

## Detaljplan för Bostäder vid Stabergsviken i Falu kommun, Dalarnas län

### Planbeskrivning

MSN0347/15



## Handlingar

- plankarta, skala 1:1000 med planbestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- illustration
- detaljplaneprogram för Stabergsviken, antaget 2012 10 11

## Planförfarande

Normalt planförfarande enligt PBL 2010:900 då arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades 2014, sedan planavtal tecknats. Ett särskilt beslut om detta fattades av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden när planförslaget godkändes för samråd.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa ca 25 i terrängen anpassade villatomter nära Runn i ett skogsområde norr om Stabergs småbåtshamn. Skog bevaras särskilt mellan tomterna och båthamnen, mot Runn och mot nordost. Tillfart för biltrafik sker via vägen till småbåtshamnen och för gång- och cykeltrafik genom en anslutning till befintlig gång- och cykelväg till Staberg.

## Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Runn med dess stränder finns med i Länsstyrelsens Naturvårdsprogram, se mer under Naturvårdsprogram nedan. Planens genomförande innebär inga åtgärder som berör något riksintresse. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

## Behovsbedömning för miljöbedömning

En behovsbedömning för miljöbedömning av detaljplanen 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 bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

## **Plandata**

### **Lägesbestämning**

Planområdet ligger i Staberg ca 9 km från Faluns centrum, söder om Karlslund mellan väg 69 och sjön Runn. Marken inom planområdet ägs av Bergvik Skog Väst AB.

### **Areal**

Planområdet är ca 10 hektar.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Riksintressen**

Planområdet ingår inte i något riksintresse. Ca 500 meter från planområdet ligger Knivadalen-Staberg som är riksintresse för kulturmiljövården. Det området ingår också i Världsarvet Falun.

### **Översiktliga planer**

Kommunen har en ny översiktsplan Översiktsplan FalunBorlänge (antagen 2014-06-12). I den ingår Stabergsviken i bebyggelse – tätorter och planlagda områden.

Genom att koncentrera tillkommande bebyggelse till tätorterna och till befintlig bebyggelse längs kollektivtrafikens huvudstråk ges det förutsättningar och underlag för arbete, boende, utbildning och service.

Bostäder vid Stabergsviken är i enlighet med gällande översiktsplan.

### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

Området är inte sedan tidigare detaljplanlagt.

### **Program för planområdet**

Kommunfullmäktige antog den 11 oktober 2012 ett detaljplaneprogram för Stabergsviken. Programmet omfattade ett större område, och redovisade en mer omfattande bebyggelse än den nu föreslagna detaljplanen. Under programarbetet gjordes även översiktlig geoteknisk undersökning och en naturvärdesinventering. Planprogrammet innehåller utgångspunkter för den detaljplan som nu föreslås.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsens utvecklingsutskott ställde sig 2010-11-23 § 6 positiv till att exploateringsönskemålen prövas genom en detaljplaneprocess som inleds med ett programskede.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-02-24 att planarbetet ska genomföras enligt PBL 2010:900.

*Bostadsförsörjningsprogram etc.*

Stabergsviken finns med i Utbyggnadsplan för Bostadsprogram för Falu kommun 2016-2018, där det framgår att det förväntas kunna uppföras ca 10 småhus per år 2017 och 2018 av en privat exploatör. Vid nästa revidering av Utbyggnadsplanen kommer sannolikt utbyggnaden flyttas fram ett år till 2018 och 19.

### **Kulturresevat**

Länsstyrelsen beslutade 2013 att bilda ett kulturresevat för Stabergs bergsmansgård som ligger ca 300 meter sydöst om planområdet.

Syftet med kulturresevatet är att bevara en typisk bergsmansgård i Kopparbergslagen, genom att skydda och vårda dess kulturhistoriska värden i form av hyttområde, odlingslandskap, trädgård och bebyggelse.

De bostäder som föreslås i denna detaljplan har lokaliserats så långt ifrån kulturresevatet att det inte bedöms påverkas negativt.

### **Naturvårdsprogram**

I Länsstyrelsens naturvårdsprogram anses de största värdena för området Runn vara det rörliga friluftslivet och landskapsbilden. Den planerade tillkommande bebyggelsen ligger mer än 100 meter från stranden vilket gör att det rörliga friluftslivet och allmänhetens tillgänglighet till Runn inte bedöms påverkas negativt. Landskapsbilden bedöms inte heller att påverkas så att en utbyggnad inte kan accepteras.

## **Förutsättningar och förändringar**

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

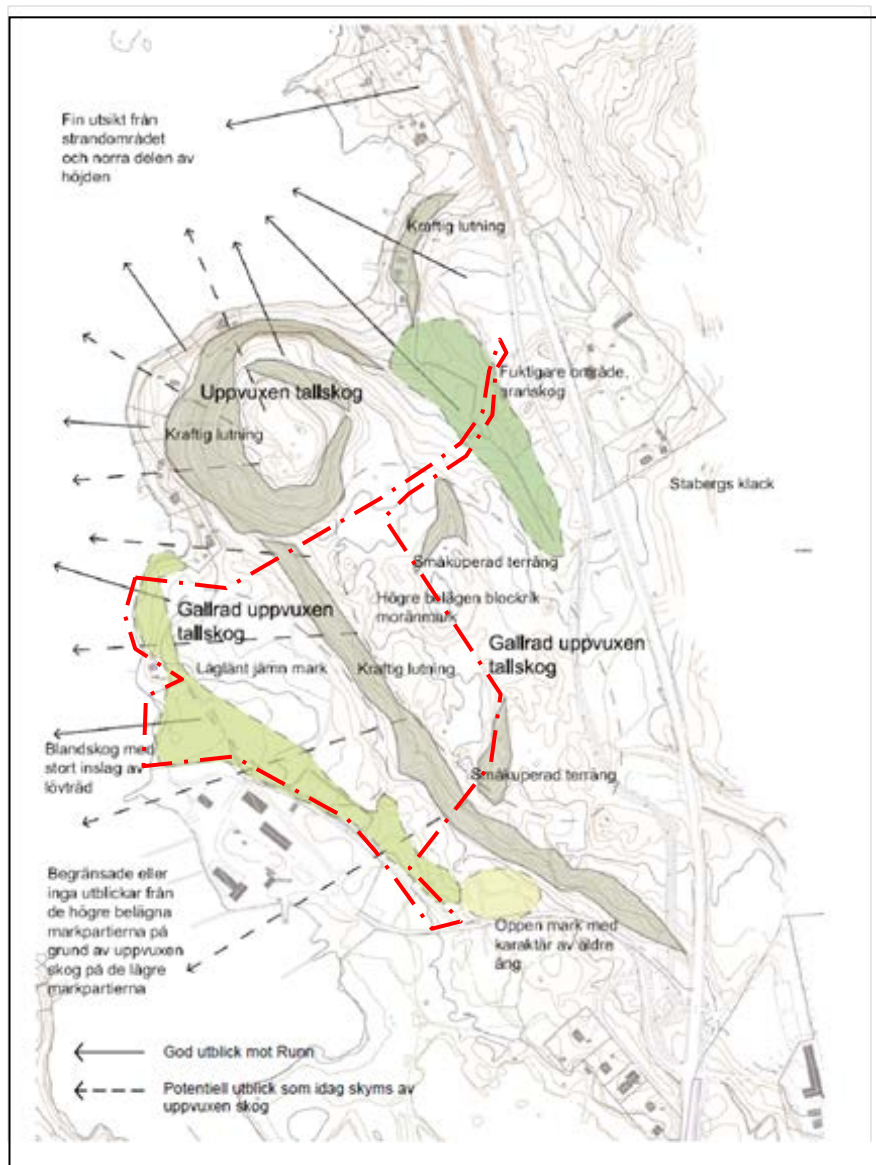
Planområdet består till största del av skogsmark. Området är naturskönt beläget vid Runns östra strand.

Topografin är relativt kuperad med en kraftig höjd norr om planområdet. En relativt brant sluttning löper i nordvästlig/sydöstlig riktning genom planområdet och bildar gräns mellan de två bostadsgrupper som redovisas i planförslaget. Sluttningen innebär en höjdskillnad på ca 10 meter mellan släntfot och krön. Tallskogen bildar en pelarsal mot sjön. En uppvuxen blandskog bildar en visuell barriär mellan småbåtshamnen och den föreslagna bebyggelsen.

#### *Naturvärdesinventering*

Planområdet utgör en del av ett av länsstyrelsen utpekade naturvärdesområde, Runn. Området är klassat som mycket högt (klass 2 på en 3-gradig skala) med hänsyn till det rörliga friluftslivet, landskapsbild, zoologi och botanik i nämnd ordning. En naturvärdesinventering gjordes därför i samband med planprogrammet. Det område som är aktuellt för ny bebyggelse i denna detaljplan

bedöms i inventeringen innehålla ett "Lågt naturvärde". I den sydvästra och nordöstra delen av planområdet redovisas egenskapsbestämmelser "skog" inom område "NATUR". Syftet med detta är att skogen i sin helhet ska bevaras som en störningsskyddande barriär mellan bebyggelsen och båtclubbens område (skog<sub>1</sub>). Eventuella röjningar i skog<sub>1</sub> i framtiden bör göras i samråd med båtclubben. För områden betecknade skog<sub>2</sub> är syftet att den nya bebyggelsen inte ska vara så exponerad från Runn samt mot Gamla Staberg (om skogen närmare Hedemoravägen avverkas i framtiden). För det sistnämnda området krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 25 cm. Syftet med bestämmelsen NATUR på övrig mark är att den befintliga naturmiljön i huvudsak ska bevaras. All mark betecknad NATUR är avsedd att förvaltas gemensamt av de nya fastighetsägarna.



Karta från planprogrammet som visar vegetation och landskapsbild. Planområdet visas med röd linje.

### *Markbeskaffenhet & geotekniska förhållanden*

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts. Området domineras av moränjord som generellt är av stenig, grusig, sandig och siltig typ. Blockigheten i markytan är generellt mycket hög. Normalblockiga områden är i regel underordnade och finns i flacka delar av området. Blockrika områden, med bl a stora flyttblock förekommer i höglänta moränryggar samt i branta sluttningar.

Inför grundläggning av byggnader kommer omfattande blockrensning att erfordras. Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske ytligt med platta på mark eller med sockelelement.

Vid markplanering ska mark-, yt- och grundvattenproblematiken beaktas. Då berg i dagen förekommer på några platser samt att ytnära berg bedöms förekomma inom området kan bergschakt bli aktuellt vid anläggning av VA-ledningar och övrig markplanering inom tomtmark.

Bland annat med anledning av att omfattande blockrensning kommer att behövas har omfattningen av exploateringen minskats jämfört med planprogrammet. Vid byggande av gatan mellan de två bostadsgrupperna kan det vara fördelaktigt att krossa block och använda krossmaterialet för bygget.

Ytterligare markundersökning behöver göras för tomterna i området innan byggande.

### *Förorenad mark*

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

### *Radon*

Planområdet ingår i ett område där det lokalt kan finnas områden med hög markradonhalt. Radonmätning har utförts under framtagande av planprogram i fyra stycken punkter. Mätningen visade att marken klassas som normalradonmark. Generellt gäller att all ny bostadsbebyggelse inom Falu kommun ska föregås av en radonundersökning eller uppföras i radonsäkert utförande.

### *Höga vattenstånd*

Det område som ligger närmast Runn berörs av höga vattennivåer.

Planområdet berörs av risker från höga vattennivåer i Runn. En planbestämmelse, b<sub>1</sub>, finns därför i detaljplanen som reglerar att byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden och dess konstruktion. Kunskapen om översvämningsrisker ökar hela tiden och det är därför olämpligt att låsa en viss högsta vattennivå med en planbestämmelse utan slutlig prövning får göras när bygglov behandlas utifrån aktuell kunskap och vilken typ av byggnad det handlar om. För närvarande är enligt Länsstyrelsen Vattenregleringsföretagens kartering från 2012 dimensionerande men även 100-årsflödet enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB Q100 2D 2013 bör beaktas. Ytterligare generell

information om översvämningsrisker finns i bl a Översiktsplan FalunBorlänge.

### *Fornlämningar*

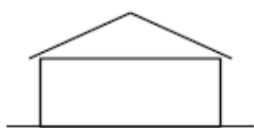
Staberg har en stor kulturhistorisk betydelse som en del av landskapet kring Falu gruva. Delar av Staberg ingår i såväl riksintresse för kulturmiljövården (K8014, Knivadalen, bergsmansbygd) som världsarvet Falun. Dalarnas museum har låtit utföra en kulturhistorisk inventering av området. Staberg blev också 2013 kulturresevat. Planområdet ligger dock norr om det undersökta området och omfattas inte av riksintresset, kulturresevatet eller avgränsningen av världsarvet. Det finns inga kända fornlämningar i området men om fornlämning påträffas i samband med exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till länsstyrelsen.

### **Bebyggelse**

#### *Bostäder*

I direkt anslutning till planområdet finns ett befintligt fritidshus som ligger vid Runns strand (Staberg 1:35). Längs stranden norrut finns ytterligare två hus, ett fritidshus och ett som används för åretruntboende.

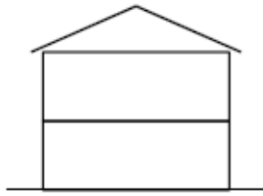
Den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen är friliggande villabebyggelse med större enskilda tomter, på ca 1200 - 1600 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen är uppdelad i två grupper, en nedanför sluttningen och en ovanför. De flesta tomterna kommer att kunna ana Runn mellan tallstammarna. Byggnadshöjden regleras så att de sydligaste tomterna kan bebyggas med enplanshus, tomterna norr om den södra gatan (och en tomt söder om gatan) är lämpliga för souterränghus och tomterna längs den norra gatan kan bebyggas med tvåplanshus. Taklutningen sätts till maximalt 27 grader.



*Byggnadshöjd 3,5 m innebär enplanshus.*

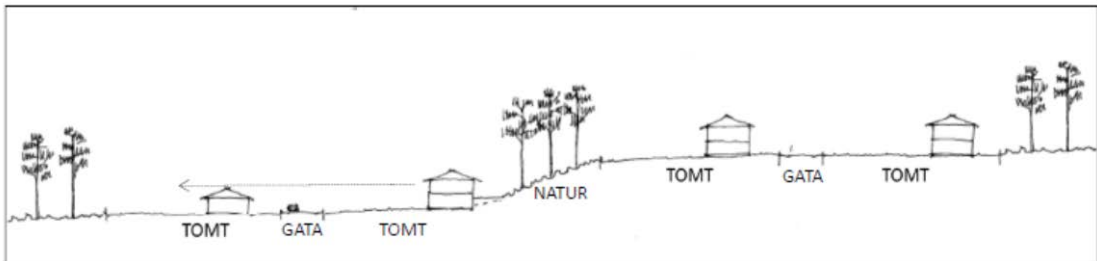


*Byggnadshöjd 4,5 m ger möjlighet till souterränghus eller förhöjt väggliv som medger en andra våning.*



*Byggnadshöjd 6 m medger två fulla våningsplan.*

Genom denna reglering får huvuddelen av tomterna möjlighet till ”fri sikt” mot Runn, se principsektion.



*Sektion genom området som illustrerar föreslagna hushöjder.*

Många nya villaområden ger ett mycket splittrat intryck genom stor blandning av hustyper, fasadmateriäl mm. För att ge en mer sammanhållen helhet föreslås förutom bestämmelser om höjd och taklutning även att fasaderna ska vara klädda i huvudsak med trä samt att tak och fasader ska ges en dämpad färgsättning. Färgskalan på fasader kan gärna utgå från naturliga pigment som ockra, umbra, falurött, svart och brunt. Vitt och klara pastellfärger bör undvikas. Taken kan vara täckta med takpannor eller plåt i dämpade färger. Dock bör solpaneler och solfångare kunna ordnas på takytor mot söder och väster, dvs de som inte är exponerade mot Gamla Staberg och Stabergs klack.

På de tomter där endast enplanshus tillåts får 20 % av tomtytan bebyggas och på övriga tomter får 15 % bebyggas. Detta ger möjlighet att uppföra stora villor. Avsikten är inte att flerbostadshus ska kunna byggas i området så antalet lägenheter per huvudbyggnad begränsas till två och högst en huvudbyggnad får uppföras på varje fastighet.

Garage och andra komplementbyggnader får högst ha byggnadshöjden 3,5 meter, vilket innebär en våning.

I anslutning till den norra vändplanen illustreras en framtida möjlighet att bygga en anslutning till ytterligare tomter. Det finns flera inga planer på en sådan etapp och syftet med illustrationen är att informera kommande tomteköpare om att gatan kan komma att förlängas och att ytterligare tomter kan tillkomma. En förutsättning för detta är att en ny detaljplan upprättas. En översiktlig bedömning är att det inte är lämpligt att belasta bostadsgatan i den nu aktuella detaljplanen med mer än högst ett tiotal ytterligare tomter.



### *Verksamhet, övrig bebyggelse*

Söder om planområdet ligger Stabergs småbåtshamn. Mellan den tillkommande bebyggelsen och hamnen kommer vegetation att sparas så att verksamheten inte påverkar bostäderna och tvärt om. Detta säkerställs genom en planbestämmelse skog<sub>1</sub>.

### *Service*

Det saknas i dag utbyggd kommersiell och social service i eller i den direkta närheten av planområdet. Närmaste livsmedelsbutik ligger i Hosjö på ca 4 km avstånd.

Närmsta grundskolan är Hosjöskolan som ligger ca 3,5 km från planområdet. I Hosjö finns även förskolor. Avståndet till skola varierar från ca 3,3 – 3,8 km beroende på läge i bostadsområdet. Detta innebär sannolikt rätt till skolskjuts för elever upp till årskurs 3.

### *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. Gång- och cykelvägen som ansluter mot rv 69 och bostadsgatorna har måttliga lutningar. Förbindelsen mellan de båda bostadsgrupperna har dock på en lutning på 5 - 6,5% vilket är god standard för biltrafik men låg standard för gång- och cykeltrafik.

## **Friytor**

### *Lek och rekreation, natur- och kulturmiljö*

Runn utgör en av kommunens främsta resurser för friluftsliv och rekreation. Tillgången till vattnet och möjligheten att nå och röra sig utmed stränderna är en viktig kvalitet liksom möjligheten till naturupplevelser från områdets höjdparter. I direkt anslutning till de föreslagna bostäderna finns vackra natur- och kulturmiljöer för promenader och bär- eller svampplockning. Särskilt värdefulla områden i omgivningarna finns redovisade i detaljplaneprogrammet, se även kartan på sid 4.

### *Trygghet och jämställdhet*

Den gång- och cykelväg som föreslås genom skogen nordost om den nya bebyggelsen kan upplevas som otrygg, och bör vara belyst. Detaljplanen bedöms inte påverka jämställdheten mellan män och kvinnor.

## **Vattenområden**

Det finns inga förutsättningar för att skapa en badstrand inom planområdet på grund av att stranden är storblockig. I direkt anslutning till planområdet ligger Stabergs småbåtshamn med ca 160 båtplatser och 50 medlemmar i kö för en plats. Stabergs båtklubb kan inte tillskapa ytterligare båtplatser kopp-

lade till exploateringen, men det är möjligt att bli medlem och köa för en båtplats. I planförslaget redovisas dock en möjlighet att anlägga en brygga för t ex bad och några mindre båtar (område W<sub>1</sub>). Bryggan nås via en enkel gångväg som kan anläggas genom området NATUR. Avsikten är inte att det ska byggas någon bilväg till bryggan. Eventuella tyngre transporter av byggmaterial, båtar mm får ske sjövägen.

## **Gator och trafik**

### *Gång- och cykeltrafik*

Från Hosjö via Karlslund finns separat gång- och cykelväg till Gamla Staberg. På sträckan öster om planområdet slingrar sig gång- och cykelvägen genom skogsterräng i ungefär samma marknivå som väg 69. Gång- och cykelvägen är belagd, belyst och plogas vintertid.

En ny gång- och cykelväg planeras från de nya bostäderna ut till den befintliga gång- och cykelvägen för att på ett enkelt sätt kunna cykla mot Falun. Denna gång- och cykelväg bör utformas så att den passar in i kulturlandskapet kring Staberg på ett bra sätt och bör vara belyst för att den ska vara trygg att användas när det är mörkt. Mindre avvikelser från den i detaljplanen redovisade sträckningen bör vid behov kunna göras vid slutlig projektering av gång- och cykelvägen. En enkel naturstig kan ordnas mellan de båda vändplanerna, eventuellt med inslag av trappor eftersom nivåskillnaden är stor.

### *Kollektivtrafik*

Väg 69 trafikeras av busslinjerna 243 (Falun-Vika) och 131 (Falun-Hedemora). Båda dessa linjer tjänar i första hand för arbets- och skolpendling vid normal dagarbetstid. En hållplats finns ca 900 meter sydost om planområdet vid avfarten till Kniva/Lisselbo (Knivakorset) och en annan vid Karlslund, ca 1000 m norr om planområdet. Om en ny hållplats ordnas på Uddnäs vägen strax innan anslutningen till väg 69 kan avståndet minskas till ca 600 m.

En tätortslinje, 701, trafikerar Falun - Hosjö med hög turtäthet vardagar. Avståndet från programområdets norra del till närmaste hållplats för tätortstrafiken är dock långt, ca 3,5 km och hållplatsen nås enklast via GC-banan från Staberg och via Uddnäs vägen.

### *Biltrafik*

Väg 69 passerar ca 300 meter öster om planområdet. Idag finns väganslutning till Stabergs hamn vilken har ett separat körfält för vänstersväg.

Infarten till de nya bostäderna blir ifrån samma korsning och trafiken kommer därför att öka något. Ökningen bedöms dock inte vara i sådan omfattning att det skulle innebära stora några kapacitets- eller säkerhetsproblem. Efter önskemål från de som använder vägen idag har en dialog förts med Trafikverket om några olika möjligheter att ytterligare höja säkerheten dock

utan att detta ännu resulterat i några praktiskt genomförbara åtgärder. Vägen mellan rv 69 och planområdet är en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som nyttjar vägen. Denna behöver ombildas när planområdet byggs ut och standarden behöver förbättras. På vilket sätt detta sker och hur förbättringen finansieras beslutas vid den förrättning som görs vid ombildningen. Exploatören Bergvik skog har förklarat att de är beredda att bekosta förbättringsåtgärderna.

En ny lokalgata ansluter till befintlig tillfartsväg ca 100 m öster om båtklubbens område. Gatuområdet är 8 m och ger plats för öppna diken eller skålformade krossfyllda diken.

Det finns idag en tillfartsväg genom skogen till fastigheterna Staberg 1:18 och 1:17 (som nyttjar parkering i anslutning till 1:18). Denna väg försvinner och tillfart till dessa två fastigheter sker via den södra lokalgatan. Man ska vid utbyggnad av lokalgatan vara observant på att hur tillfarten till fastigheterna kan lösas under utbyggnadstiden. Vägen längs tomtgränsen mot båtklubben ska ligga kvar, eftersom fastigheten 1:35 nyttjar denna väg (som dock inte går ända fram till fastigheten). Ett gammalt servitut finns för att bygga en bilväg ända fram till fastigheten (något som dock kan kräva strandskyddsdispens). Anslutning till vägen mot 1:35 ska ordnas från den nya lokalgatan.

I norra delen av planområdet illustreras en gata till eventuell senare utbyggnadsetapp utanför det nu aktuella planområdet. Detaljplanen ger ingen rätt att bygga denna gata utan det får prövas om och när det blir aktuellt med en utbyggnad.

### *Parkering*

Parkering ska lösas på varje enskild fastighet. Carport eller garageport som vetter mot gata, får inte placeras närmare gatan än 6 meter vilket regleras med ”prickmark”. Detta för att en hel bil ska få plats framför ingången/porten på den egna fastigheten utan att komma ut på gatan.

## **Störningar och risker**

### *Buller och Farligt gods*

De tillkommande bostäderna ligger på ett sådant avstånd från väg 69 att de inte berörs av störande buller eller utsätts för några risker på grund av att väg 69 är rekommenderad väg för farligt gods.

### *Räddningstjänstens insatstider*

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 20 minuter.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Falu Energi och Vatten (FEV) planerar utbyggnad av vatten- och avloppsledningar mot Kniva, Svaskär och Lisselbo, troligen som sjöledning i Runn, alternativt i anslutning till befintlig gång- och cykelväg längs rv 69.

En va-utredning har gjorts för planområdet (Mavacon AB 2016 01 22) och i denna redovisas anslutningsmöjlighet till båda dessa alternativ. Utbyggnaden ska vara klar 2018.

Falu Energi och vatten anlägger vatten- och spillvattenledningar inom planområdet och anläggningsavgift tas ut av varje enskild fastighetsägare. Dagvattensystem förvaltas av en samfällighet.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen. Inför utbyggnaden av området ska kommunfullmäktige fatta beslut om utökning av verksamhetsområdet. I verksamhetsområdet ska ingå vatten och spillvatten men ej dagvatten.

Vid båda de alternativ som studeras för huvudledningarna mot Kniva mm behövs en pumpstation för avlopp och läge för en sådan redovisas med ett E-område vid den nedre vändplanen. Till denna avleds avlopp med självfall.

Dagvatten omhändertas lokalt på tomterna. Dock bedöms att det behövs dagvattenledningar för avledning av vatten från gator och dräneringsvatten från hus och en samfällighet ska ansvara för dessa ledningar.

Dagvatten leds ut mot Runn och innan utsläppet anläggs ett dike med krossmaterial för att skapa en diffus utsläppspunkt.

En utformningsbestämmelse ”ledning” redovisas för de områden inom användningsområde NATUR som är aktuella för va- eller dagvattenledningar.

Bergvik skog har för avsikt att provpumpa och ta vattenprover på de befintliga brunnar som finns i anslutning till planområdet för att kunna bedöma om negativ påverkan uppstår till följd av exploateringen.

#### *Värme*

De nya bostäderna har enskild uppvärmning.

#### *EI*

Området ansluts till de elledningar som finns i gång- och cykelvägen längs rv 69. Utrymme för en nätstation redovisas vid den övre vändplanen.

#### *Avfall*

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

#### *Post*

Postlådor ska placeras i lådsamling utmed brevbärarens färdväg. Lägen för detta är inte bestämt men utrymme bedöms finnas i det gatuområde som redovisas i planen.

### **Administrativa frågor**

#### *Lov med villkor, ändrad lovplikt*

En förutsättning för att kunna bebygga området är att en gemensam anläggning för vattenförsörjning och avlopp kommer till stånd (se ovan), och detta regleras med en administrativ planbestämmelse. Falu Energi och Vatten

kommer att ansvara för den gemensamma anläggningen. Marklov krävs inom det nordöstra området med beteckning skog<sub>2</sub> för fällning av träd med en stamdiameter över 25 cm.

### *Strandskydd*

Generellt strandskydd om 100 meter gäller för sjöar och vattendrag enligt 7 kap. miljöbalken. Syftet med strandskydd är att trygga tillgången till platser för friluftsliv för allmänheten samt att bevara livsvillkoren för växt- och djurlivet, genom att upprätthålla förutsättningarna för värdefulla naturmiljöer.

De nya tomterna placeras mer än 100 meter från strandlinjen och berörs inte av strandskyddet.

Inom några mindre områden innebär detaljplanen att åtgärder behöver vidtas inom strandskyddat område och för dessa upphävs strandskyddet genom en administrativ bestämmelse. Det gäller följande områden:

1. Områden för gemensamma ledningar mm i nordvästra delen av planområdet. Norr om vändplanen finns va-ledningar och en pumpstation och sydväst om vändplanen finns dagvattenledningar och eventuellt va-ledningar om en lösning med sjöledning väljs. Dessa områden behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, nämligen att klara teknisk försörjning av den planerade bebyggelsen. Stabergsviken är ett utpekat tätortsintresse i gällande översiktsplan. En del av området är också delvis avskilt från strandlinjen genom att det ligger bakom fastigheten Staberg 1:18.

2. Brygga för bad och mindre båtar (område W<sub>1</sub>). Bryggan är avsedd att vara gemensam för de planerade bostäderna. Den nås genom en stig i skogen, och avsikten är inte att väg ska byggas till bryggan. Skälet att upphäva strandskyddet är att bryggan för sin funktion måste ligga vid vattnet. Platsen är vald utifrån bottenförhållanden. Bryggorna inom båtklubbens område är endast tillgängliga för medlemmar och det är lång kö för att få båtplats inom klubbens område.

I den naturvärdesinventering som genomfördes i programskedet (Stabergsviken naturvärdesinventering, FORAN Sverige AB 2011) har inga särskilda naturvärden utpekats inom de områden där strandskyddet föreslås upphävas.

## **Genomförande frågor**

### **Organisatoriska frågor**

#### *Tidplan*

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under 2016.

Fastigheterna inom planområdet beräknas kunna anslutas till det allmänna va-nätet 2018.

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 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 om bygglov eller marklov skulle nekas.

### *Huvudmannaskap*

Det är enskilt huvudmannaskap inom detaljplaneområdet, det vill säga kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. En samfällighetsförening ska bildas för förvaltningen av allmän plats.

Alla allmänna platser ska ha en huvudman och om det finns särskilda skäl för det får kommunen bestämma att en detaljplan ska ha enskilt huvudmannaskap. Skäl till enskilt huvudmannaskap:

Planområdets geografiska läge talar för att kommunen inte ska vara huvudman för den allmänna platsmarken i området. Området kan inte betraktas som tätortsnära stadsbebyggelse då det ligger tämligen perifert och har även efter genomförandet av denna detaljplan en fortsatt landsbygdskaraktär. Enskilt huvudmannaskap ger enhetlighet i förvaltningen för området i och med att området annars skulle utgöra en enklav i ett större sammanhang där ytor runt omkring, inklusive den väg som idag leder fram till planområdet förvaltas enskilt.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Fastighetsägare*

Fastigheten Staberg 1:22 ägs av Bergvik Skog Väst AB.

### *Fastighetsbildning*

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på exploitörens initiativ och bekostnad. Med fastighetsbildning avses avstyckning av bostadsfastigheter, nybildning och ombildning av gemensamhetsanläggningar samt eventuellt även nyupplåtelse av servitut och bildande av ledningsrätt.

Fastigheter för bostäder ska avstyckas från fastigheten Staberg 1:22.

### *Servitut, ledningsrätt*

Fastigheten Staberg 1:35 som är belägen vid sjön väster om planområdet har ett servitut på fastigheten Staberg 1:22 som avser rätt att bygga utfartsväg och rätt att använda befintlig väg.

Fastigheterna Staberg 1:17 och Staberg 1:18 har servitut avseende rätt att nyttja befintlig väg som utfartsväg. Servitutet belastar fastigheten Staberg

1.22. Detta servitut ska ombildas i kommande lantmäteriförrättning till att bara omfatta väg från bostadsfastighet fram till planområdet. Fastigheterna ska ha del i gemensamhetsanläggningen för gatorna i planområdet.

För de va-ledningar inom området som ska ägas av Falu Energi & Vatten AB ska erforderliga områden upplåtas med servitut eller ledningsrätt. Även rättigheter för andra ledningar kan behöva upplåtas.

Även kvartersmark för tekniska anläggningar (E) kan komma att upplåtas med servitut eller ledningsrätt.

### *Gemensamhetsanläggning*

Gemensamhetsanläggning ska bildas för allmän plats för dels LOKALGATA och GCMVÄG och dels NATUR och brygga (W<sub>1</sub>). I gemensamhetsanläggning för LOKALGATA och GCMVÄG. ska fastigheter inom planområdet samt fastigheterna Staberg 1:17 och 1:18 ha del. I gemensamhetsanläggningen för gatan ska även anläggning för dagvatten ingå. I gemensamhetsanläggning för NATUR och brygga ska fastigheter inom planområdet ha del.

Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas av en samfällighetsförening som kan vara gemensam för alla gemensamhetsanläggningarna.

Exploatören ska utan ersättning upplåta all allmän platsmark till den samfällighetsförening som ska förvalta området.

Anläggningsförrättningen för den befintliga gemensamhetsanläggningen Falun Staberg GA:1 kan ombildas.

### **Tekniska frågor**

Fastigheterna inom planområdet ska anslutas till det allmänna va-nätet och Falu Energi och vatten ska äga och sköta driften av nätet. Exploatören, Bergvik Skog Väst AB eller exploatör som förvärvar området, kommer att svara för utbyggnad av allmän plats inom planområdet liksom avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening.

### **Ekonomiska frågor**

#### *Planavgift*

Detaljplanen bekostas av Bergvik Skog Väst AB varför det inte ska tas ut någon planavgift i samband med bygglov enligt denna detaljplan.

#### *Avtal*

Enligt planbestämmelse får bygglov beviljas under förutsättning att en gemensam anläggning för vattenförsörjning och avlopp kommit till stånd eller säkerställts genom avtal. Det innebär att ett avtal mellan Bergvik Skog Väst AB och Falu Energi & Vatten AB kan behöva upprättas.

## Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av planen bidrar till en fortsatt bostadsbebyggelse i Falu kommun i enighet med gällande översiktsplan. De nya bostäderna planeras på nuvarande naturmark och den kommer att försvinna i de delarna som blir tomter. Naturområden sparas mellan stranden och den nya bebyggelsen samt mellan de två olika bebyggelseområdena vilket innebär att områdets naturkaraktär till stor del ändå kommer att bevaras.

## Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Mats Reutherborg, Fredrik Wiberg och Lars Gustafsson, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

## Tolkning av detaljplan

Detaljplanearbetet startade 2014 då planavtal tecknades med Bergvik Skog Väst AB. Detaljplanen är därför upprättad enligt PBL 2010:900. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets kunskapsbank planbestämmelser 3 nov 2012 - 1 januari 2015 användas.

## Planskeden

	Instans	Datum
Planbesked (el. planuppdrag)	Kommunstyrelsens utvecklingsutskott	2010-11-23
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2016-02-24
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2016-11-23
Godkänd för antagande	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2017-01-25
Antagen	Kommunfullmäktige	2017-03-09
Vunnit laga kraft		2017-04-13