utformning ska gestaltas med tanke på områdets exponering mot E16. Ny bebyggelse får uppföras med en högsta byggnadshöjd om åtta meter. Trä används med fördel som stom- och fasadmateriäl. Bruttoarean begränsas till 30% av fastighetsarean (e_1). För att medverka till ett estetiskt tilltalande område får skyltanordning inte uppföras på fasad eller tak mot E16 med undantag för skyltning med logotyp och öppettider (f_1).

Varumottagning och belysning bör placeras och utformas så att störningar för intilliggande bostad, gator och vägar minimeras.

Teknisk utformning av byggnader och upphållsområde inom planområdet utförs med hänsyn till risker, se vidare avsnitt Farlig gods.

Friytor

Planområdet ligger nära skogsmiljöer. Promenadstråk till Övre Gruvriset och Samuelsdal finns inom 200 meters avstånd från planområdet.

Trygghet och jämställdhet

Gång- och cykelvägen längs Tunavägen är belyst vilket är positivt då det bidrar till trygghet. Vid E16 finns busshållplatser för regionaltrafik som ger möjlighet att använda av kollektivtrafik.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen längs Tunavägens södra sida är ett primärt cykelstråk inom Falun (Gata₁). GC-vägen kommer att beröras av in-/utfart till verksamheten. Det ska finnas möjlighet att ordna cykelställ i bra lägen i förhållande till verksamhetens entréer inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid ramp på ett avstånd av ca 70 meter sydväst om planområdet. Där stannar busslinjer som trafikerar sträckan Falun - Borlänge. Möjligheten att arbetspendla med kollektivtrafik är god.

Biltrafik

Tunavägen är en lokalgata med separerad gång- och cykelväg i direkt anslutning till planområdet. Vägen fungerar som anslutningsväg till Övre Gruvriset och Pilbo-området norr om planområdet. Gatubredden är sju meter och gång- och cykelbanans bredd är ca tre meter. Tunavägen hade 900 årsdygnstrafik (ådt) 2015, E16/50 i södergående riktning ca 8 300 ådt och avfarten ca 800 ådt 2018.

Planområdet blir lättillgängligt ur transportsynpunkt genom närheten till den statliga vägen E16/50 (som är av riksintresse för kommunikationer) och trafikplats Tallen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering och varumottagning sker inom planområdet. Utfart sker mot Tunavägen. Parkeringsbehovet ska lösas enligt kommunens parkeringsnorm för bil och cykel, antagen av kommunfullmäktige 2014-03-13.

Parkering får inte finnas (n_1) inom ledningsområde (u_1) i planområdets södra och sydöstra del.

Utfartsförbud

Utfartsförbud råder mot del av Tunavägen för att undvika konflikt med planerad ny väg på Tunavägens norra sida.

För att undvika konflikter med trafik längs avfarten gäller även utfartsförbud mot E16:s avfart. Detta redovisas inte i plankartan då utfartsförbud inte kan regleras i plangräns. Utfart mot E16 regleras av bestämmelserna i 39 § Väglagen. Där sägs att en enskild körväg eller utfarter från fastigheter inte får anslutas till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens tillstånd, i detta fall Trafikverket.

Störningar och risker

Buller

Väg E16/50 med av- och påfartsramper samt Tunavägen är källor till buller från motortrafik. Den markanvändning som föreslås i denna detaljplan är inte störningskänslig och bedömningen är därför att bullerskyddsåtgärder inte behöver vidtas utomhus. Byggnaderna ska dock uppfylla krav för buller från trafik på inomhusmiljön som motsvarar kontors- och vårdlokaler vilket är 35 dBA ekvivalent nivå. För jourrum är kravet 30 dBA ekvivalent nivå.

Farligt gods

Väg E16/50 med av- och påfarter är leder för farligt gods. Vid planläggning intill dessa typer av leder tillämpar kommunen Länsstyrelsen i Dalarnas vägledning *Farligt gods, riskhantering i fysisk planering*, 2012-06. Vägledningen visar att när detaljplaner tas fram för bland annat mindre handel och övrig parkering där avståndet till en farligt godsled understiger 70 m ska en riskbedömning utföras. En riskutredning har därför tagits fram (ÅF, 2019-09-27). Utredningen har studerat personrisker inom detaljplaneområdet kopplat till avåkning och olyckor med transporter av farligt gods på väg E16. Beräkningar är utförda med riskmått för individ- och samhällsrisk.

Riskutredning

Förutsättningar

Marken inom planområdet sluttar från nordost till sydväst. Höjdskillnaden är sju meter mellan nordöstra och sydvästra delen, ca 179 meter över havet (möh) respektive ca 172 möh.

Väg E16 med avfart, som är farligt gods-led, passerar planområdet och utgör en riskfaktor. Avfart från E16 i södergående riktning har marknivåer mellan ca +177 m och +174,6 (från norr till söder längs med aktuell

fastighet) och avskiljs från planområdet med ett dike, där vägområdet är ca 18 m brett. Hastighetsbegränsningen på avfarten bedöms till 90 km/h (inbromsningseffekt från 110 km/h till 60 km/h längs avfarten). Ett avkörningsräcke, ca 70 m långt, finns längs fastighetens sydvästra och lägre delar. Här finns även en spillvattenpumpstation. Längs E16 är hastighetsbegränsningen 110 km/h. Mitträcke finns mellan E16:s norrgående och södergående körfält.

Resultat riskanalys

Riskanalysen visar att *individrisken* för olycka med farligt gods ligger på acceptabla nivåer på ett avstånd 30 meter väster om avfarten. På avståndet 0-30 meter väst från avfarten befinner sig risknivån inom ALARP¹-områdets lägre del, vilket innebär att vid exploatering inom detta område bör riskreducerande åtgärder beaktas.

En säkerhetszon på 10 meter från avfarten. Vid släntlutning $\leq 1:4$ ska en säkerhetszon på 10 meter finnas vid avfarten och utanför körbanan med hänsyn till risk för avåkning. Inga fysiska hinder ska finnas inom denna zon. Vid släntlutning $> 1:4$ krävs sidoräcke alternativt en anpassning av lutningen så att den blir flackare än 1:4.

Samhällsrisk utifrån olycksscenarioer med de mest bidragande olyckorna, vilka är giftig gas och brandfarlig gas, bedöms befinna sig inom acceptabla nivåer med hänsyn till dagens och framtida personbelastning.

Rekommenderade riskreducerande åtgärder

Inom planområdet behöver riskerna från väg E16 och tillhörande avfart minimeras. En acceptabel risknivå bedöms vara möjlig att uppnå genom införandet av riskreducerande åtgärder. Föreslagna åtgärder bedöms också leda till att riskerna i samband med föreslagen verksamhet är att betrakta som normala och acceptabla. För att tillåta ny bebyggelse inom 30-70 meter från väggkant bör följande riskreducerande åtgärder genomföras:

- Om praktiskt genomförbart rekommenderas 30 meter bebyggelsefritt från avfartsväg (prickmark). Vid bebyggelse inom 30 meter från avfartsväg ska fasad mot vägen utföras brandsäkert
- Vistelse inom 0-10 meter väst från avfarten förhindras genom barriär av exempelvis stängsel, vegetation eller liknande. (Lösning får inte inkräkta på säkerhetszonen 0-10 meter från avfarten.)
- Utformning av planområdet inom 30 meter från väggkant bör inte uppmuntra till stadigvarande vistelse (prickmark, b₃, n₁).

¹ ALARP, As Low As Reasonably Practicable, risker som bedöms tolerabla om alla rimliga åtgärder är vidtagna

- Entréer och utrymningsvägar bör i den mån det är möjligt placeras på motsatt sida E16/50 så att utrymning kan ske till säker plats vid farligt godsolycka på E16/50 (b₁).
- Friskluftsintag/ventilation placeras på motsatt sida E16/50 (b₂).
- Tillgång till central avstängning av ventilationen ska finnas (b₂).

Utförandet av riskreducerande åtgärder följs upp vid bygglovshandlingen.

Räddningstjänstens insatstider

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter. Brandpost finns väster om detaljplaneområdet på Tunavägens norra sida.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Det finns kapacitet att koppla den nya verksamheten till de allmänna vatten- och spillvattenledningarna.

Falu Energi & Vatten har ledningsrätter för vatten (bl a vattenöverföringsledning Borlänge-Falun) och avlopp inom och längs med detaljplaneområdets sydöstra sida. Marken ovan ledningsrätterna får inte höjas, bebyggas, hårdgöras eller påföras schaktmassor (b₃). För ledningsstråken gäller administrativa bestämmelser (u) i plankartan.

Schakt inom ledningsrättsområde för vattenöverföringsledningen får inte utföras förutom vid underhåll och åtgärder på ledningarna av ledningsägaren. Schakt i närhet av befintliga markförlagda ledningar ska utföras så att dessa inte skadas. Befintliga markförlagda ledningar kan även skadas av markhöjningar och lastökningar ovanpå och i närhet av ledningarna och ska därför undvikas för att inte skada ledningarna. Hur anläggningsarbeten får utföras inom och i anslutning till ledningsrättsområden regleras i ledningsrättsuppåtelsen.

Dagvatten

Detaljplaneområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Idag avvattnas området naturligt mot en lågpunkt i planområdets södra hörn. Här finns en kupolbrunn som avleder vatten till en ledning för dagvatten. Marknivån kring och i anslutning till kupolbrunnen får inte förändras då det kan påverka vattenöverföringsledningen.

Allt dagvatten från exploaterade ytor behöver fördröjas lokalt inom fastigheten för att minska belastningen på nedströms liggande dagvattenanläggningar och ledningar. Fördröjningsåtgärder dimensioneras för att uppehålla en avrunnen volym om motsvarande minst 10 mm regn och konstrueras om möjligt att ha en tömningstid på cirka 12 timmar. Inom kvartersmarken bör det eftersträvas att minst hälften av ytan är genomsläpplig (t ex

vegetationstäckt eller grusad) så att infiltration kan ske. Till dessa ytor bör dagvatten ledas från tak och andra hårdgjorda ytor.

En dagvattenutredning för området har utförts (PM Dagvatten, Ramböll, 2019-09-30, rev 2020-05-26). Den visar att det är möjligt att omhänderta dagvatten inom planområdet genom en kombination av olika lösningar av utjämnings- och infiltrationsmagasin, avskärande diken och översilning av dagvatten från parkeringsytor och takvatten över gräsytor. Lösningarna ger också en sedimenterande och partikelavskiljande funktion. Dagvatten som inte infiltreras på fastigheten kan efter fördröjning avledas genom översilning över gräsytor eller liknande till kupolbrunnen vid södra hörnet av fastigheten.

Magasinens utformning och storlek styrs av andelen hårdgjord yta inom fastigheten samt grundvattennivåerna vid lägena för magasinerna. Högsta dämningnivå i magasinerna stäms av mot tillåten dämningnivå i anslutna dränerings- och stuprörsledningar.

Infarten bör höjdsättas och utformas så att vattenavrinning från Tunavägen inte styrs in mot planområdet.

Lägsta marknivå för att byggnader ska klara 100-årsregn bedöms vara $> +173$ m.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns utmed Tunavägen och regleras genom u-område. Det finns möjlighet att ansluta verksamheten till detta nät.

El och IT

El- och optonät finns tillgängligt till fastigheten i planområdets västra del där en nätstation finns. Här säkerställs ett område för tekniska anläggning genom E. I områdets sydöstra del, parallellt med avfarten till E16, finns ytterligare ett optostråk samt en starkströmskabel som ingår i u-område.

Nya ledningar förläggs på frostfritt djup, alternativt frostskyddsisoleras.

Avfall

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

Administrativa frågor

Inom planområdet finns det tre ledningsrätter tillhörande Falu Energi & Vatten. Ledningsrätterna avser dels huvudvattenledningen Falun-Borlänge och optoledning och dels vatten- och avloppsledningar. Dessa kommer inte att påverkas av utbyggnaden då de kommer att omfattas av u-område och dessutom ligger inom område som inte får bebyggas.

U-område längs detaljplaneområdets sydöstra sida anger att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar och fastställer rådande förhållanden för ledningsdragningar i området.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om standardförfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden under 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem 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 bygg rätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (GC-väg).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Nedre Gruvriset 33:387 - Falu kommun

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.

Det krävs inga fastighetsbildningsåtgärder för att kunna genomföra detaljplanen.

Tekniska frågor

Ny bebyggelse ska anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet. Dagvattnet ska tas om hand och fördröjas lokalt inom fastigheten, innan det får avledas över markytan till Falu Energi & Vatten AB:s dagvattenledningarna via kupolbrunnen i detaljplaneområdets södra hörn. Anslutning till dagvattenledningar med ledningar under jord får inte utföras.

Enligt 13§ Förordning 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska anmälan om inrättande av avloppsanordning för dagvatten göras till kommunens myndighetsnämnd för bygg- och miljöfrågor.

Den nya bebyggelsen bör anslutas till fjärrvärmenätet.

Områden med ledningsrätter får inte bebyggas, hårdgöras eller förändras på annat sätt så att underhåll av ledningar försvåras. Inga schaktarbeten får förekomma inom ledningsrättsområdet för huvudvattenledningen, förutom av ledningsägaren vid underhåll och liknande, och befintlig marknivå får inte förändras. Se vidare i regleringen för ledningsrättsupplåtelsen.

Avtal

Ett avtal om anmälan till ledningsägaren Falu Energi & Vatten AB om inrättande av hantering, fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten bör upprättas.

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

Avtal

I köpeavtalet kommer genomförandefrågor såsom t.ex. omhändertagandet av dagvatten att regleras.

Konsekvenser av planens genomförande

Med detaljplanen möjliggörs utveckling för verksamheter som gynnas av ett strategiskt bra och lättillgängligt läge med goda kommunikationer och möjligheter att ta emot kunder. Detaljplanen innebär ett tillägg av bestämmelsen L₁ till tidigare bestämmelserna i detaljplan och ger möjlighet att utveckla en smådjursklinik med tillhörande försäljning samt bidrar till en utveckling av verksamhetsområdet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten minskar belastningen på ledningsnätet och naturliga vattendrag nedströms planområdet.

Utredningar

Följande utredningar har utförts i samband med detaljplaneprocessen.

- 12928 AniCura djursjukhus, Falun. Trafikbuller och fönsterdimensionering. Projektrapport. Soundcon 2019-09-06
- Riskutredning Del av Nedre Gruvriset 33:1. ÅF 2019-09-27
- PM Geoteknik. Nytt djursjukhus Tallen. Ramboll Sweden AB, 2019-09-30
- PM Dagvatten. Nytt djursjukhus Tallen. Ramboll Sweden AB, 2019-09-30, rev 2020-05-26

Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Åsa Säfström och Lars Gustafsson miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

Tolkning av detaljplan

Planbesked gavs 2018-06-07. Detaljplanen har tagits fram under 2019. Vid tolkning av detaljplaneprocessen ska Boverkets PBL kunskapsbanken från

2015-01-02 användas och för tolkning av planbestämmelserna ska Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan användas.

Planskeden

Plan- och bygglagen: 1987:10 eller
2010:900

	Instans	Datum
Planbesked	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (Delegationsbeslut)	2018-06-07
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (Delegationsbeslut)	2020-02-10
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (Delegationsbeslut)	2020-06-12
Antagen	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2020-08-24
Vunnit laga kraft		2020-09-16