

Handläggare

Johanna Lennartsson

Telefon 023-824 81

E-post [johanna.lennartsson@falun.se](mailto:johanna.lennartsson@falun.se)

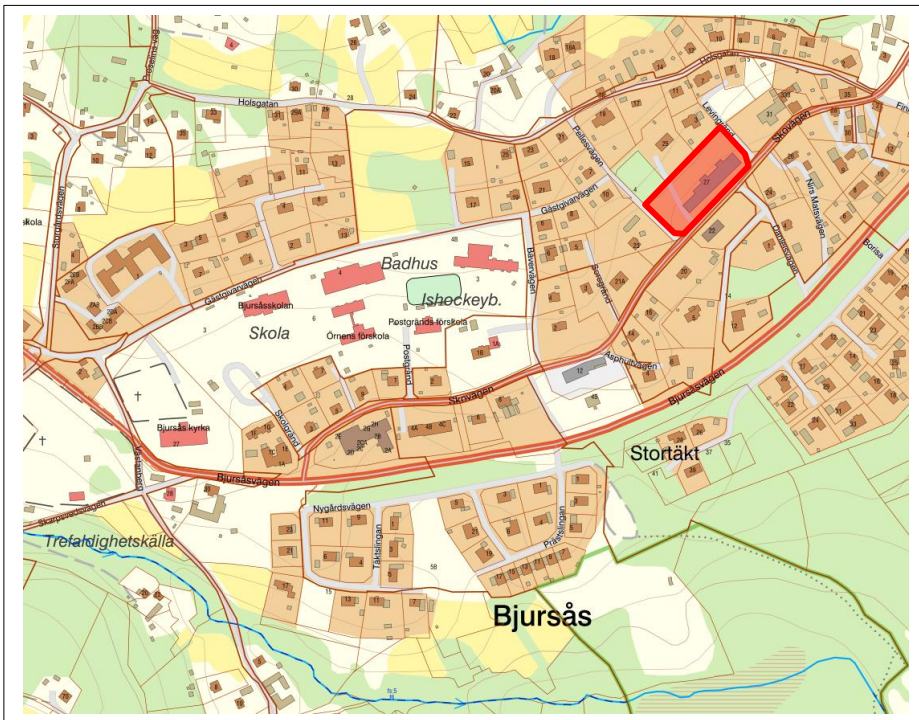
## Planbesked för detaljplan för bostäder vid Skovägen

### Beslutsunderlag

#### Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planbesked för fastigheten Stortäkt 6:1, Bjursås. Ansökan är inlämnad av fastighetsägaren Dalex Scandinavia AB.

Området ligger i Bjursås, som ligger cirka 2 mil nordväst om Falu tätort.



Ovan: Kartan visar läget (röd markering) för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att bebygga fastigheten Stortäkt 6:1 med bostäder. Dalex Scandinavia AB önskar bygga bostäder i 3–4 våningar och eventuellt någon typ av lättare verksamhet.

Skofabriken i Bjursås har inte varit i bruk sedan 1995. Idag används den delvis till lager och snickeriverksamhet men byggnaden är i dåligt skick sedan lång tid tillbaka och något behov lokaler för tillverkningsindustri finns inte idag. Intressenten ansöker därför om en ändring av detaljplanen för att möjliggöra bostäder på plsten.

## **Vad innebär det att pröva ett projekt i detaljplan?**

Enligt Plan- och bygglagen (PBL), 4 kap 2 § ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning. Att upprätta en detaljplan är således ett prövningsförfarande där sökandens önskan ska vägas mot allmänna och enskilda intressen som kan finnas på platsen. All planering ska dessutom utgå från behovet att minska påverkan på klimat och använda energi effektivt.

Av 2 kap 3 § PBL framgår att planläggning med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden ska främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

I 2 kap 4 § PBL sägs att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. I efterföljande paragrafer i 2 kap PBL räknas ett stort antal aspekter upp som ska ingå i planprövningen.

Denna mycket omfattande prövning är kommunens ansvar oavsett vem som sedan kommer att genomföra projektet.

## **Förutsättningar**

### **Gällande planer och styrdokument**

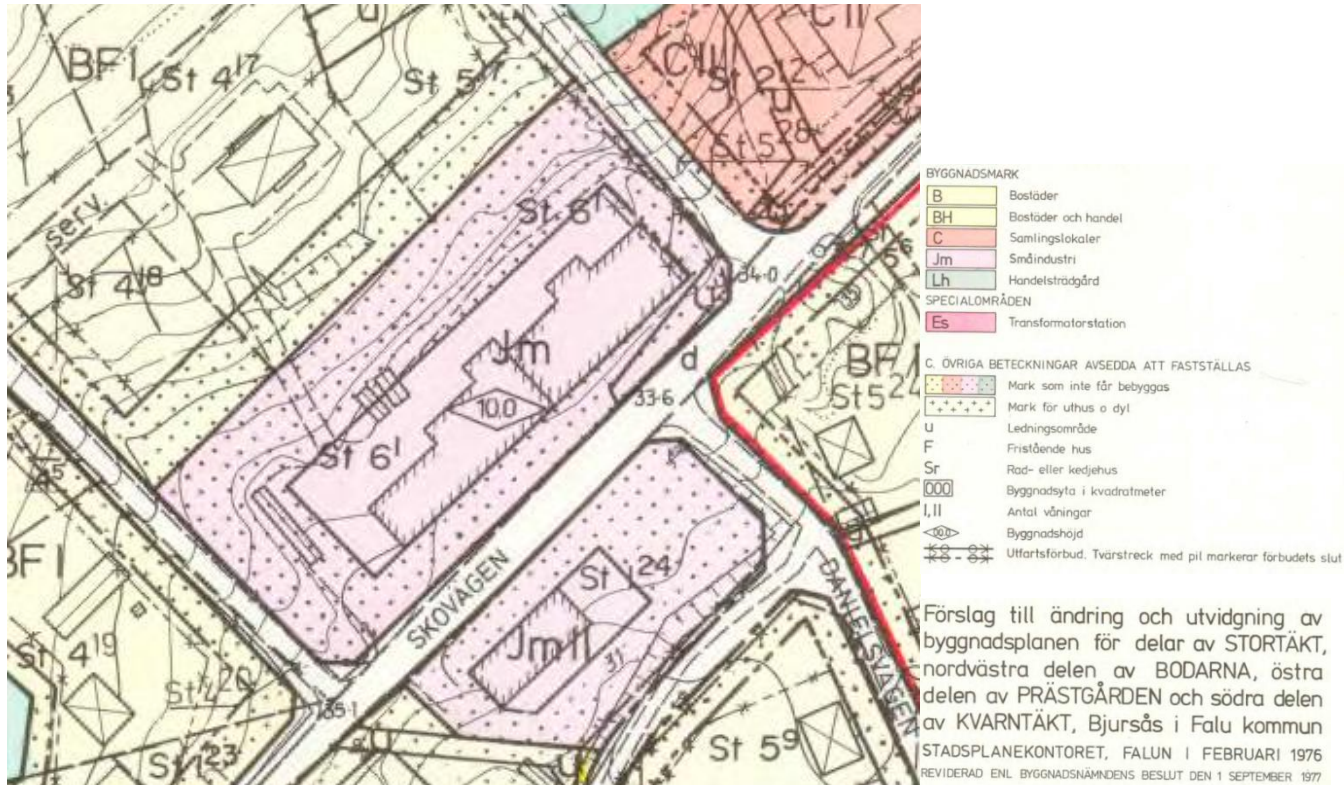
#### **Översiktsplan FalunBorlänge 2014**

I översiktsplan FalunBorlänge, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12, nämns Bjursås som en av de serviceorter som finns utanför stadskärnorna och som ingår i det kollektivtrafiksstråk som förekommer i stadsregionen. Längs dessa kollektivtrafikhuvudstråk kan förtätning av ny bostadsbebyggelse i enskild regi med fördel ske. Genom att koncentrera tillkommande bebyggelse till tätorterna och till befintlig bebyggelse längs kollektivtrafikhuvudstråken ges det också bättre förutsättningar och underlag för arbete, boende, utbildning och service, liksom för samhällsekonomin, när omlandet till städerna utvecklas.

I översiktsplanen anges även att tillkommande bebyggelse alltid ska bedömas med hänsyn till störningar, risker, natur- och kulturmiljövärden, landskapsbild, rekreation, möjligheten att ordna vatten och avlopp samt annan hänsyn som behöver tas. Nya planerade bostads- och arbetsplatsområden ska alltid anslutas till allmänt VA, placeras och utformas vackert och väl utifrån ekologiska principer och inpassas i stads- och landskapsbild.

## Gällande detaljplan

För området gäller *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för delar av Stortäkt, nordvästra delen av Bodarna, östra delen av Prästgården och södra delen av Kvarntäkt, Bjursås i Falu kommun, laga kraft 1978-10-12*. Detaljplanen anger planbestämmelsen småindustri med en byggnadshöjd på 10 meter, för fastigheten som önskas planläggas. Fastigheten innehar även prickmark, mark som inte får bebyggas.



Ovan: Utklipp från gällande detaljplan för området

## Falubygden berättar

Fastigheten ingår i ett större område som är utpekad som värdefullt i Falubygden berättar. I Falubygden berättar från 1998, står det om skoindustrin i Bjursås. Skotillverkningen sträcker sig tillbaka från 1875 då det fanns 5–6 skomakare i Bjursås som gick runt bland gårdarna. I slutet av 1880-talet började skomakarna stanna hemma i den egna bostaden och tillverka skor, vilket blev början för Bjursås skoindustri. Totalt har sju skoföretag funnits under 1900-talet. Flest skor tillverkades på 1950-talet då Bjursås 250 anställda stod för 3–4% av Sveriges totala skoproduktion.

## Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsplan anges mål för att 300 bostäder per år ska byggas. Nyproduktion, både i stad och på landsbygd, ska i första hand ske genom komplettering och förtätning, så att redan genomförda investeringar i skolor, kollektivtrafik, gator och annan infrastruktur och service utnyttjas. Förtätning ska ske med hänsyn till kulturmiljö och Världsarvet Falu gruva. Serviceorterna ska förstärkas.

**Cykelplan**

I cykelplanen, antagen av kommunfullmäktige 2014-04-10, nämns att Bjursåsvägen ska åtgärdas från väg 69 fram till korsningen vid Skovägen med asfaltering och belysning för att möjliggöra cykling längs med Bjursåsvägen.

**Parkeringsnorm**

Parkeringsnorm för bil och cykel för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2014-03-13 och säger att vid ändrad användning eller tillbyggnad av byggnader eller lokaler ska en ny särskild parkeringsutredning göras för att utreda förändringar i parkeringsbehovet.

**Dagvattenstrategi**

Dagvattenstrategi för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06. I dokumentet står att mark för dagvattenlösningar måste avsättas i detaljplan och att behovet av fördröjning och lokalt omhändertagande av vatten ska utredas i detaljplanarbetet. Strategin anger också att dagvattenhantering ska planeras på ett sätt som tar hänsyn till klimatförändringar och risken att nederbörden kan bli kraftigare i framtiden.

**Pågående översiktsplanarbete****Pågående Fördjupad översiktsplan för delar av landsbygden**

Det pågår för närvarande ett arbete med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för delar av landsbygden där Bjursås ingår. I utställningsversionen ingår Stortäkt 6:1 (som ansökan om planbesked avser) i ett område med utvecklad användning inkluderat av bostäder, centrumfunktioner och verksamheter som inte är störande. Antalet tillkommande bostäder är inte preciserat.

**Övriga förutsättningar****Mark och markbeskaffenhet**

Enligt SGU:s jordartskarta är jordarten på det föreslagna området morän. Terrängen är relativt plan längs med Skovägen. Den norra delen av fastigheten lutar (mark utan befintlig byggnad) med en höjdskillnad upp mot cirka fyra meter.

**Risker och störningar**

Förekomst/spill av farliga kemikalier eller farligt avfall kan finnas på fastigheten på grund av tidigare skoindustri.

**Bebyggelse**

Inom fastigheten finns en byggnad som tidigare varit skofabrik och som under senare tid används till lager och snickeriverksamhet.

**Gator och trafik**

Området angörs idag via Skovägen som via Bjursåsvägen, är kopplad till väg 69 som sträcker sig mellan Falun och Rättvik. Skovägen är en statlig väg. Närmaste busshållplats för landsbygdstrafik finns vid grannfastigheten i öster.

**Teknisk försörjning**

Området ingår i verksamhetsområdet för allmänt VA för vatten och spillvatten.

Brandpost finns i anslutning till fastigheten.

Fjärrvärme finns inom fastigheten.

**Service**

Det finns förskola och grundskola cirka 500 meter från fastigheten. Det finns även kommersiell service med bland annat livsmedelsbutik cirka 1 km från fastigheten. I Bjursås finns även restauranger, bensinstation, bibliotek, badhus och skidbacke med mera.

**Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna för hantering av planärendet samt framtagande av planhandlingar och de utredningar som krävs för planarbetet ska bäras av sökanden. Planavtal ska upprättas.

Exploateringsavtal kan eventuellt behöva upprättas beroende på hur utfarter till Skovägen anordnas och om allmän plats berörs.

Inga kostnader bedöms i dagsläget uppstå för kommunen.

**Förvaltningens bedömning**

Vad gäller kapaciteten för spillvatten så kan ingen ökning medges innan kapacitet för rening finns på plats. Det planeras att Bjursås spillvatten ska pumpas till Främby i Falu tätort, arbetet för detta beräknas genomföras hösten 2022 med reservation för förändringar.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) behövs vid byggande av bostäder. En dagvattenutredning behöver även tas fram för att utreda både dagens och framtida omhändertagande av dagvatten. Dag- och dräneringsvatten får inte anslutas på spillvattennätet utan LOD gäller för dag- och dräneringsvatten.

Den befintliga byggnadens koppling till Bjursås historia kring skoindustrin behöver utredas, eventuellt behöver en dokumentation om byggnadens historia tas fram. Om fastigheten ska detaljplaneläggas ska gestaltningen på ny bebyggelse avspeglas i tidigare byggnadens utformning.

Skovägen är en statlig väg och därmed behövs en avstämning med Trafikverket vid ett genomförande av en detaljplan gällande angöring till och utfart från fastigheten. En parkeringsutredning behöver tas fram för att redogöra för parkeringsbehovet och parkeringsutformningen.

Det finns en efterfrågan på fler vårdboendeplatser i Bjursås och gällande fastighet Stortäkt 6:1 har tagits upp som en av de platser som skulle kunna vara möjlig för en etablering av ett nytt vårdboende. Diskussionen har dock landat i att det finns andra platser i Bjursås som är bättre lämpade för ett vårdboende än den gällande fastigheten.

Utrymning från byggnad vid brand behöver redogöras.

Vid en planläggning av bostäder på fastigheten behöver avfallshanteringen utredas och sedan redogöras.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett positivt planbesked kan lämnas och att ett planuppdrag kan ges till förvaltningen.

*Planprocess och avgifter*

Detaljplanen ska hanteras med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen 2,5 år efter det att planbesked getts och planavtal tecknats.

Avgift för planbeskedet betalas av sökanden enligt av kommunfullmäktige antagen taxa med 15 000 kr.

Slutlig avgränsning av planområdet görs i arbetet med detaljplanen.

*Upprättandevalternativ*

Fastighetsägaren kan välja mellan att låta en konsult upprätta planhandlingarna medan miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen svarar för den formella hanteringen av detaljplanen eller att låta miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen både upprätta planhandlingarna och svara för den formella hanteringen. Vilket alternativ som blir aktuellt avgörs i samråd mellan intressenten och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen när planbesked finns.