

Områdesbestämmelser för

NEDRE JUNGFRUBERGETS fritidshusområde i Falu kommun, Dalarnas län

BESKRIVNING

SYFTE

Området har dåliga förutsättningar för individuellt omhändertagande av avlopp. Syftet med områdesbestämmelserna är att bibehålla avloppsmängderna på en så låg nivå, att det inte blir nödvändigt att bygga ut ett gemensamt avloppsledningsnät.

OMRÅDETS KARAKTÄR

Bestämmelseområdet består av små stugor på skogstomter. De flesta husen är från 1940- och 50-talen. Många av dem har successivt byggts till, men trots det har i stort sett alla stugor mindre bruttoarea än 50 m². Det finns också ett antal tomter som aldrig bebyggts. Eftersom avstyckningarna är så gamla, går det inte att hävda någon byggrätt på dessa tomter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Sedan 1983 är området utpekad som ett av miljönämndens så kallade riktlinjeområden för va. Dessa områden, där miljönämnden är mycket restriktiv med att tillstyrka nybyggnader samt större om- och tillbyggnader, karakteriseras av dåliga infiltrationsförhållanden, tätt mellan husen och ett påtagligt bebyggelsetryck.

I den kommuntäckande översiktsplanen från 1990 är området av samma skäl utpekad som problemområde vad gäller vatten och avlopp. Rekommendationen lyder "Stor hänsyn måste tas till va-frågorna. Bygglovansökningar som gäller nylokalisering eller annan åtgärd som medför ökade avloppsutsläpp/vattenuttag bör avslås om inte undersökningar har visat att ytterligare bebyggelse kan tillåtas utan att det innebär sanitära problem."

Även i översiktsplanefördjupningen för Falu tätort från 1994 har området klassificerats som område med va-problem. Rekommendationen lyder "Inom va-problemområden bör situationen klargöras och ställningstagande angående åtgärder och tillkommande bebyggelse göras. Dessförinnan bör ingen ytterligare nybebyggelse tillåtas."

I februari 1998 beslöt byggnadsnämnden att skriva till kommunstyrelsen och begära ett uppdrag för stadsbyggnadskontoret att upprätta områdesbestämmelser för Götgården och Hökviken (inklusive Jungfruberget), dvs de va-problemområden, som innehåller så små fritidshus att områdesbestämmelser som reglerar husstorleken är meningsfulla. Kommunstyrelsens samhällsutskott beslöt 1998-05-26 att ge stadsbyggnadskontoret ett sådant uppdrag.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR OMHÄNDERTAGANDE AV AVLOPPSVATTEN

Allmänt

Den enklaste enskilda va-lösningen får man där det går att ha såväl vattentäkt som avloppsinfiltration på den egna tomten. Detta förutsätter att

- jordlagret är tillräckligt tjockt ner till fast berg och grundvattenyta
- jorden har lagom genomsläpplig kvalitet
- lutningen inte är för kraftig
- avståndet till närmaste vattentäkt (egen eller andras) är tillräckligt

Om dessa villkor inte uppfylls, är risken stor att avloppsvattnet sprider sig okontrollerat längs markytan eller utmed berggrunden och ner i dess sprickor, och förorenar dricksvattentäkter eller det vattendrag där det slutligen hamnar. Risken är störst om infiltrationen innehåller toalettavlopp, men även BDT-avlopp (vatten från bad, disk och tvätt) innehåller såväl bakterier som näringsämnen. Särskilt påtagligt blir det i småbarnsfamiljer, vars stora volymer BDT-vatten ofta innehåller matrester, urin, avföring och spyor.

Inom stugområdet på Nedre Jungfruberget

Inom detta område är det framför allt den starka lutningen och de små tomterna (mellan 600 och 2200m², de flesta direkt gränsande till varandra), som gör att det inte finns förutsättningar för att ha avloppsinfiltration och vattentäkt på de enskilda tomterna, om avloppsmängderna ökar till genomsnittlig nivå för boende i småhus.

Alternativa va-lösningar

Under senare år har det kommit många nya, lokala va-lösningar på marknaden. De flesta av dessa behandlar dock enbart toalettavlopp (olika former av multrum, urinseparering, fekaliekompostering etc). Även för BDT-vatten, som inte kan tas om hand på den egna tomten, finns lokala lösningar (paketreningsverk, olika slag av gemensamma infiltrationsanläggningar). Men eftersom de förutsätter ett ledningsnät inom området, blir de i tätortsnära områden oftast minst lika dyra som en anslutning till det kommunala nätet.

KONSEKVENSER AV VÄGVAL

För områden av denna typ finns två olika utvecklingslinjer. Ett alternativ är att ge lov till alla, som vill göra större tillbyggnader eller ersätta den gamla stugan med ett modernt småhus. I ett område som Nedre Jungfruberget, som ligger i direkt anslutning till Falu tätort, skulle det med all sannolikhet innebära en successiv omvandling till ett villaområde. Hur fort denna utveckling skulle gå, beror framför allt på i vilken takt fastigheter i området blir till salu, eftersom

det ofta är i samband med ägarskifte som omvandling sker. När omvandlingen har tagit fart, blir den ofta självförstärkande, eftersom den som önskar ett fritidsboende inte längre trivs om området får stadskaraktär (stora villor, anlagda tomter, krav på vägbeläggning, belysning etc). Även ekonomiska skäl kan påskynda omvandlingen. Om fastigheterna blir attraktiva för villaköpare, ökar markpriserna. Det leder till högre taxeringsvärden och fastighetsskatt, vilket kan innebära att fritidsboendet blir orimligt dyrt och att det t ex blir svårt för ett syskon att lösa ut de övriga vid ett arvsskifte. Detta, tillsammans med det högre försäljningspriset i sig, leder till ännu fler försäljningar.

Vid en viss tidpunkt under denna process, ökar avloppsmängderna till en sådan nivå att det uppstår problem med vattenkvaliteten i dricksvattenbrunnarna eller andra påtagliga olägenheter. Eftersom fastighetsägarna inte kan lösa problemen en och en, blir kommunen skyldig att ta ansvar för att en gemensam lösning kommer till stånd. En sådan lösning innebär att alla inom området, oavsett husstorlek, användningssätt och avloppsmängd, blir skyldiga att betala anläggningsavgifter. Trots att de enskilda som drabbas upplever kommunens avgift som hög, innebär den nuvarande kommunala va-taxan ändå stora underskott vid va-utbyggnad i den här typen av områden. (I Korsarvet kommer va-utbyggnaden att kosta minst 150 000:- per fastighet. Den fastighetsägare som avstår från vatten, blir skyldig att betala ca 60 000:-, medan övriga va-abonnenter i kommunen får stå för resten.)

Det alternativ, som kommunen förordar, är i stället att genom olika bestämmelser göra Nedre Jungfrubergsområdet mer attraktivt för fritidsboende än för permanentboende. Ingen myndighet kan hindra någon från att bosätta sig permanent i sitt fritidshus. Det finns heller ingen möjlighet att reglera vattenanvändningen. Genom bestämmelser som reglerar husstorlek samt utformning av hus och tomter kan man däremot minska sannolikheten för stora avloppsmängder, eftersom de permanentboende hushållen blir både färre och mindre, då t ex stora barnfamiljer inte ser området som intressant för inflyttning.

Det innebär förhoppningsvis att avloppsmängderna bibehålls på en sådan nivå att det går att klara såväl vatten som avlopp genom individuella lösningar. (Fastighetsägarna kan även själva påverka utvecklingen genom att sträva efter en låg vattenförbrukning.) Andra konsekvenser av detta alternativ är att fastigheternas marknads- och taxeringsvärde kommer att ligga kvar på en lägre nivå. Genom att områdets naturkaraktär bibehålls, kommer det dock att vara attraktivt som stadsnära fritidshusområde.

För möjligheten att sälja fastigheter är förmodligen den allra viktigaste faktorn att områdets framtid läggs fast genom tydliga och rättsverkande regler, så att det är helt klart vad som gäller. Då fastigheter inom va-problemområdena är till salu, får stadsbyggnadskontoret ett stort antal förfrågningar, som hittills inte kunnat besvaras på något entydigt sätt. Många av spekulanterna vill ha löften om att kunna få göra en stor tillbyggnad, medan andra vill ha försäkringar om att området får behålla sin karaktär och att de inte ska bli påtvingade höga va-avgifter.

BESTÄMMELSERNA

Eftersom det på Nedre Jungfruberg finns ett antal hus, som redan är mycket stora och/eller redan från början byggts för permanent boende, och därför inte kan bli föremål för begränsning enligt dessa områdesbestämmelser, har den yttre gränsen dragits så, att dessa hus hamnar utanför bestämmelseområdet.

Husstorlek

För att begränsa antalet åretruntboende är det storleken på de enskilda byggnaderna som är viktigast. Då nästan alla befintliga stugor i området har en bruttoarea på omkring 50m² eller mindre, har denna storlek valts som övre gräns för huvudbyggnaden på varje tomt. Den huvudbyggnad, som redan idag är större, har dock begränsats till 70m². Bruttoarean är den sammanlagda arean hos de våningsplan, som har en takhöjd på minst 1,90 meter. (Vid snedtak gäller särskilda beräkningsregler.)

På varje tomt får dock även uppföras komplementbyggnader med högst 25m² bruttoarea, upp till en sammanlagd bebyggelse om 120m² bruttoarea per tomt. Genom att utforma dessa som sovstugor och dessutom inreda sovloft med lägre takhöjd än 1,90m, går det att inom bestämmelsernas ram åstadkomma ett stort antal sovplatser, vilket det kan finnas behov av även i ett fritidshus, där många vill kunna samla släkten. Öppenareor, som t ex takförsedda utomhusmatplatser, räknas inte heller in i bruttoarean. Sådana kan man därför få bygglov för, även om man redan uppnått maxgränserna vad gäller byggnadsstorlek. En förutsättning är att minst en sida är helt öppen, dvs ej inglasad. Även friggebod, på högst 10m², får uppföras utöver den angivna begränsningen på 120m² bruttoarea per tomt. De uthus, på högst 20m², som enligt områdesbestämmelserna bygglovbefriats, ska däremot rymmas inom maxgränsen på 120m² per tomt, och givetvis även följa områdesbestämmelserna angående placering och utformning.

Av brandskäl, samt för att det inte ska gå att bygga ihop olika byggnader till en funktionell enhet, ska avståndet mellan olika byggnader vara minst 4 meter.

Hus- och tomtutformning

Utformningsreglerna syftar till att områdets karaktär ska bibehållas. Även om vissa stugor bebos året runt, ska inte fritidsområdes känslan försvinna för grannarna, eftersom det skulle kunna leda till en accelererad permanentning. För att bestämmelsen om att minst 50% av tomtens yta ska vara naturmark ska uppfyllas, kommer byggnadsnämnden att behandla ansökningar om marklov för uppfyllnad och schaktning restriktivt. Med naturmark avses naturlig markvegetation, t ex blåbärsris, ljung, mossor, ängsgräs, vildhallon och naturligt upp trampade stigar och vistelsezoner.

Bestämmelsen om vattentoaletter avser såväl toalett kopplad till infiltration som toalett kopplad till slutna tankar. Motiven är flera. Eftersom toalettavlopp innehåller höga halter av näringsämnen och bakterier är det givetvis helt olämpligt att ansluta det till infiltration i ett område med dåliga infiltrationsförutsättningar. Om systemet med slutna tankar blir utbrett innebär det trafik med tankbilar, vilket i sin tur kan leda till krav på högre vägstandard, vilket skulle medverka till att förändra områdets karaktär. Slutligen finns anledning att anta att det, när toalettlösningarna begränsas till multrum och liknande, blir färre som väljer att bosätta sig permanent i området, vilket i sin tur minskar risken för problem med BDT-avloppen.

Allmänt om bestämmelsernas tolkning

Områdesbestämmelserna medför en övre gräns för hur stora hus som får uppföras inom området, men ingen garanterad rätt att få bygglov upp till denna nivå. Ansökningar om åtgärder, som får betydande inverkan på omgivningen, kan fordra prövning i detaljplan. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det gäller alla ansökningar om att ianspråka nya tomtplatser.

Bestämmelserna gäller endast vid förändringar. En byggnad som är större än vad bestämmelserna anger, får givetvis stå kvar. Om den brinner ner, ska den nya byggnaden dock följa bestämmelserna. Om det handlar om några enstaka kvadratmeters överyta kan byggnadsnämnden medge en mindre avvikelse från bestämmelserna. Utrymmet för mindre avvikelser

är dock snävare här än i de flesta detaljplanelagda områden. Det beror dels på att begränsningen av husstorleken är viktig för att uppfylla syftet med områdesbestämmelserna, dels på att bruttoareorna är små, vilket gör att även en avvikelse, som är liten i absoluta tal, kan innebära en stor förändring procentuellt.

Motsvarande resonemang gäller toalettlösningarna. Den, som redan har vattentoalett får givetvis behålla den. Mindre avvikelse i detta fall skulle kunna vara någon framtida toalettlösning, som trots viss vattenförbrukning inte medför problem av den typ som beskrivs i föregående avsnitt.

Falun i december 1999



Per Grundström
stadsbyggnadschef



Margareta Björck
planarkitekt

Lagakraft

Kommunstyrelsen har den 25 januari 2000 § 12 antagit områdesbestämmelser för Nedre Jungfrubergets fritidshusområde, Falu kommun. Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen Dalarna en 21 juni 2000 att inte ändra kommunens beslut. Länsstyrelsen Dalarnas beslut har överklagats hos regeringen, miljödepartementet. Regeringen ändrar på så sätt att bestämmelsen under rubriken "Exploatering" ändras till "Största tillåtna bebyggda bruttoarea per tomt för fritidshus är 120 kvm". Kommunstyrelsens beslut att anta områdesbestämmelserna fastställs i övriga delar och har vunnit lagakraft den **18 april 2002**.