

Detaljplan för

KORSARVET OCH VÄSTRA KORSGÅRDEN

i Falu kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av program med miljökonsekvensbeskrivning, plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelser från program- och plansamråd, utlåtande från utställningen sommaren -98, särskilt utlåtande från revidering hösten -98 samt slutgiltigt utlåtande. Ett viktigt underlag är Dalarnas museums rapport 1998:7, som redovisar resultatet från den arkeologiska utredningen för planområdet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är först och främst att förverkliga de beslut som kommunstyrelsen tog efter programsamrådet angående VA, förtätning och allmänna platser, vilket bl a innebär

- att bestämma den exakta omfattningen av det kommunala VA-nätet
- att avgöra hur ett mindre antal nya byggrätter ska kunna läggas in i området
- att hitta trafiklösningar som ersätter de utfarter på länsvägen som Vägverket ej accepterar.

Strävan har varit att göra detta på ett sätt som innebär att områdets karaktär med kultur- och trivselvärden bibehålls och kostnaderna hålls nere. Samma syfte har styrt planens generella utformningsregler. I de delområden som har särskilt stora kulturhistoriska värden, är kraven på byggnads- och markutformning ännu högre.

Därutöver försöker planen skapa förutsättningar för en fastighetsindelning som stämmer med den faktiska användningen. Där gränserna mellan tomtmark och allmänt tillgänglig mark ändrats, har de lagts så att promenadmöjligheter mellan olika allmänna områden garanteras.

Utöver den markanvändning som redan förekommer i området, möjliggör planen en etablering av en närbutik för livsmedel i korsningen Leksandsvägen/Lilltorpsvägen, om fastighetsägaren så önskar.

AVVÄGNING ENLIGT NRL

De hushållningsintressen som berörs av detaljplanen är huvudsakligen kulturvärden. Genom den arkeologiska utredning, som slutfördes i april 1998, har kunskaperna om planområdets historia och de synliga lämningarnas ursprung ökat avsevärt. Dessa värden har tillmätts stor tyngd vid placering och utformning av VA-nät, vägsträckningar och byggrätter samt rekommendationer om markhävvd mm. Planen bedöms därför som förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt naturresurslagen.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger cirka fyra kilometer väster om Falu centrum, mellan Leksandsvägen och sjön Vällan. Planavgränsningen har styrts av VA-förhållandena så, att alla fastigheter i denna delen av Korsgårdsområdet, som saknar förutsättningar för enskilda VA-lösningar, ingår.

Planområdet är nästan 31,5 ha, varav knappt 4,5 ha utgörs av vatten.

Markägoförhållanden

Huvuddelen av planområdet utgörs av privatägda tomter, avstyckade på 1940-talet. En fjärdedel av fastighetsägarna äger mer än en tomt. Därutöver finns två stamfastigheter, innehållande vägar, bad- och båtplatser samt viss annan mark, som i de ursprungliga avstyckningsplanerna avsatts som allmän. De båda stamfastigheterna har samma ägare; en släktinggrupp på fem personer. Dessutom ingår delar av en större kommunägd fastighet, som bl a innehåller två bebyggda men ej avstyckade tomtplatser.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Större delen av planområdet har bebyggt i enlighet med två avstyckningsplaner, som antogs 1940 respektive 1945 och upphävdes 1996.

Den översiktsplan som gäller för området är fördjupningen för Falu tätort, antagen 1994. Där hänvisas till den översiktsplanefördjupning för Korsgården, Övre Gruvriset mm, som ännu inte slutförts. Ett program godkändes dock av kommunstyrelsens arbetsutskott 1991-10-29. Där anges att det i det nu aktuella planområdet ska eftersträvas en gemensam lösning av vatten- och avloppsproblem samt att området kan komma i fråga för varsam komplettering av befintlig bebyggelse.

Planområdet ingår delvis i riksintresseområde för kulturmiljön. En arkologisk utredning för planområdet har färdigställts av Dalarnas Museum i april 1998 (rapport 1998:7).

Utmed Vällan gäller strandskydd inom 100 meter från strandlinjen.

Det principprogram för lokalisering av handel i Falu tätort, som kommunfullmäktige antog i maj 1997 har legat till grund för de bestämmelser som reglerar handeln inom planområdet.

Detaljplanarbetet har föregåtts av ett antal utredningsetapper, vilka redovisas på sid 1-2 i den programhandling, som upprättades i december 1995, och därmed inledde planprocessen. Samrådet kring programhandlingen, och kommunstyrelsens beslut med anledning av de inkomna synpunkterna, redovisas i en programsamrådsredogörelse daterad 1997-01-14.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Planområdet ligger i en sydsluttning ned mot sjön Vällan. Inom stora delar av området är lutningen kraftig; i planområdets västra halva är det i allmänhet brantare än 10%. Marken består huvudsakligen av ett tunt moräntäcke och därunder finns en berggrund av leptit, som går i dagen på ett flertal platser inom planområdet. Berggrunden är sprickrik och kan under delar av året vara kraftigt vattenförande. Lutningen samt det tunna jordtäcknet gör att vatten snabbt söker sig nedför sluttningen till Vällan.

Större delen av planområdet består av gammal odlingsmark som vuxit igen, framför allt med lövträd, och därefter styckats till tomter. Bostadstomterna är stora (mellan 1100m² och 9200m², med en medianstorlek på 1500-1600m²) och lummiga, ofta med inslag av naturmark. Eftersom områdets vägar är betydligt smalare än vägmarken, finns det också vegetationsremsor mellan tomter och väg. Vegetationen på de större, allmänt tillgängliga ytorna varierar från fullvuxen skog via igenväxningsmarker med sly till öppna gräsytor.

Kulturhistoria och byggnadstradition

Området kring Gamla Berget, Harmsarvet och Korsgården befolkades mycket tidigt av bergsmän från Falu gruva, eftersom det där fanns tillgång till vattenkraft, vilket var en nödvändig förutsättning för att driva en hytta. Under gruvans storhetstid skapades också ett sinnrikt system av kanaler från Vällan och Önsbacksdammen för att förse själva gruvan med vattenkraft till driften av pumpar och uppföringsspel. Vid bergsmansgårdar och gruvarbetartorp bedrevs också jordbruk, eftersom det - trots att marken inte var särskilt bördig - var nödvändigt att få fram mat till alla dem som var verksamma inom bergshanteringen. Den gamla odlingsmarken karaktäriseras därför av små och oregelbundna åkrar och ängar med många stenrösen och stengärdsgårdar.

Det nu aktuella planområdet ligger i utkanten av den riksintressanta kulturmiljön kring Falu gruva. Inom planområdet finns inga hyttor, slagghögar eller dikningssystem för gruvnäringen, men däremot lämningar från tio gårdar, vilka förmodligen etablerats senast på 1600-talet. Lämningarna består dels av hus- och källargrunder, dels av rester från in- och utägor, fägator och äldre vägsträckningar, som t ex terrasser, stenvägar, rösen, åkerhak och diken. Med tanke på att större delen av planområdet består av tomter som varit bebyggda i flera decennier, är antalet bevarade lämningar mycket stort.

Av de äldre gårdar, som fortfarande finns kvar, är Korsarvets bergsmansgård den mest imponerande. Gården har byggnader från 17- och 1800-talen och lämningar av en trädgård från 1600-talet. Den ursprungliga fägården, som senare rustats och styckats av till en egen bostadsfastighet, ligger strax intill, och bakom fägården finns ruinen "herr Håkans skattkammare", som enligt traditionen har tillhört fogden Håkan Jönsson, vilken mördades på Borns hyttegård 1598. Från bergsmansgården ned mot sjön Vällan finns ett i många stycken välbevarat äldre odlingslandskap, som har stor betydelse för helhetsupplevelsen.

Längre österut utmed Leksandsvägen finns ett torpställe - vilket förmodligen varit en gruvarbetargård - med välbevarade byggnader från 1700-talet.

Strax nedanför bergsmansgården finns ett härbre, som flyttats dit från Leksand omkring 1950, och enligt uppgift är från 1600-talet. På en stor tomt nere vid sjön finns en samling äldre fäbodbyggnader, som flyttats till platsen från Rättvikstrakten på 1930-talet.

De fritidshus, som kommit till under de senaste femtio åren, är mycket individuellt utformade, men ändå - med några få undantag - byggda i samma stil. Det handlar om faluröda eller bruna trähus i nätta volymer; antingen mycket små eller successivt tillbyggda så att en ny byggnadskropp kopplats till den ursprungliga genom en vinkelbyggnad eller på annat sätt. I allmänhet har husen placerats i samklang med tomtens naturliga topografi och så att äldre terrasser och stenmurar kunnat tas till vara och få en ny funktion. Karaktäristiskt för området är också de många traditionellt byggda gårdsgårdarna.

Fornlämningar

De tio äldre gårdslägen, som hittats vid den arkeologiska utredningen, samt några mycket ålderdomliga odlingsytor har klassats som fornlämningsområden. Inom dessa områden måste alla grävningensarbeten föregås av kontakt med länsstyrelsen. För planområdet i övrigt gäller att de definierade lämningar, som redovisas i museets utredning, har formell fornlämningsstatus, men inte marken i övrigt. Den, som vid grävning råkar på något, som kan vara en fornlämning, är dock alltid skyldig att kontakta länsstyrelsen.

Social service

Inom planområdet finns inga anläggningar för barn- eller äldreomsorg. Närmaste förskola är Gamla Bergets daghem, som har två avdelningar för heltidsomsorg. Den hemtjänst som bedrivs i området utgår från servicehuset Gruvrisgården på Galgberget.

För barnomsorgen utgör en mindre förtätning i Korsarvet-Korsgården inte något problem. Trycket på daghemmet i Gamla Berget har minskat under senare år, eftersom den första generationen av småbarn i 70-talsbebyggelsen i Gamla Berget och Håbergs hage nu vuxit upp, och om behovet något år skulle överstiga antalet platser, kan kommunen komplettera med dagbarnvårdare.

Skola

De barn som bor inom planområdet tillhör Bergets skoldistrikt och går i Södra skolan - Kvarnbergsskolan - Västra skolan.

Kommersiell service

Inom planområdet finns endast viss försäljning av husvagnsartiklar. Närmaste mataffär för den som färdas med cykel/bil, ligger 4 km bort, i Falu centrum.

Kollektivtrafik

På Leksandsvägen går två landsbygdslinjer, medan en stadslinje trafikerar Lilltorpsvägen. Ingen av busslinjerna har någon hög turtäthet. För en radikal förbättring av standarden skulle det förmodligen krävas en mycket stor befolkningsökning i området.

ANVÄNDNINGSSÄTT ENLIGT PLANEN

Nya byggrätter för bostadsändamål

Fyra nya byggrätter för enbostadshus kommer till genom detaljplanen. Två är på privatägda tomter (Korsgården 1:22 resp 14:17), som varit avstyckade länge, men inte tidigare bebyggts. Två uppstår genom avstyckning av obebyggd mark från Korsgården 13:1 (den enda del av fastigheten som i den arkeologiska utredningen inte anges ha några påtagliga kulturvärden).

Inom den kulturintressanta delen av Korsgården 13:1 finns två redan bebyggda tomtplatser, som kommunen hittills har arrenderat eller hyrt ut. Den ena (öster om Lilltorpsvägen) bedöms

som möjlig att avstycka, och har därför i detaljplanen markerats som en separat bostadstomt.

Dessutom byter en byggrätt läge, då det gamla torpstället från 1700-talet (Korsarvet 2:1) planmässigt reduceras till ett bihang till en större fastighet och beläggs med rivningsförbud, mot att det blir möjligt för fastighetsägaren att uppföra en ny huvudbyggnad på obebyggd mark som tillförs fastigheten. Länsstyrelsen kan acceptera en sådan uppgörelse under förutsättning att det nya husets utformning styrs, så att områdets kulturmiljövärden bibehålls.

Avstyckade tomter, som ej får byggrätt

Utöver de tomter som redovisas ovan, finns inom planområdet 15 bostadstomter, som är obebyggda eller endast bebyggda med uthus och liknande. Eftersom tomterna avstyckats på 1940- och 50-talen, och en avstyckad bostadstomt enligt rättspraxis ger byggrätt i 5-10 år, finns det idag ingen byggrätt på dessa tomter. För nio av tomterna har fastighetsägarna meddelat att de ej heller önskar någon byggrätt. För ytterligare fyra tomter i stråket från Korsarvets bergsmansgård ned mot sjön samt en tomt något längre österut har länsstyrelsen, efter att ha fått resultatet av den arkeologiska utredningen, kommit fram till att det vore olämpligt att tillåta ny bostadsbebyggelse. En tomt har av byggnadsnämnden bedömts som olämplig, då den ligger alldeles intill Leksandsvägen, är bullerstörd och saknar bra tillfart.

Åtta av dessa femton tomter har ett läge, som är så känsligt utifrån värdena i kulturmiljön, att de över huvud taget ej får bebyggas, och har därför i detaljplanen betecknats med punktprickning. (De på några tomter befintliga mycket små byggnaderna har dock alltid fått byggrätt.) Sju av tomterna har i stället betecknats med korsprickning, dvs endast byggrätt för uthus.

Område för bostäder och odling

Tre delområden med förhållandevis stora obebyggda ytor har i planen fått beteckningen BL= bostäder och odling. Gemensamt för områdena är att de har någon form av kultur- och/eller upplevelsevärden - t ex beroende på en äldre markanvändning eller byggnadsbeståndets utformning. Syftet är att marken ska kunna brukas på traditionellt sätt, även inkluderande viss djurhållning; i första hand får och höns.

Exploateringsgrad inom B- och BL-områden

För att bibehålla områdets karaktär, är det viktigt att bebyggelse och markanläggningar underordnar sig topografi och vegetation. Tomterna måste därför vara så stora att det finns utrymme att välja placering av byggnader, biluppställningsplatser mm. Utifrån denna aspekt bör tomterna vara minst 1500m². Bland dem som har tomter större än 3000m², vilka alltså skulle kunna vara tänkbara för delning, är det ingen som vill dela sin tomt. Eftersom det inte är ett kommunalt intresse att öka antalet byggrätter utöver de i planen angivna och det för VA-utbyggnaden är viktigt att veta hur många anslutna det kommer att bli i framtiden, finns i planen en bestämmelse om att inga bostadstomter får delas. Därmed avses tomter med B- eller BL-beteckning. Den totala bebyggda bruttoarean får inom B- och BL-område vara högst 15% av tomtarean, samtidigt som byggnadsarean per tomt får vara högst 300m² (på fastigheten Korsgården 14:36 dock 500 m²). En huvudbyggnad med högst 175m² bruttoarea får uppföras, samt i övrigt uthus/gäststugor med högst 60 m² bruttoarea per hus. Högst två kompletta bostadslägenheter per tomt får inredas. Syftet med dessa regler är bland annat att uppmuntra till flera mindre byggnader hellre än en stor, eftersom detta ger bebyggelsen en mer småskalig karaktär och ökar förutsättningarna för terränganpassning. Samtidigt är reglerna så flexibla att de ska kunna fungera för olika hushållstyper, t ex en stor permanentboende familj eller flera vuxna syskon som använder en fritidsfastighet gemensamt. På de tomter, som ligger inom särskilt känsliga miljöer, styrs byggrätten även av att delar av tomten betecknats med prickmark.

På tomter som markerats med korsprickning får endast uppföras uthus och enklare sovstugor, men däremot inte fullvärdiga bostadshus. Syftet med bestämmelsen är att i samband med planläggningen låsa fast antalet byggrätter (= VA-anslutningar) även för framtiden. Det är därför viktigt att byggnaderna på en korsprickad tomt inte utvecklas så, att tomten kan utnyttjas självständigt och säljas separat. Om en korsprickad tomt formellt sammanläggs med en intilliggande tomt med full byggrätt, kan tolkningen av vad som kan tillåtas inom det korsprickade område vidgas, eftersom risken för separat försäljning försvinner, då tomten enligt planbestämmelserna inte kan delas igen.

Områden för enbart odling

Vissa delar av de nuvarande stamfastigheterna har, efter önskemål från ägarna, betecknats L. Syftet är att ägarna ska kunna använda dem för valfritt slag av odling, vilket även inkluderar djurhållning i mindre skala, och själva bestämma över samt ta det fulla ansvaret för marken. Ingenting har framkommit som tyder på att dessa markområden skulle behövas som gemensamma ytor för de boende. De kommer ändå att vara tillgängliga enligt allemansrätten.

Inom dessa områden tillåts inga andra byggnader än uthus, med en total bruttoarea av högst 20 m² per område.

Djurhållning

Inom såväl BL- som L-områden är avsikten att det ska vara möjligt att ha betesdjur, eftersom det är ett bra sätt att hävda det gamla kulturlandskapet. Bland betesdjuren är får lämpligast, eftersom de effektivt håller landskapet öppet, och till skillnad från t ex hästar inte river upp marken. Inom fornlämningsområden är det direkt olämpligt med hästar eller svin, eftersom dessa kan förstöra ytligt liggande lämningar.

För all djurhållning gäller att den måste skötas så att sanitär olägenhet för grannarna inte uppstår. Det innebär att det inom planområdet bara är de, som har stora ägor på behörigt avstånd från grannar, som kan räkna med att kunna ha djur året om. Att låna in betesdjur över sommaren, brukar däremot medföra mindre problem.

Verksamhetstomter

I korsningen Leksandsvägen/Lilltorpsvägen finns två verksamhetstomter, som enligt planen får användas till följande ändamål:

- Handel med skrymmande varor
- Handel med icke skrymmande varor utom livsmedel, dock högst 50m²
- Livsmedelshandel, dock högst 100m²
- Industri
- Upplag

Bestämmelserna angående handel grundar sig på kommunens principprogram "Lokalisering av handel i Falu tätort". Planområdets verksamhetstomter har inte så många närboende och inte sådana förutsättningar för kollektivtrafikstandard att de är lämpade för större etableringar av handel med livsmedel eller andra icke skrymmande varor. Däremot vore det mycket positivt om det i detta läge kunde komma till stånd en närservice för området. Vad gäller handel med skrymmande varor, finns det ingen anledning att begränsa omfattningen.

Inom verksamhetstomterna får den bebyggda bruttoarean vara högst 30% av tomtarean.

Naturområdena

Beteckningen NATUR finns i planen dels på området gemensamma bad- och båtplatser, dels i det kommunägda skogsområdet kring Sjöbrivvägen, dels på vissa gångförbindelser. Områdena har olika karaktär, men gemensamt är att eventuella anläggningsåtgärder bör ske med stor försiktighet, eftersom områdena i sitt naturliga skick har stora värden såväl för lek som för promenader, bär- och svampplockning etc. Inom de två bad- och båtplatsområdena kan dock enklare lekplatser eller bollplaner anordnas. Dessutom tillåts en eller flera förvaringsbodas med sammanlagt högst 20m² bruttoarea inom vardera delområdet.

För gångförbindelserna gäller att de ska vara av enkel karaktär, men att det bör vara möjligt att komma fram med barnvagn eller leda en cykel. En naturligt upptrampad stig av högst en meters bredd är vad som i de flesta fallen är lämpligt. Genom att NATUR-remsorna är flera meter breda finns förutsättningar att låta stigen slingra fram så att den ger minsta möjliga intrång i förhållande till terräng, vegetation och fornlämningar. På något ställe måste en stig passera en lägre stenmur. Bedömningen är att det kan ske genom en mindre uppfyllnad på vardera sidan muren. Eventuella behov av ingrepp i fornlämningarna förutsätter tillstånd från länsstyrelsen.

Vattenområdet

Eftersom det finns öar som flyter omkring i denna del av Vällan, går det inte att i planen säkert avgränsa vad som är land och vad som är öppet vatten. Syftet är dock att nuvarande förhållanden ska bibehållas. Generellt gäller att all mänsklig aktivitet, som syftar till att ändra en strandlinje, förutsätter vattendom. Om man inom detaljplanlagt område varaktigt vill ändra marknivån genom schaktning eller uppfyllnad, måste man även ha marklov.

Enligt planbestämmelserna tillåts enklare bryggor. Det innebär att de ska vara av trä och ha nätta proportioner. De får inte heller inhägnas med stängsel och gallergrindar. Eftersom sjön är långgrund och vassruggarna stora, är det däremot oundvikligt att bryggorna ibland behöver vara ganska långa för att nå ut till öppet vatten.

Trafiklösning

Utmed Leksandsvägens södra sida vill Vägverket ha utfartsförbud mellan Lilltorpsvägen och Korsarvets bergsmansgård. Den befintliga utfarten vid Korsarvet 1:32 har Vägverket dock under planprocessens gång accepterat. Det innebär att endast Korsarvet 1:33 har behov av helt ny utfart, medan övriga berörda redan har alternativ. Från boende i planområdets västra del finns önskemål om en vägförbindelse österut, som alternativ till backen vid Korsarvets bergsmansgård, vilken är svårframkomlig vintertid. Eftersom länsstyrelsen sagt nej till ingrepp i de fornlämningar, som ligger i Labbarvsvägens förlängning, ger planen i stället en möjlighet att bygga ut en ny öst-västlig vägförbindelse i planområdets norra del, fram till den ovan nämnda utfarten vid Korsarvet 1:32.

Vägmarken har i planen fått samma bredd som i de gamla avstyckningsplanerna, vilket i många fall är en nästan dubbelt så bred yta som den som faktiskt är ianspråktagen som köryta. Syftet är inte att det ska medföra någon breddning av vägbanan, utan att fastighetsägarna även i fortsättningen ska hårdgöra endast så stor yta som behövs för trafiken. Inte heller de vägar som ska nyanläggas bör göras bredare.

Vägverket planerar en gång- och cykelbana från Nybovägen in till Falu centrum. Detaljplanen redovisar planerat läge för denna på Leksandsvägens norra sida.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Inom hela planområdet är förutsättningarna för enskilda VA-lösningar så dåliga, att en anslutning av åtminstone avloppet till det kommunala nätet bedöms som nödvändig.

Ledningssystemet inom planområdet kommer att byggas ut från det befintliga kommunala nätet vid Håbergs hage. Förmodligen är ett LPS-system (tryckavloppssystem) den lämpligaste lösningen inom planområdet. Möjligen kan det bli fråga om självfallsledningar för avloppet i planområdets nordöstra del. För vattenledningsnätet krävs en tryckstegringsstation, vilken i planen lagts ut intill den befintliga utfarten vid Korsarvet 1:32.

Ledningsnätet planeras huvudsakligen gå i allmän platsmark, men behöver på några delsträckor passera tomtmark. För dessa sträckor läggs 10 meter breda u-områden ut i planen, trots att det för grävningsarbetena inte fordras mer än ca 6 meter, varav 2 meter för själva schakten. Syftet är att det ska vara möjligt att låta ledningssträckningen anpassas efter det som finns på marken (men ej är inmätt på grundkartan), så att man inte onödigtvis behöver ta bort fornlämningar, stora träd, trädgårdsanläggningar etc.

Dagvatten

I planbestämmelserna anges att dagvatten ska infiltreras på den egna tomten. Eftersom förutsättningarna för infiltration är dåliga inom planområdet, kommer man aldrig att kunna undvika att regn- och smältvatten söker sig utefter sluttningen från en tomt till nästa. Det är dock inte tillåtet att aktivt avleda vatten från tomt till annan tomt eller till allmän plats, utan alla anordningar ska syfta till en lokal infiltration. Det innebär t ex att vatten från stuprör bör ledas till stenkista eller motsvarande.

Brandvattenförsörjning

Med tanke på den stora mängden fornlämningar i och omkring planområdet, är det olämpligt att anlägga branddamm. Brandvattenförsörjningen måste därför ske via vattenledningsnätet eller med tankbil. Denna principfråga, som även rör många andra områden i kommunen, diskuteras för närvarande, och kommer att bli föremål för beslut parallellt med detaljplanen.

Avfall

Sophämtning bedöms även i fortsättningen kunna ske på samma sätt som idag, dvs utmed Labbarvsvägen/Sjöbrisvägen samt under barmarkssäsong även i backen ned från Korsarvets bergsmansgård. Eventuellt kan även den nya öst-västliga vägförbindelsen i planområdets norra del komma att trafikeras.

El

Arbetet med att gräva ned tidigare luftledningar inom planområdet utfördes under 1997. Det innebar att elverket, förutom den befintliga transformatorstationen i planområdets östra del, satte upp en provisorisk stolpstation utmed vägen ned från Korsarvets bergsmansgård. I detaljplanen reserveras plats för en permanent transformatorstation på en mer undanskymd plats, ca 50 meter längre västerut.

Värme

Uppvärmningssystemet är i hela planområdet individuellt, och eftersom exploateringsgraden även i fortsättningen kommer att vara låg, finns det inte heller förutsättningar för någon form av gemensamt uppvärmningssystem. Eftersom större delen av planområdet är beläget i en brant sydsluttning, har många fastighetsägare däremot goda förutsättningar för att aktivt eller passivt utnyttja solenergin.

GENERELLA UTFORMNINGSBESTÄMMELSER

De generella utformningsbestämmelserna, som gäller inom hela planområdet, syftar till att bibehålla områdets småskaliga karaktär samt att vid ny- om- och tillbyggnad avstyra sådana utformningsdetaljer, som på ett uppseendeväckande sätt skulle avvika från traditionen inom området och därmed störa helhetsintrycket. Trots den stora variation, som idag finns inom området, uppfyller de allra flesta av de befintliga husen planens krav. Bestämmelserna ger därmed ett brett spektrum av valmöjligheter för den enskilde fastighetsägaren.

Disposition av tomt

Av brandskyddsskäl ska avståndet till tomtgräns från huvudbyggnad vara 4 meter och från uthus 2 meter. Vid gräns mot mark, som saknar byggrätt, kan mindre avstånd komma att medges om det medför vinster i andra avseenden. Framför garageport krävs alltid att uppställningsplats för bil ryms på den egna tomten.

Vid behandling av såväl bygg- som marklov kommer stor vikt att läggas vid inpassningen i terrängen samt hänsyn till fornlämningar. Däremot finns det i detta område ingen anledning att sträva efter att placera byggnader vinkelrätt mot tomtgränser eller andra byggnader. Större uppfyllnader eller urschaktning kommer att medges endast om det inte finns någon rimlig alternativ lösning. Eftersom de flesta fornlämningarna inte är inmätta, utan endast stegade, kan mindre avvikelser från planens placeringsregler behöva göras vid bygglov.

På grund av den kraftiga lutningen är det inom stora delar av planområdet omöjligt att utforma utemiljön så att en god tillgänglighet för rörelsehindrade uppnås.

Trafiken på Leksandsvägen medför buller över 55 dB(A) inom en ca femtio meter bred zon på ömse sidor om vägen. Inom planområdets norra del innebär det att nybebyggelse på tomterna nära vägen förutsätter särskilda åtgärder till skydd mot bullret. Ett sätt kan vara att placera uthus närmast vägen, så att dessa kan fungera som bullerskärm. Av säkerhetsskäl finns dock en remsa med byggnadsförbud närmast vägen.

Utformning av byggnader

Byggnader får ha högst två våningar samt därutöver vindsvåning. Eftersom bruttoarean per byggnad är begränsad, måste en byggnad med maximalt antal våningsplan i stället ha liten byggnadsarea, vilket gör att den ändå kommer att uppfattas som nätt. Med tanke på att grundvattennivån är hög inom stora delar av planområdet, tillåts ej byggande av källare.

För att bibehålla områdets karaktär även om husen ökar i storlek, syftar planbestämmelserna till att främja successiv tillbyggnad, och uppdelning av nya hus i flera mindre byggnads-volymer, genom t ex vinkelbyggnader, frontespiser och byggnadsdelar som förskjuts inbördes i stället för att ligga i rak linje. Därför är största tillåtna huslängd 15 meter och största tillåtna husbredd dubbla byggnadshöjden, dock högst 8,5 meter.

För alla byggnader utom växthus gäller att fasadmaterialet ska vara trä. De flesta hus inom planområdet är faluröda, bruna eller naturgrå, och det är också de lämpligaste färgerna. För enstaka bostadshus kan det passa med t ex grått eller gult i en mild, dämpad nyans. Däremot är moderna pastellfärger, som t ex rosa eller gredelin inte lämpliga inom området. Ju större ett hus är, desto mer angeläget är det att välja en mörk kulör, eftersom en ljus färg får det att se ännu större ut. Oavsett kulör bör färgen vara matt och gärna av slam- eller oljefärgstyp.

Taklutningen ska vara minst 23 och högst 38°. Som takmaterial godkänns rött lertegel, röda betongpannor, torv eller papp. För tak på mindre byggnadsdel, som t ex veranda eller takkupa, är även bandtäckt plåt tillåten. Eftersom pannplåt har en likartad karaktär och traditionellt har använts på enklare uthus, kan en sådan användning ses som en mindre avvikelse. Det gäller däremot inte plåt som är tegelimiterande, sinus- eller trapetskorrugerad.

Markbehandling och tomtavgränsning

För områdets lokalgator finns en bestämmelse om att körytorna ska vara belagda med grus. Grus är också det lämpligaste materialet för ytor som måste hårdgöras inom tomterna eller vid bad- och båtplatserna.

Många av områdets tomter är så stora att ytan räcker till för dels en "fintomt" med gräsmatta och rabatter, dels en dunge blåbärsskog eller ett stycke naturlig ängsmark. En blåbärsskog eller örtrik äng är alltid näringsfattig. För att bibehålla artrikedomen, är det viktigt att den aldrig gödslas, att en äng slås varje sensommar (efter blomningen) och att det slagna gräset tas bort. Närmast stranden är det särskilt viktigt att lämna en remsa ogödslad naturmark med inslag även av buskar och träd. Det har betydelse för intrycket utifrån sjön - att tomter och båtplatser inte framstår som sår i naturen - och också för djurlivet i vattenbrynet samt för att minska näringsläckaget till Vällan.

Vid utformning av tomtmark bör man sträva efter att ge fornlämningarna (äldre stenmurar, rösen och terrasser) en naturlig funktion, t ex som avgränsning av tomten eller delar av den. Inom planområdet har många också uppfört äkta gårdsgård, vilket är ett mycket lämpligt val i denna miljö. Andra alternativ kan vara häck eller falurött spjälstaket av minst en meters höjd, gärna med spjälor som är spetsade upptill. Täta plank är i denna miljö olämpliga på längre sträckor, men passar bra för att omgärda t ex en kompost eller ett vedupplag. För verksamhetstomterna finns det krav på att upplag ska omgärdas av plank eller byggnader. Plank bör målas med faluröd slamfärg eller tillverkas av material som åldras vackert i obehandlat skick.

UTFORMNINGSBESTÄMMELSER FÖR SÄRSKILT VÄRDEFULLA MILJÖER

Tre delområden är utpekade som särskilt värdefulla, vilket innebär att PBL 3:12 kommer att tillämpas vid förändring av befintlig bebyggelse och att särskilda krav även kommer att ställas på nya byggnader och markanläggningar, med hänsyn till de kulturhistoriska värdena i omgivningen.

Ett av delområdena är strandtomten Korsgården 14:36, med fåbodstugor, som flyttats dit på 1930-talet från Rättvikstrakten. Även om stugorna därmed inte har någon historisk bakgrund på platsen, utgör de ändå en väl bevarad grupp äldre byggnader. Hänsynskraven innebär främst att stugorna bör bibehålla sitt utseende, t ex genom att ursprungliga material används vid renoveringar. Eventuella nya byggnader på fastigheten bör placeras på ett visst avstånd, så att den ursprungliga gruppen stugor blir kvar intakt.

I de två andra utpekade delområdena är förhållandena snarast de motsatta; här finns ursprungliga miljöer, som förvanskats genom senare tiders avstyckningar och byggande. De viktigaste byggnaderna finns dock kvar, och de har i planen belagts med rivningsförbud: Vid Korsarvets bergsmansgård omfattar rivningsförbudet de tre byggnader som utgör själva gårdsbildningen. Vid torpstället på Korsarvet 2:1 omfattar rivningsförbudet samtliga byggnader utom det största av de två uthusen. Undantaget från rivningsförbudet är även den tillbyggnad på bostadshuset, som tillkommit i senare tid, och har ett fönster som är väl stort till den lilla stugan. För

byggnaderna med rivningsförbud gäller även att eventuella ombyggnader och renoveringar ska utföras på ett sådant sätt att byggnadernas exteriör bibehålls. Bergsmansgården har nyligen genomgått en sådan renovering, med mycket positivt resultat.

För övriga byggnader inom de särskilt värdefulla områdena gäller att ny-, om- och tillbyggnader ska utföras på ett sätt som stämmer med landsbygdstraditionen i Falutrakten. Det viktigaste är husets form. Förr låg husen oftast på en högre sockel än vad som idag är godtagbart med hänsyn till tillgängligheten för rörelsehindrade. För att dagens hus ska få ungefär samma proportioner, bör större hus byggas i två fulla våningar eller 1-1½ våning med förhöjt väggliv. Gavlarna bör vara så smala som möjligt och takvinkeln anpassas till gavelbredd och hushöjd, så att takytan blir mindre än fasadytan på husets långsida.

Väggarna kan vara timrade eller ha stående panel. Det är en fördel om fasaderna varierar, så att uthus och ekonomidelar får en enklare utformning, t ex spåntad panel, medan de byggnadsdelar som man vill lyfta fram förses med locklistpanel. Detta bör även gå igen i färgsättningen, där huvudbyggnadens detaljer gärna kan framhävas genom att målas vita, medan uthus kan vara helt faluröda eller t ex ha tjärade portar.

I dessa delområden är betongpannor inte ett acceptabelt takmaterial, utan tak med tegelutseende ska ha äkta lertegel, vilket ger ett levande intryck och åldras vackert. Faluröd slamfärg är den naturliga väggfärgen, om man inte har timrade hus, som är helt omålade och med tiden antar en gråaktig ton. Fönster ska i normalfallet vara av tvåluftstyp, med fast mittpost och spröjsade smårutor, helst i stående format. Det bästa är om man kan ta vara på gamla fönsterglas, som är ojämna och därmed gör ett mer levande intryck. Buktiga rutor hör däremot inte hemma i en landsbygdsmiljö.

För den fastighetsägare som är angelägen om att få sitt hus och sin tomt att smälta in i kulturmiljön, finns det också många andra detaljer att tänka på. Det kan vara att behålla upptrampade stigar med naturlig övergång till omgivande vegetation, i stället för att anlägga strikt avgränsade raka gångar, att sätta björkar och lönnar vid uteplatser och söderfönster för att slippa använda markiser och parasoller, att välja en mörk armatur till utebelysningen och placera den på en byggnad i stället för på gräsmattan och att hänga gungor och tvättlinor i träd i stället för att sätta upp stålställningar.

I delområdet kring bergsmansgården är det angeläget att odlingsmarken återskapas i hela stråket ned mot sjön. Det innebär att marken skulle behöva bli utsatt för en kraftigare hävd än idag, då många tidigare ängsområden håller på att växa igen och odlingsrösen och stengårdsgårdar döljs i buskage. Hävden kan ske antingen genom årlig slåtter eller genom betesdjur, lämpligen får. Ett annat alternativ är att delar av marken odlas upp med lågväxande gröda, som t ex potatis eller lin. Däremot är det en fördel om gräsmatteytorna begränsas till de mest använda vistelseplatserna närmast bostadshuset och kanske en mindre bollplan i det gemensamma området nere vid sjön. Närmast bergsmansgården har ägaren planer på att försöka återskapa något av den gamla trädgårdsanläggningen, vilket förstås vore mycket positivt.

Det område, som pekats ut som särskilt värdefullt, omfattar även vägmark. Här innebär hänsynskraven att anläggningar, som t ex räcken, ska utformas på ett sätt som passar i den kulturhistoriskt intressanta miljön.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Strandskydd

Länsstyrelsen har upphävt strandskyddet för kvartersmarken inom planområdet (under förutsättning att planen vinner laga kraft). Däremot ska det ligga kvar inom allmän platsmark.

Bygglobefrielse

Enligt detaljplanen krävs ej bygglov för ny- och tillbyggnad av uthus inom kvartersmark om huset i sin helhet (dvs inte bara den tillbyggda delen) uppfyller följande villkor:

- Huset får ha högst 20 m² bruttoarea och endast en våning
- Det ska vara minst dubbelt så långt som brett och ha sadeltak eller pulpettak

Givetvis måste även planens bestämmelser för det aktuella delområdet angående placering, utformning och utförande följas.

Syftet är att förenkla för såväl fastighetsägarna som kommunen och samtidigt främja en typ av uthus som passar väl in i området och som erfarenhetsmässigt inte brukar medföra problem vid byggandet. Självfallet kan även andra typer av uthus passa i området. Dessa får dock prövas genom en bygglovansökan. Bygglobefrielsen gäller endast de områden där strandskyddet avses upphävas, och således inte byggande av förvaringsbodnar vid båtplatserna.

Villkor för bygglov

Bygglov som innebär ändrad markanvändning får ej ges förrän anslutningspunkt till kommunalt VA upprättats. Med ändrad markanvändning avses t ex nybyggnad av bostadshus eller en större tillbyggnad, som skapar förutsättningar för permanentbosättning i en tidigare sommarstuga. Då utbyggnaden av VA kommit så långt, att det går att förutse exakt tidpunkt för upprättande av förbindelsepunkt, kan ett bygglov, som innebär att en byggnad står färdig vid samma tidpunkt, ses som en mindre avvikelse. Bygglov för mindre om- och tillbyggnader kan ges redan tidigare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

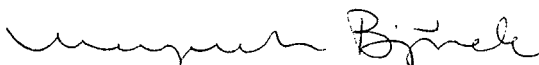
Planförslaget har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med en projektgrupp med kontaktpersoner från övriga förvaltningar. VA-nätets sträckning har utretts av Rolf Hedin, gatukontoret.

Falun i maj 1998

Reviderad enligt byggnadsnämndens beslut 1998-11-05, 1998-12-17 och 1999-01-28.



Per Grundström
stadsbyggnadschef



Margareta Björck
planarkitekt

Lagakraft

Kommunfullmäktige har den 22 april 1999, § 86, antagit detaljplan för Korsarvet och Västra Korsgården, i Falu kommun, Dalarnas län. Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen Dalarna den 19 april 2000 att inte ändra kommunens beslut. Länsstyrelsen Dalarnas beslut har överklagats hos regeringen, miljödepartementet. Regeringen har därefter den 4 oktober 2001 beslutat att inte ändra kommunens beslut. Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för Korsarvet och Västra Korsgården har vunnit lagakraft den 4 oktober 2001.

Detaljplan för

KORSARVET OCH VÄSTRA KORSGÅRDEN

i Falu kommun, Dalarnas län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Allmän plats

Planen ska inte ha kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Det främsta motivet till detta är att en majoritet av fastighetsägarna i området önskar enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Inom området verkar idag Labbarvets vägförening med skötsel av vissa vägar. Föreningen är en frivillig sammanslutning av fastighetsägare och är inte bildad enligt 1939 års lag om enskilda vägar. Den kan därmed inte ha det formella huvudmannaskapet för allmän plats. Formell huvudman för allmän plats bildas genom lantmäteriförrättning (anläggningsförrättning) enligt anläggningslagen. Förrättningen påbörjas efter ansökan från en eller flera fastighetsägare inom området. Så länge ingen ansökan gjorts fortsätter nuvarande förhållanden. Förrättningskostnaderna fördelas mellan de fastigheter som har nytta av anläggningen.

Vid förrättningen bildas en eller flera samfälligheter som blir huvudman för allmän plats inom planområdet. Deltagande i samfälligheten är de fastigheter som har nytta av den allmänna platsmarken. Huvudmannaskapet för samfälligheten innebär rätt och ansvar att nyttja och sköta gator och naturområden inom planen, men också en skyldighet att ersätta de fastighetsägare som avstår mark.

Driften av den befintliga gatubelysningen inom området bekostas f n av kommunen. Vem som i fortsättningen ska bekosta driften av den befintliga belysningen samt anläggande av eventuell ny belysning är inte klarlagt.

Ändring av utfarter m m

Vissa fastigheter som idag har utfart mot Leksandsvägen kommer att få sin befintliga utfart stängd. Det gäller fastigheterna Korsarvet 1:33, Korsarvet 2:1 och Korsgården 16:4. Avsikten är att utfarterna ska ersättas med nya utfarter till vägar inne i planområdet. För att genomföra detta krävs viss komplettering av lokalgatunätet. Åtgärderna sker för att förbättra trafiksäkerheten på Leksandsvägen. Det är därför Vägverket som ansvarar för och bekostar erforderliga åtgärder.

Vid eventuella framtida bygglovansökningar kan det ställas som ett villkor för bygglov, att de i planen föreskrivna ändringarna av utfarter har genomförts.

Utöver nyss nämnda ändring av utfarter, ges fastigheten Korsarvet 2:1 rätt att ta väg och anlägga VA-servis inom område y₁ på plankartan. Området utgör f n del av samfälligheten Korsgården s:2, men är avsett att läggas till fastigheten Korsgården 16:4.

Fastigheten Korsgården 32:1 har idag sin södra utfart över kommunens mark. Genom planen stängs denna utfart. Fastighetens utfartsbehov tillgodoses genom den befintliga östra utfarten mot Lilltorpsvägen. Om fastighetsägaren så önskar kan den södra utfarten flyttas till lokalgatan väster om fastigheten. Eventuella åtgärder på kvartersmark utförs och bekostas i så fall av fastighetsägaren.

Lilltorpsvägen

Lilltorpsvägen läggs i planen ut som allmän plats. Kommunen blir därmed formellt inte huvudman för Lilltorpsvägen. Avsikten är dock att kommunen ska fortsätta att sköta vägen i likhet med idag.

Leksandsvägen

Leksandsvägen läggs i planen ut som allmän plats. Leksandsvägen är en statlig väg som ingår i det allmänna vägnätet. Vägverket ansvarar för markförvärv samt anläggande av den gång- och cykelbana (GC-bana) som ska byggas längs med vägen. Vägverket ansvarar även för framtida drift och underhåll av vägen och GC-banan.

Utbyggnad av gata

För att genomföra utbyggnaden av gata enligt planen ska helt nya lokalgator byggas, dels för att ersätta befintliga utfarter mot Leksandsvägen (se även ovan: "Ändring av utfarter"), dels för att ge trafiken från planområdets västra del en alternativ utfartsmöjlighet. Vidare ska Lomstigen förlängas och förses med vändplan, Bryggstigen förses med vändplan samt två vändplaner anläggs på de två västligaste gatorna.

Till den del utbyggnaden sker för att ersätta befintliga utfarter, utför och bekostar Vägverket gatorna. I övrigt utförs och bekostas gatorna av en eller flera fastighetsägare efter överenskommelse med markägaren, alternativt av den eller de gemensamhetsanläggningar som bildas som huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

För åtgärder inom kvartersmark ansvarar respektive markägare.

Vatten och avlopp

Hela planområdet avses genom särskilt beslut tas in i verksamhetsområdet för kommunalt VA. Kommunen ansvarar inom verksamhetsområdet för VA-nätet fram till förbindelsepunkt för respektive fastighet. Kommunen anlägger och bekostar även LPS-stationer på de enskilda fastigheterna. För servisledning på tomtmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden har valts med hänsyn till att kommunen inte önskar att nyexploatering och kompletterande bebyggelse ska forceras fram under en alltför kort tidsperiod.

När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla, men fastighetsägarna har inte längre någon garanterad rätt att erhålla bygglov enligt planen.

Tidplan

Planen beräknas antas av kommunen under 1999.

Utbyggnad av kommunalt VA beräknas ske 2000. Vägverket avser att anlägga cykelbanan längs Leksandsvägen 2000. Stängning av utfarter mot Leksandsvägen samt utbyggnad av de gator som ska ersätta direktutfarterna mot Leksandsvägen avses genomföras 2000.

De kommunala tomterna avses bjudas ut till försäljning via den kommunala tomtkön fr o m år 2000.

Åtgärder inom tomtmark samt bildande av gemensamhetsanläggning för allmän plats sker på privat initiativ och i den takt som fastighetsägarna önskar.

Markförvärv**Allmän plats**

Den samfällighetsförening som bildas ska för allmän plats förvärva äganderätt eller nyttjanderätt till delar av följande fastigheter.

Korsarvet 1:19, 1:35, Korsgården s:2, Korsgården 1:1, 1:23, 1:24, 13:1, 13:2, 13:3, 13:7, 14:1, 14:4, 14:6, Önsbacken 8:1.

Vägverket har rätt att för Leksandsvägen med cykelbana ianspråkta delar av följande fastigheter med vägrätt enligt Väglagen:

Gamla Berget s:1, Korsarvet 1:32, 1:35, 1:36, 2:1, 9:1, Korsgården s:2, 13:7, 16:3, 16:4, 17:1, Västanbäck 1:1, Önsbacken 5:1, 5:4, 7:1, 8:1, 8:4, 8:8, 9:1 och 10:1

Fastigheterna är delvis redan ianspråkta av Leksandsvägen.

Falu Kommun ska förvärva rätt att dra VA-ledningar, dels i gatu- och naturmark, dels i tomtmark över:

Korsarvet 1:27, 2:1, 4:1.

Korsgården s:2, 13:1, 14:1, 14:2, 14:3, 14:8, 14:11, 14:14, 14:16, 14:23, 14:32, 14:34, 16:3, 16:4, 17:1.

Önsbacken 8:2

Kommunen ska vidare förvärva rätt att anlägga en tryckstegringsstation på fastigheten

Korsarvet 1:35

Falu Elverk ska förvärva rätt att anlägga en transformatorstation inom fastigheterna Korsarvet 1:11 och 1:35.

För att genomföra planen bör flera mindre marköverföringar ske mellan privata markägare.

- Del av Korsarvet 1:35 bör föras till Korsarvet 1:10 eller 1:19.
- Del av Korsarvet 1:35 bör föras till Korsarvet 1:14
- Del av Korsarvet 1:35 bör föras till Korsarvet 1:4, 1:36 eller 3:1
- Del av Korsgården s:2 bör föras till Korsgården 16:4
- Del av Korsgården s:2 bör föras till Korsgården 32:1
- Del av Korsgården s:2 bör föras till Korsgården 13:2 eller 17:1
- Del av Korsarvet 1:35 bör föras till Korsarvet 1:30-33
- Del av Korsgården 1:1 bör föras till Korsgården 1:26
- Del av Korsgården 14:4 bör föras till Korsgården 14:6
- Del av Korsgården 13:1 bör föras till Korsgården 14:4
- Del av Korsgården 13:1 bör föras till Korsgården 15:2
- Del av Korsgården 13:1 bör föras till Korsarvet 2:2
- Del av Korsgården 14:1 bör föras till Korsgården 14:29
- Del av Korsgården 14:29 bör föras till Korsgården 14:1

Marköverföringarna sker på fastighetsägarnas initiativ och i den takt de önskar. I vissa fall kan det dock komma att ställas krav på att erforderliga marköverföringar görs för att eventuella framtida ansökningar om bygglov ska beviljas. Detta förhållande gäller t ex fastigheterna Korsgården 13:2, 17:1 samt del av s:2, där det i planen föreskrivs att de ska tillhöra samma fastighet. Samma förhållande gäller för Korsarvet 2:1, 2:2 och del av Korsgården 13:1.

Även i andra fall kan det vara lämpligt att fastighetsrättsligt sammanlägga flera fastigheter. Så är t ex fallet om flera fastigheter har samma ägare och någon av fastigheterna har fått bygg rätt endast för uthus, och fastigheterna därmed är avsedda att utgöra en funktionell enhet.

Kulturmiljö

Byggnader på fastigheterna Korsarvet 1:34 och 2:1 beläggs med rivningsförbud i planen. Om ett rivningsförbud medför att en skada uppkommer, som är betydande i förhållande till värdet på fastigheten, har fastighetsägaren rätt till ersättning. Detta torde kunna bli fallet enbart i de fall den befintliga bebyggelsen inte förmår förränta markvärdet vid nybyggnad.

För Korsarvet 2:1 är det uthus som är i sämst skick undantaget från rivningsförbudet och kommunen bedömer att rivningsförbudet därmed inte förorsakar ersättningsgill skada. Kommunen avser träffa avtal med fastighetsägaren om bl a fastighetsreglering för att möjliggöra ytterligare bygg rätt på angränsande tomt. I detta sammanhang kan avtal även träffas om avstående av eventuell rätt till ersättning för rivningsförbudet.

Beträffande Korsgården 1:34 bedömer kommunen att rivningsförbudet inte förorsakar ekonomisk skada som kan ge rätt till ersättning, eftersom byggnaderna är i gott skick.

Övriga bestämmelser som genom planen meddelas till skydd för det kulturhistoriska intresset är sådana allmänna hänsynsbestämmelser som avses i PBL 3:1 och som inte ger rätt till ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Arkeologi

Kommunen har låtit göra en arkeologisk utredning inom området. Resultatet av utredningen finns redovisat i en arkeologisk rapport (1998:7) från Dalarnas Museum. Rapporten finns att tillgå bl a hos kommunens stadsbyggnadskontor.

I rapporten utpekats vissa områden som fornlämningsområden. Inom dessa områden måste tillstånd enligt kulturminneslagen sökas för i princip alla grävnings- och schaktarbeten. Om tillstånd lämnas är fastighetsägaren skyldig att bekosta de ytterligare arkeologiska undersökningar som kan komma att krävas. Under vissa förutsättningar kan dock länsstyrelsen ge bidrag till de arkeologiska undersökningar som krävs för mindre tillbyggnad av befintligt bostadshus eller grävning för VA-servis.

Inom de områden som inte utpekats som fornlämningsområden krävs inte tillstånd för grävnings- och schaktarbeten. Om man vid sådana arbeten skulle träffa på någon fornlämning är man dock skyldig att avbryta arbetet och anmäla det till länsstyrelsen som prövar om man ska få tillstånd att fortsätta arbetet, om arkeologiska undersökningar krävs etc. Eventuella arkeologiska undersökningar betalas i sådana fall av länsstyrelsen.

Tillstånd krävs alltid för att få göra arbeten som berör synliga lämningar, t ex stenmurar och odlingsrösen. Om tillstånd lämnas kan det krävas t ex arkeologisk dokumentation av lämningarna. Kostnader för sådan dokumentation betalas av fastighetsägaren.

VA-ledningar

VA-ledningarna inom tomtmark ska förläggas inom de sk ”u-områdena” enligt plankartan. Hela u-området kommer inte att behövas för ledningsarbetena. Avsikten är att i samband med detaljprojektering och anläggande av VA-ledningarna välja den ledningssträckning inom u-området som är lämpligast.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen

VA-kalkyl

Översiktlig VA-kalkyl visar att utbyggnaden av det kommunala VA-nätet, inkl arkeologisk utredning, beräknas kosta ca 10 milj kr. De anläggningsavgifter som fastighetsägarna inom området får betala beräknas inbringa ca 4 milj kr. VA-utbyggnaden beräknas således ge ett underskott om ca 6 milj kr.

Kommunen i övrigt

Kommunala inkomster beräknas uppkomma genom avstyckning och försäljning av en bebyggd tomt, samt genom försäljning av två obebyggda tomter via kommunens tomtkö. Kommunen beräknas i övrigt endast få smärre inkomster av markförsäljning.

Förutom kostnaderna för VA-utbyggnaden beräknas några kommunala kostnader av betydelse inte uppkomma.

Enskilda

Fastighetsägare inom området kommer att få stå för samtliga kostnader för iordningställande och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Dock bekostar Vägverket anläggandet av gator som byggs som ersättning för de utfarter mot Leksandsvägen som stängs. Kostnaderna för allmän plats, är för den enskilde fastighetsägaren beroende dels av vilka åtgärder som utförs, dels av hur stor andel av kostnaderna som belastar respektive fastighet.

Kommunala gatukostnader kommer inte att tas ut.

Planen kommer att ligga till grund för uttag av planavgift, vilken tas ut i samband med ansökning om bygglov.

Vid förvärv av mark inom planen kommer respektive fastighetsägare att få kostnader för markförvärv och fastighetsbildning.

När kommunen dragit fram det kommunala VA-nätet och upprättat förbindelsepunkt till de privata fastigheterna kommer fastighetsägarna att få betala anläggningsavgift enligt fastställd taxa. Avgiften tas ut oberoende av om fastighetsägarna väljer att ansluta fastigheten till kommunens VA-nät eller ej. Avgiftens storlek är dock - för bebyggda fastigheter - beroende av om fastigheten ansluts till kommunens ledningar för renvatten eller ej. Avgiftens storlek är vidare beroende av bl a tomtytan. Avgift för spillvatten tas alltid ut.

För fastigheter som idag har väl fungerande anläggningar kan det i vissa fall bli aktuellt med ersättning till fastighetsägaren. Möjligheterna till ersättning är dock mycket begränsade och ersättning kommer enligt kommunens bedömning inte att bli aktuellt inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Huvudman för allmän plats bildas genom lantmäteriförrättning (anläggningsförrättning) samt sammanträde enligt lagen om förvaltning om samfälligheter. Förrättning kan sökas av en eller flera berörda fastighetsägare. Även kommunen kan söka förrättning. Det är dock kommunens avsikt att huvudman för allmän plats ska bildas på de berörda fastighetsägarnas initiativ. Kostnaderna för förrättningen betalas av de fastighetsägare som har nytta av anläggningen.

Vägverkets ianspråktagande av mark för Leksandsvägen med gång- och cykelbana sker genom vägrätt enligt väglagen. Annan mark för allmän plats (gator och naturområde)

ianspråkatas genom nyttjanderätt eller äganderätt efter beslut vid ovan nämnda anläggningsförrättning.

Servitut bör bildas till förmån för kommunal gatufastighet för att säkerställa rättigheten att använda z-området (Lilltorpsvägen) för allmän gatutrafik. Servitut bör även bildas för att säkerställa Falu Elverks rätt att ha transformatorstation på fastigheterna Korsarvet 1:11 och 1:35, samt för att säkerställa rätten för Korsarvet 2:1 att använda angränsande mark för bl a utfart.

Marköverföringar mellan privata markägare sker genom fastighetsreglering efter ansökan till lantmäterimyndigheten Dalarna.

Ledningsrätt ska bildas för kommunala VA-ledningar. Ledningsrätten avses bildas inom delar av u-områdena enligt plankartan, och avse ledningarnas faktiska sträckning inom u-områdena.

Fastighetsplan avses inte upprättas.

UPPLYSNINGAR

Upplysningar om planens genomförande lämnas i första hand av

- Falu Kommun, gatukontorets VA-avdelning, när det gäller utbyggnaden av kommunalt VA samt villkor och kostnader för anslutning till kommunens VA-nät
- Falu Kommun, stadsbyggnadskontorets markavdelning, för övriga genomförandefrågor.


Frågor om Leksandsvägen och utbyggnaden av gång- och cykelbana besvaras även av Vägverket.


Frågor om bildandet av gemensamhetsanläggning (huvudman för allmän plats) samt villkor och kostnader för lantmäteriförrättningar i övrigt, besvaras även av Lantmäterimyndigheten Dalarna.

Falun i maj 1998

Reviderad enligt byggnadsnämndens beslut 1998-11-05, 1998-12-17 och 1999-01-28.

Falu Kommun, stadsbyggnadskontoret


Per Grundström
stadsbyggnadschef


Olle Wahl
markingenjör

Lagakraft

Kommunfullmäktige har den 22 april 1999, § 86, antagit detaljplan för Korsarvet och Västra Korsgården, i Falu kommun, Dalarnas län. Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen Dalarna den 19 april 2000 att inte ändra kommunens beslut. Länsstyrelsen Dalarnas beslut har överklagats hos regeringen, miljödepartementet. Regeringen har därefter den 4 oktober 2001 beslutat att inte ändra kommunens beslut. Kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för Korsarvet och Västra Korsgården har vunnit lagakraft den 4 oktober 2001.