

Handläggare

Albin Grind

Telefon 023-83000

E-post albin.grind@falun.se

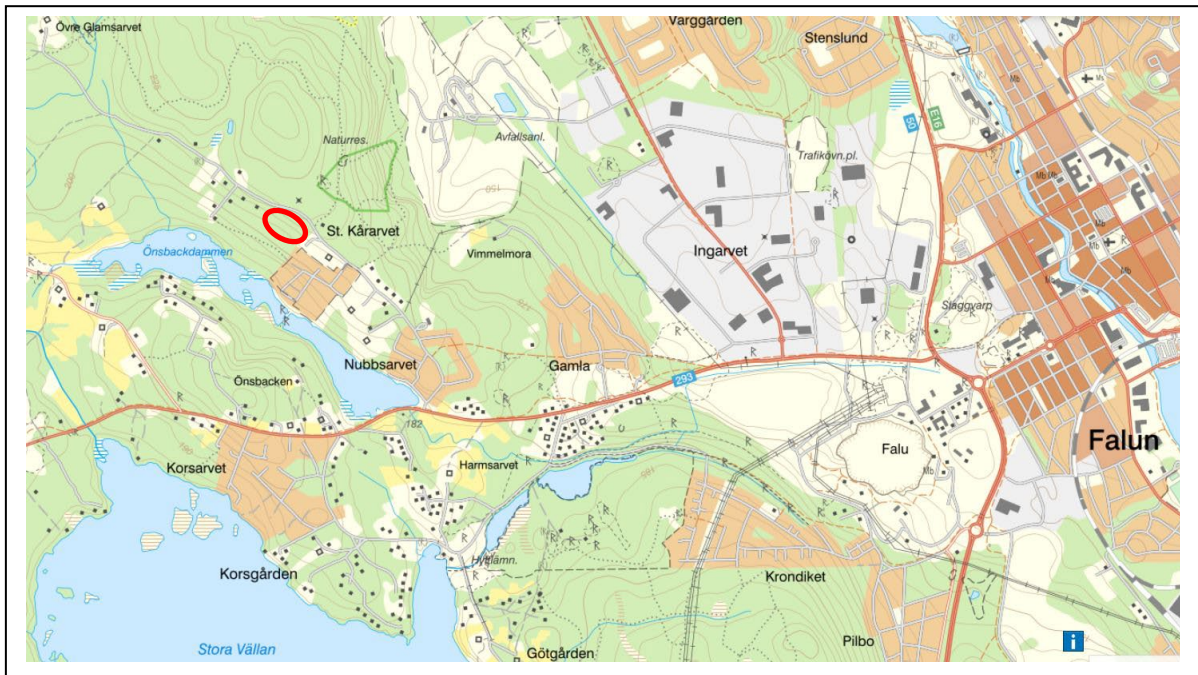
Planbesked för Detaljplan för småhustomter vid Glamsarvet

Beslutsunderlag

Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planbesked för fastigheten Vällgården 7:1. Ansökan är inlämnad av en privat intressent.

Området är beläget i Glamsarvet cirka 3,5 kilometer väster om Falu centrum. Området angörs från Kårarvsvägen.



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att stycka av 5 tomter för byggnation av bostadshus, stora 1-2 planshus med inspiration av gamla bergsmansgårdar. Placeringen av bostadshusen på fastigheten ska enligt ansökan göras på ett sådant sätt att dom inte upplevs ligga på rad. De odlingsrösen som förekommer på tomtmark ska bevaras, skyddas och framhåvas och inte påverkas av bostädernas/tomtmarkernas byggnation och utformning. Vidare anges att delar av Vällgården 7:1, mellan tilltänkta tomterna och Önsbacksdammen, skall utgöra betesmark för får. I anslutning till fastigheterna föreslås ett reningsverk anläggas, där infiltrationsbädden kommer rinna ut på den tilltänkta

betesmarken. Reningsverk samt borrhållning planeras förse bostäderna med vatten och omhändertagande av grå/svartvatten i form av en samfällighet.

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

Översiktsplan FalunBorlänge är antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12. Följande riktlinjer och rekommendationer i översiktsplan FalunBorlänge är särskilt relevanta vid bedömningen av planbeskedet;

- Spridd bebyggelse, det vill säga enstaka hus eller mindre husgrupper utanför detaljplanerat område eller utanför sammanhållen bebyggelse, ska undvikas.
- Tillkommande bebyggelse ska alltid 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 landskapsbilden.

- Den lokala bebyggelse- och byggnadshistorien, dess utseende och struktur är viktig att värna och bör särskilt uppmärksammas vid byggande inom världsarvet.

Fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan

Kommunfullmäktige antog den gällande fördjupade översiktsplanen för Falu tätort och området runt Varpan (FÖP) 2018-09-13. Planbeskedsområdet återfinns i ett större område betecknat *Stadsnära landsbygd* och beskrivs som ett *bergsmanslandskap med delar av vattensystemet till Falu gruva* samt *koloniområde*. Där anges också att området ligger i inom riksintresse för kulturmiljövård och ingår i världsarvet Falun. Vidare anges det bland annat att enstaka kompletteringar som underordnar sig kulturmiljövärdena kan vara möjliga. I övrigt anges ingen förändring av pågående markanvändning.

Som ett underlag till FÖP Falu tätort togs en kulturmiljöanalys fram. Enligt kulturmiljöanalysen är planbeskedsområdet beläget i ett intressant bergsmanslandskap med bl.a. bevarade bergsmansgårdar, lämningar efter gruv- och hytt drift och lämningar efter tidigare odlingar. Önsbacksdammen beskrivs vara en del av det vattensystem som försörjde gruvan. Vidare står i kulturmiljöanalysen att nya bostadsområden inte ska tillkomma, men att enstaka ny bebyggelse i ej utsatta lägen kan vara möjliga. Eventuell ny bebyggelse ska placeras traditionellt och inte i det ålderdomliga odlingslandskapet eller i anslutning till bergsmansgårdarna. I kulturmiljöanalysen anges utformning på ny bebyggelse, bl.a. gällande proportioner, taklutningar och material samt hur utemiljöerna ska utformas för att inte påverka kulturmiljövärden negativt.

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt.

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Inom aktuellt planbeskedsområde gav myndighetsnämnden för bygg- och miljöfrågor ett negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med hänvisning att det krävs en detaljplan för ytterligare förtätning i området (2021-04-22 §65). Beslutet motiveras med att en detaljplan krävs för att se över helheten i området, främst gällande påverkan på kulturmiljövärden om fler enstaka bostadshus beviljas i området men också huruvida fler bostäder medför att verksamhetsområdet för allmänt vatten- och avlopp kan behöva utökas.

Bostadsprogram för Falu kommun 2021–2023

Falu kommuns bostadsprogram för perioden 2021–2023 antogs 2020-05-18. I programmet anges mål att 300 bostäder per år ska byggas. Den önskvärda nyproduktionen bör fördela sig på 75 % flerbostadshus och 25 % småhus. Minst 100 bostäder per år bör vara hyresrätter. 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.

Falubygden berättar – kulturmiljöprogram för Falu kommun, 1998

Falu kommuns kulturmiljöprogram är från 1998. Området som ansökan omfattar ligger inom området *Falu stad med omgivande gruvlämningar*, och planbeskedsområdet är del av ett kulturmiljölandskap med koppling till Falu gruva. I området kring Önsbacksdammen,

Puttbo, Hemmingsbo och Glamsarvet finns rester av flertalet bergsmansgårdar. Nordöst om Kårarvet finns ett mineralrikt område där flera viktiga upptäckter gjorts. Planbeskedsområdet är del av ett intressant bergsmanslandskap med bergsmansgårdar, slaggområden och lämningar efter tidigare odlingar. Önsbacksdammen var del av vattenförsörjningen till Falu gruva och torde vara en av Sveriges äldsta dammsjöar. Kulturmiljöprogrammet anger att försiktighet bör råda med ny bebyggelse kring samtliga bergsmansgårdar och att hänsyn ska visas till odlingslämningarna.

Andra förordnanden och beslut

Strandskydd

Den enligt ansökan föreslagna placeringen av ny bebyggelse berörs inte av strandskydd.

Fornlämningar

I det område där ny bebyggelse föreslås enligt ansökan finns en fornlämning bestående av fossil åkermark (L2000:8337). Fornlämningen uppvisar karaktäristiska spår efter ålderdomliga odlingstekniker med ett 40-tal odlingsrösen, flertalet stenröjda ytor samt odlingsterraser. Fornlämningen är en viktig del i riksintresset för kulturmiljövård och Världsarvet Falun som exempel på det småskaliga och karaktäristiska odlingslandskapet runt stad och gruva.

Övriga förutsättningar

Riksintressen

Föreslagen placering av ny bebyggelse ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljö – Falu stad och Stora Kopparbergs socken (W15). I Länsstyrelsens beskrivning av riksintresset anges att industri- och stadsmiljön inom riksintresseområdet speglar en nära tusenårig industriell tradition. Vidare beskrivs att området kring Falu gruva är ett särpräglat kulturmiljölandskap av unikt slag med spår av medeltida kolonisation och småskaligt jordbruk, dominerande bergsmansgårdar, storslagna slaggvarpar och hyttlämningar. I området Övre Glamsarvet finns värdefulla bergsmansgårdar med värdefull miljö utpekade.

Natur

Området för föreslagen ny bebyggelse består idag främst av skogsmark, delvis avverkad. Det återstående trädbeståndet består främst av björk men med inslag av bl.a. tall och rönn.

Ingen naturvärdesinventering har gjorts i området.

Mark, markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Marken inom området är relativt ojämn och sluttar ned mot Önsbacksdammen. Enligt SGUs översiktliga jordartskartläggning består området av sandig morän samt urberg.

Risker och störningar

Planbeskedsområdet ligger inom områden med beviljat undersökningstillstånd för metall och mineral (område Näverberg nr 1 respektive Näverberg nr 2). Tillstånden omfattar provborring efter koppar, zink, bly, guld, silver och kobolt. Undersökningsarbeten avseende mineral får endast utföras i enighet med gällande arbetsplan (3 kap. 5§ minerallagen). Aktuell fastighet ligger inom arbetsområdet i gällande arbetsplan.

Kulturmiljö och Världsarv

Aktuellt område ligger inom Världsarvet Falun. Värdena är samma som för ovan beskrivna riksintresse för kulturmiljövård.

Bebyggelse

Planbeskedsområdet är idag obebyggt. Längs med Kårarsvägen, söder respektive norr om området, finns bostadsbebyggelse i form av enbostadshus. Strax sydöst om planbeskedsområdet ligger ett koloniträdgårdsområde.

Gator och trafik

Området angörs i dagsläget från Kårarsvägen som ansluter till väg 293 vid Håbergs hage. Kårarsvägen är idag delvis asfaltsbelagd, delvis grusväg. Vaghållare för Kårarsvägen är Glamsarvsvägens samfällighetsförening. Det finns ingen separat gång- och cykelväg längs Kårarsvägen. Närmsta busshållplats finns längs väg 293, cirka 300 meter från planbeskedsområdet.

Teknisk försörjning

Det föreslagna planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spill och dagvatten och avståndet till befintligt verksamhetsområde är ca 650 meter fågelvägen.

I gällande VA-plan för Falu kommun (antogs av kommunfullmäktige 2014-02-13) redovisas områden som är i behov av allmänt VA och i vilken ordning dessa områden ska byggas ut. Området för föreslagen ny bebyggelse är inte utpekade som planerat utbyggnadsområde för allmänt VA, utan hänvisas till fortsatt enskild VA-försörjning. I områden med enskild VA-försörjning, där antalet fastigheter närmar sig ett antal som motsvarar ”ett större sammanhang”, måste ansvaret enligt §6 Lagen om allmänna vattentjänster beaktas innan ytterligare byggnation tillåts.

I närområdet har det förekommit förhöjda halter av metaller i brunnar för enskilt vatten.

El- och optoledningarna finns längs Kårarsvägen.

Ekonomiska konsekvenser

Vid framtagande av en detaljplan ska kostnaderna för hantering av planärendet samt framtagande av planhandlingar och de utredningar som krävs för planarbetet bäras av sökanden. Inga kostnader bedöms i dagsläget uppstå för kommunen.

Förvaltningens bedömning

De senaste tio åren har flertalet bygglov beviljats i närområdet men 2018 gjorde myndighetsnämnden för bygg- och miljöfrågor bedömningen att en detaljplan behöver tas fram för att se över helheten i området. I april 2021 gav myndighetsnämnden för bygg- och miljöfrågor ett negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Vällgården 7:1 med hänvisning till att det krävs en detaljplan innan eventuell ytterligare förtätning i området (2021-04-22 §65), bland annat för att utreda påverkan på kulturmiljön och vatten- och avloppsfrågor.

Föreslagen etablering har inte stöd i den fördjupade översiktsplanen för Falu tätort som anger en oförändrad markanvändning med undantag av enstaka kompletteringar som underordnar sig kulturmiljövärdena.

Enligt ansökan föreslagen ny bebyggelse ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljövård och Världsarvet Falun och är del av ett unikt kulturmiljölandskap. Riksintresset är av staten utpekade områden av nationell betydelse. Riksintressen för natur- och kulturmiljövård ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön (MB 3 kap, 6§).

Kommunen har haft ett tidigt samråd med Länsstyrelsen gällande önskad etablerings påverkan på riksintresset kulturmiljövård och konstaterat att föreslagen etablering riskerar att påverka kulturmiljölandskapet negativt då landskapet blir mer svårslätt. Vidare finns inom området för föreslagen ny bebyggelse en fornlämning i form av fossil åkermark, med bl.a. odlingsrösen, stenröjda ytor samt odlingsterrasser. Vid det tidiga samrådet med Länsstyrelsen framkom att fornlämningen i sig är en värdefull del i riksintresset för kulturmiljövård och Världsarvet Falun, som ett exempel på det småskaliga och karaktäristiska odlingslandskapet runt stad och gruva. Länsstyrelsen framhåller att fornlämningen kommer att påverkas negativt av föreslagen etablering även om befintliga odlingsrösen inom fastigheten behålls och skyddas. Detta eftersom fornlämningen tappar sitt sammanhang i det fall den kringliggande område exploateras.

I detaljplanearbete måste det gå att visa att det går att ordna vatten och avlopp på ett bra sätt. I Översiktsplan FalunBorlänge klargörs att nya planerade bostadsområden alltid ska anslutas till allmänt VA. Om detta inte kan följas behöver man kunna visa att det finns en egen lösning, dvs att det inte finns ett behov att ansluta till allmänt VA. För mindre detaljplaner, som inte ligger direkt i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp, kan ett alternativ vara att en mindre gemensamhetsanläggning för vatten och/eller spillvatten anläggs. För den föreslagna etableringen har en sådan gemensam vatten- och avloppslösning föreslagits. Nyttan av att tillåta nya detaljplaner, utan att inkludera området i kommunens verksamhetsområde för allmänt VA, måste dock alltid vägas mot risken att kommunen i framtiden måste lösa behovet av VA i området i det fall gemensamma lösningar inte skulle fungera tillfredsställande. Föreslagen etablering kan komma att innebära att befintlig bebyggelse upplevs ingå i ett större sammanhang, vilket med hänsyn till närheten till Falu tätort och befintligt verksamhetsområde ökar risken att kommunen kan bli ansvarig att utöka verksamhetsområdet för vatten och avlopp enligt lagen om allmänna vattentjänster §6.

Vidare finns en osäkerhet beroende på resultatet från eventuell provborrning efter mineral i området, där aktuell fastighet ingår i gällande arbetsplan. Kommunen har haft en tidig dialog med Länsstyrelsen i frågan. Resultatet av provborrningen kan påverka Länsstyrelsens bedömning vid en detaljplaneprocess då intresse för mineralutvinning ofta går före andra intressen eftersom man inte kan flytta utvinningen till annan plats.

Sammanfattande bedömning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett negativt planbesked ska lämnas då den föreslagna planläggningen inte är förenlig med de riktlinjer och rekommendationer

som anges i den aktuella FÖP Falu tätort som har behandlat områdets värden och gjort områdesspecifika avvägningar.

Föreslagen etablering riskerar att äventyra riksintressets och Världsarvets värden på ett negativt sätt både vad gäller påverkan på det större kulturmiljölandskapet men också påverkan på den fornlämning som finns inom planbeskedsområdet och som har ett viktigt värde för riksintresset kulturmiljö. Vidare kan föreslagen etablering innebära att kommunen kan bli ansvarig att förse området med allmänt vatten och/eller spillvatten enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster 6§. Det finns även en osäkerhet beroende av resultatet från planerade provborringar efter mineral i området, vilket kan påverka Länsstyrelsens bedömning vid en detaljplaneprocess.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen anser det är viktigt och positivt att nya bostäder byggs även utanför stadens centrala delar och bidrar till att Falu kommun fortsätter att växa, men det är viktigt att etableringar med nya bostäder sker på platser som bedöms som lämpliga ur allmän synpunkt.

Avgift

Avgift för ett negativt planbesked betalas av sökanden enligt av kommunfullmäktige antagen taxa med 60 % av 15 000 kr, vilket ger en avgift på 9000 kr.