Falu kommun

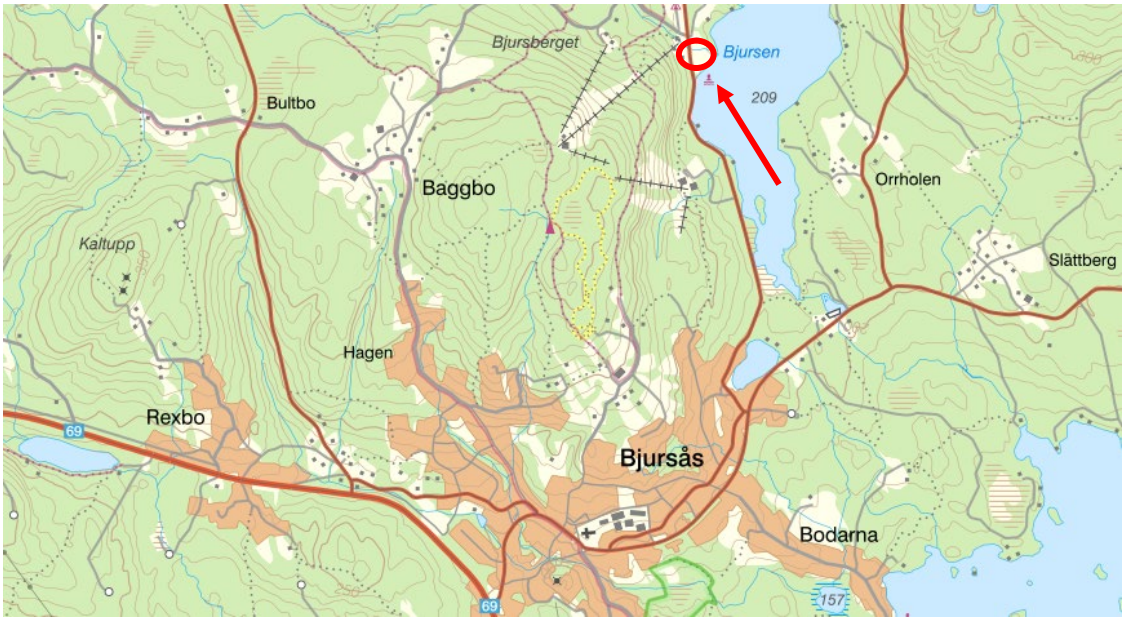
Falu kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Hållbarhet och planering

2024-09-04
MSN0102/23

Samrådshandling

Detaljplan för Fritidsboende vid nordvästra Bjursen i Falu kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning



Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2024-09-04

Innehållsförteckning

1 Vad är en detaljplan? ... 4

2 Läshänvisningar ... 5

2.1 Planbeskrivningens upplägg ... 5
2.2 Begreppsförklaringar ... 6

3 Detaljplanens syfte ... 7

4 Beskrivning av detaljplanen ... 8

4.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering ... 8
4.2 Planförslag ... 8
4.3 Genomförandetid ... 9
4.4 Allmän plats ... 10
4.5 Kvartersmark ... 10
4.6 Vattenområde ... 11
4.7 Befintligt ... 12
4.8 Ärendeinformation ... 13
4.9 Annat ... 13

5 Motiv till detaljplanens regleringar ... 14

5.1 Användning av allmän plats ... 14
5.2 Användning av kvartersmark ... 14
5.3 Användning av vattenområde ... 15
5.4 Egenskapsbestämmelser för allmän plats ... 15
5.5 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ... 16
5.6 Egenskapsbestämmelser för vattenområde ... 19

6 Genomförandefrågor ... 19

6.1 Inlösen och förvärv av mark- och utrymme ... 19
6.2 Fastighetsrättsliga frågor ... 20
6.3 Tekniska frågor ... 20
6.4 Ekonomiska frågor ... 21
6.5 Organisatoriska frågor ... 22
6.6 Prövning enligt annan lagstiftning ... 22
6.7 Upplysningar ... 23

7 Planeringsunderlag ... 24

7.1 Kommunala ... 24
7.2 Kommunala beslut i övrigt ... 24
7.3 Utredningar ... 24
7.4 Annat ... 24

8 Planeringsförutsättningar ... 25

8.1 Kommunala 25
8.2 Övriga kommunala beslut 27
8.3 Undersökning om betydande miljöpåverkan 28
8.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken 28
8.5 Miljökvalitetsnormer 28
8.6 Miljö 29
8.7 Hälsa och säkerhet 32
8.8 Geotekniska förhållanden 34
8.9 Hydrologiska förhållanden 35
8.10 Kulturmiljö 36
8.11 Natur 36
8.12 Fysisk miljö 36
8.13 Sociala 37
8.14 Teknik 37
8.15 Service 38
8.16 Trafik 38
9 Bedömningar och konsekvenser 40
9.1 Fastigheter och rättigheter 40
9.2 Natur 40
9.3 Miljö 41
9.4 Miljökvalitetsnormer 49
9.5 Geoteknik 50
9.6 Hälsa och säkerhet 50
9.7 Sociala 52
9.8 Riksintresse 52
9.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken 52
9.10 Trafik 52

1 Vad är en detaljplan?

En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas inom ett visst område. I detaljplanen ska det gå att se vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är oftast gator, torg och parker. Detaljplanen reglerar hur de allmänna platserna och kvartersmarken ska användas och utformas.

Planbesked eller planuppdrag
Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. Även när kommunen själv initierar att en detaljplan ska påbörjas startar arbetet med en ansökan om planbesked.

Samråd
Om ett positivt planbesked ges inleds planarbetet. Syftet med samrådet är att samla in synpunkter på planförslaget från alla berörda som har kunskaper om området och åsikter om dess framtida utformning. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning till förslaget. När samrådstiden gått ut, sammanfattar miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och föreslår hur synpunkterna ska påverka nästa planskede.

Granskning
Syftet med granskningen är att visa hur samrådssynpunkterna påverkat planförslaget. När granskningstiden gått ut, sammanfattar miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen alla inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande och föreslår hur synpunkterna ska behandlas. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning till förslaget. Om planförslaget ändras väsentligt efter granskningen, måste det skickas ut för granskning igen.

Antagande
Grundregeln är att detaljplaner antas av kommunfullmäktige. Enklare ärenden eller ärenden där principfrågorna redan avgjorts i annat sammanhang kan antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Detta framgår alltid av handlingarna. Alla som har lämnat skriftliga synpunkter på planförslaget som inte tillgodosetts under processens gång får ett meddelande om vilken instans som ska anta planen och när. Syftet är att de ska kunna kontakta sina politiker före antagandet och därmed påverka beslutet.

Laga kraft
Detaljplanen får laga kraft, det vill säga börjar gälla, när tiden för överklagande har gått ut om ingen har överklagat den. Om någon överklagar detaljplanen prövas den av Mark- och

miljödomstolen och kan därefter överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen. Planen får laga kraft eller upphävs när ärendet slutligen har avgjorts.

2 Läshänvisningar

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov. En detaljplan innefattar en plankarta, en planbeskrivning och bilagor.

2.1 Planbeskrivningens upplägg

Detaljplanens syfte - Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till.

Beskrivning av detaljplanen - För att skapa bättre förståelse för detaljplanen ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Motiv till detaljplanens regleringar – I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen. Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

Genomförandefrågor - Information som handlar om hur detaljplanen ska genomföras ska sorteras till detta tema. I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Detaljplanens syfte, beskrivning av detaljplanen, motiv till detaljplanens regleringar samt **genomförandefrågorna** hör ihop och beskriver tillsammans planförslaget och förklaringen av genomförandet.

Planeringsunderlag – Kommunen ska redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Planeringsförutsättningar – Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Bedömningar och konsekvenser – I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens konsekvenser.

Planeringsunderlag, planeringsförutsättningar samt **bedömningar och konsekvenser** är förklaringar för att sätta planen i ett sammanhang. Här förklaras hur detaljplanen tar hänsyn till förutsättningar och konsekvenser.

2.2 Begreppsförklaringar

I planbeskrivningen så kommer begreppen aktuell detaljplan och planområde att användas. Med aktuell detaljplan menas den detaljplan som är under framtagande och med planområde menas det område som ligger innanför plangränsen.

3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av fritidsbostäder i anslutning till skidanläggningen i Bjursås. Detta för att verksamheten ska kunna öka dess kapacitet att ta emot övernattande gäster. Tillkommande bebyggelse ska utformas på ett sådant sätt att den på ett naturligt sätt smälter in i landskapsbilden.

I detaljplanens syfte ingår även att säkerställa och förbättra allmänhetens tillgänglighet till Liholsån och Bjursen, samt säkerställa att den befintliga badplatsen söder om nuvarande campingområde ska fortsätta utgöra allmän badplats. Detaljplanen avser även möjliggöra för anläggning av två bryggor i sjön Bjursen.

Detaljplanen syftar även till att utreda möjligheterna att anordna en trafiksäker och tillgänglig passage för oskyddade trafikanter över Björsbergsvägen.

4 Beskrivning av detaljplanen

4.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger vid nordvästra Bjursen, ca 3,5 km norr om Bjursås.

Planområdet omfattar cirka 3,5 hektar.

4.2 Planförslag

Detaljplanen möjliggör för byggnation av fritidshusbebyggelse. För att detaljplanen ska vara flexibel medges markanvändningarna Bostäder (B) och Tillfällig vistelse (O) för de ytor där tillkommande bebyggelse avses uppföras och för befintlig bebyggelse. För kvartersmarken öster om Björsbergsvägen medges även nuvarande markanvändning, Camping (N_1).

Inom planområdet finns idag fyra byggnader väster om Björsbergsvägen vilka inrymmer fyra lägenheter vardera. Avsikten med att inkludera befintlig bebyggelse i detaljplanen, vilken uppförts genom bygglovsprövning, är att byggnaderna ska omfattas av detaljplan och för att möjliggöra för mindre tillbyggnad. Tillkommande bebyggelse ska harmoniera med dessa byggnader och smälta in i omgivningen på ett naturligt sätt. Regleringar införs i plankartan gällande största byggnadsarea per huvudbyggnad, högsta nockhöjd för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad och utformning av fasad på byggnader. Avsikten är att tillkommande huvudbyggnader ska inrymma fyra lägenheter vardera.

För att bevara den befintliga badplatsen i den sydöstra delen av planområdet planläggs denna som allmän plats Bad ($NATUR_1$), vilket säkerställer allmänhetens tillgång till denna även efter detaljplanens genomförande.

För att säkerställa fri passage för människor och djur längs Bjursens strand och Liholsån förses ett 20 respektive 10 meter brett stråk närmast respektive vattenlinje med prickmark på kvartersmark. Prickmarken kompletteras med en bestämmelse om att marken inte får förses med inhägnad som hindrar fri passage längs vattenlinjen. Med en obebyggd zon om 20 respektive 10 meter närmast vattenlinjen, som dessutom hindras från att hägnas in, bedöms allmänhetens och djurlivets tillgång till Bjursen och Liholsån vara fortsatt god även efter detaljplanens genomförande.

Detaljplanen möjliggör även för anläggning av bryggor i anslutning till kvartersmarken och den allmänna badplatsen. Placering och omfattning regleras i plankartan inom vattenområde. Placeringen av brygganläggningarna lokaliseras till platser som redan idag är ianspråktagna av mindre bryggor.

Figur 1. Situationsplan. Förslag till hur området kan utformas (Arkitektbyrå Jandieke Noback, 2024-08-25)

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande. Motiv till val av planförfarande är att föreslagen planläggning saknar stöd i gällande översiktsplan FalunBorlänge och då Länsstyrelsen har haft invändningar mot de LIS-områden som pekats ut av kommunen. I det planprogram som antogs av kommunfullmäktige 2021-10-14 har dock det aktuella områdets lämplighet för ytterligare utveckling påvisats. Valet av planförfarande motiveras även med hänvisning till att föreslagen planläggning kan anses vara av betydande intresse för allmänheten.

4.3 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen får 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 för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

4.4 Allmän plats

4.4.1 Bad

Den befintliga badplatsen i den sydöstra delen av planområdet ges markanvändningen allmän plats Bad ($NATUR_1$). Detta för att säkerställa badplatsens kvarvarande och att den även i fortsättningen ska vara tillgänglig för allmänheten. Falu kommun äger fastigheten Bodarna 32:7 där badplatsen är belägen.

I användningen ingår även mindre byggnader som behövs för områdets användning och skötsel, till exempel omklädningshytt och toalett, samt parkeringsplatser för badplatsens besökare.

4.4.2 Väg

Björsbergsvägen (väg 895) planläggs som allmän plats Väg (VÄG) för att säkerställa dess nuvarande sträckning genom planområdet.

4.4.3 Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats bad ($NATUR_1$) och väg (VÄG). Falu kommun äger fastigheten Bodarna 32:7 där badplatsen är belägen. Trafikverket är väghållare för allmän väg.

Kommunfullmäktige i Falun beslutade 2000-06-21, §90, att huvudmannaskapet för allmän plats utanför Falu tätort ska vara enskilt. Detta beslut har genomförts genom detaljplaneändringar så att i princip alla detaljplaner utanför Falu tätort har enskilt huvudmannaskap.

4.5 Kvartersmark

4.5.1 Bostäder

Huvudanvändningen inom kvartersmarken är Bostäder (B). Detta för att göra det möjligt att kommande fritidsboenden ska kunna nyttjas mer varaktigt än endast för tillfällig övernattning.

För säkerställa att tillkommande bebyggelse inpassas till omgivningen tillåts största byggnadsarea per huvudbyggnad vara 175 m^2 respektive 165 m^2 (e_4) och högsta nockhöjd för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad vara 9 (h_1 9,0) respektive 5 meter (h_2 5,0). Största tillåtna lägenhetsstorlek regleras till 90 m^2. Fasader ska huvudsakligen vara av trä och ges grå, svart, brun eller faluröd färg, alternativt vara obehandlade. Byggnadsdetaljer och sockelvåning får utföras i kontrasterande kulörer på traditionellt sätt

(f_1). För att taken på tillkommande huvudbyggnader ska anpassas till befintliga byggnader tillåts taklutningen vara som minst 20 grader (o_1) och som störst 45 grader (o_2).

För kvartersmarken väster om Björsbergsvägen planeras parkering anordnas i anslutning till bostäderna och för kvartersmarken öster om Björsbergsvägen planeras en större parkeringsyta i anslutning till Björsbergsvägen.

4.5.2 Tillfällig vistelse

För att möjliggöra en flexibel användning av tillkommande fritidsbostäder medges även markanvändningen Tillfällig vistelse (O), vilket möjliggör tillfällig övernattning av icke varaktig karaktär och att kommande boenden kan hyras ut för kortare vistelser.

I användningen ingår även campingstugor för uthyrning, samt byggnader och anläggningar som behövs för driften av uthyrningen, till exempel miljöhus, transformatorstationer, förråd, lekplatser, badplatser, parkering, butiker och kiosker.

4.5.3 Camping

För kvartersmarken öster om Björsbergsvägen medges även markanvändningen Camping (N_1), vilket möjliggör för tillfällig uthyrning av platser för enkelt flyttbara enheter som till exempel tält, husvagnar och husbilar.

I användningen ingår även servicebyggnader samt byggnader och anläggningar som behövs för och som kompletterar driften av campingen, till exempel byggnader för personlig hygien, miljöhus, transformatorstationer, kiosker, receptionsbyggnader, förråd, lekplatser och parkering.

4.6 Vattenområde

4.6.1 Vattenområde

En del av sjön Bjursen ingår i planområdet och planläggs som Vattenområde (W). Detta för att säkerställa att vattenområdets karaktär av öppet vatten bibehålls även efter detaljplanens genomförande.

4.6.2 Vattenområde som får överbyggas med brygga

För två områden av Bjursens vattenområde preciseras användningen till Vattenområde som får överbyggas med brygga (W_1, W_2). Tillkommande bryggor får omfatta maximalt 35 respektive 50 m^2. Strandskyddet upphävs för respektive användningsområde (a_2). Placeringen av brygganläggningarna lokaliseras till platser som redan idag är ianspråktagna av mindre bryggor.

4.7 Befintligt

Planområdet är beläget norr om Bjursås, mellan skidanläggningen och sjön Bjursen. I planområdets västra del finns fyra fritidshus med fyra lägenheter vardera, vilka ägs av en bostadsrättsförening (1). Husen är byggda i suterräng i två våningar och består av falurött timmer med vita detaljer och rött tegeltak. Samtliga fyra hus är uppförda genom bygglovsprövning. Ytan norr om fritidshusen utgörs av en grusad parkering för skidanläggningens gäster och en mindre lekplats (2).

Planområdets västra del utgörs av camping med ett 30-tal uppställningsplatser för husbilar och husvagnar (3). En receptionsbyggnad ligger placerad i anslutning till infarten till campingområdet, vilken har uppförts genom bygglovsprövning. Inom området finns även minigolfbanor och en padelbana, samt en brygga.

Den sydöstra delen av planområdet utgörs av en allmän badplats med tillhörande grönytor och grusad parkering (4). Inom badplatsen finns en brygga, en omklädningshytt och ett tillgänglighetsanpassat torrdass, samt förråd.

Liholsån sträcker sig längs planområdets norra utkant.

Figur 2. Översiktskarta över planområdet med ungefärlig plangräns. (© Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan, egen bearbetning)

4.8 Ärendeinformation

4.8.1 Tolkning av detaljplan

Planbesked gavs 2023-05-23. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets PBL Kunskapsbanken från 2015-01-02, Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan, Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan, samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning användas.

4.8.2 Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900

	Instans	Datum	Paragraf
Planbesked	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2023-05-23	§ 81
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2024-09-17	§ 126
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden		
Godkänd för antagande	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden		
Antagen			
Vunnit laga kraft			

4.9 Annat

4.9.1 Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Emma Danielsson och Lars Gustafsson, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

5 Motiv till detaljplanens regleringar

5.1 Användning av allmän plats

Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
VÄG - Väg	Bestämmelsen tillämpas för att säkerställa Björsbergsvägens (väg 895) nuvarande sträckning genom planområdet.
$NATUR_1$ - Bad	Fastigheten Bodarna 32:7 planläggs med användningen Bad, detta för att säkerställa att markområdet även i fortsättningen ska utgöra en allmänt tillgänglig badplats.

5.2 Användning av kvartersmark

Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
B – Bostäder	Bestämmelsen tillämpas för att möjliggöra för detaljplanens syfte, vilket är att möjliggöra för bebyggelse av fritidsbostäder. Markanvändningen möjliggör för att kommande fritidsboenden ska kunna nyttjas för längre vistelser än vad som medges inom användningen tillfällig vistelse (O).
O – Tillfällig vistelse	Bestämmelsen tillämpas för att möjliggöra för detaljplanens syfte, vilket är att möjliggöra för bebyggelse av fritidsbostäder. Markanvändningen möjliggör för tillfällig övernattning och att kommande boenden ska kunna hyras ut för kortare vistelser. Som komplementbyggnad till användningen räknas de byggnader och anläggningar som behövs för driften av anläggningen, se närmare beskrivning under 4.5.2 Tillfällig vistelse
N_1 - Camping	Bestämmelsen tillämpas för kvartersmarken öster om Björsbergsvägen i syftet att medge tillfällig uthyrning av campingplatser för uppställning av tält, husvagnar och husbilar. Som komplementbyggnad till användningen räknas de byggnader och anläggningar som behövs för och som

	kompletterar driften av campingen, se närmare beskrivning under 4.5.3 Camping

5.3 Användning av vattenområde

Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
W - Vattenområde	Bestämmelsen tillämpas i syftet att säkerställa att vattenområdets nuvarande karaktär av öppet vatten bibehålls.
W_1 – Vattenområde som får överbyggas med en brygga om högst 35 m^2	Bestämmelsen tillämpas i syftet att möjliggöra för en brygga om högst 35 m^2 i anslutning till kvartersmarken.
W_2 – Vattenområde som får överbyggas med en brygga om högst 50 m^2	Bestämmelsen tillämpas i syftet att möjliggöra för en brygga om högst 50 m^2 i anslutning till den allmänna badplatsen.

5.4 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
Strandskyddet är upphävt	För att möjliggöra erforderliga åtgärder på Björsbergsvägen och tillåta uppförande av mindre byggnader som behövs för badplatsens användning och skötsel behöver strandskyddet för allmän plats Väg (VÄG) och Bad ($NATUR_1$) upphävas. Läs mer om motiv till upphävande under 9.3.2 Strandskydd.
Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats	Kommunen är inte huvudman för allmän plats bad ($NATUR_1$) och VÄG. Falu kommun äger fastigheten Bodarna 32:7 där badplatsen är belägen. Trafikverket är väghållare för allmän väg. Kommunfullmäktige i Falun beslutade 2000-06-21, §90, att huvudmannaskapet för allmän plats utanför Falu tätort ska vara enskilt. Detta beslut har genomförts genom detaljplaneändringar så att i princip alla detaljplaner utanför Falu tätort har enskilt huvudmannaskap.

5.5 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
Marken får inte förses med byggnad	Prickmarken längs Bjursen är cirka 20 meter bred mätt från strandkanten. Syftet är att förhindra att bebyggelse placeras för nära Bjursens strandkant, och därigenom säkerställa en fri passage för människor och djur. Prickmarken längs Liholsån är cirka 10 meter bred mätt från bäckens södra vattenlinje. Syftet är att förhindra att bebyggelse placeras för nära Liholsån, dels för att säkerställa en fri passage för människor och djur, dels för att den geotekniska utredningen rekommenderar att området fem meter från vattendragets släntkrön inte exploateras med anledning av risk för erosion.
$ö_1$ – Marken får inte förses med inhägnad som hindrar fri passage längs vattenlinje	Bestämmelsen tillämpas för att säkerställa att den prickmarkerade marken som sträcker sig längs Bjursen och Liholsån inte förses med inhägnad som kan hindra fri passage för människor och djur. Med vattenlinje avses Liholsån södra vattengräns och Bjursens strandkant.
h_1 9,0 – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter	För att säkerställa att bebyggelsen inte blir för hög med hänsyn till omgivande bebyggelse införs en bestämmelse om högsta nockhöjd för huvudbyggnader.
h_2 5,0 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter	För att säkerställa att bebyggelsen inte blir för hög med hänsyn till omgivande bebyggelse och för att komplementbyggnaderna inte ska överordna sig huvudbyggnaderna införs en bestämmelse om högsta nockhöjd för komplementbyggnader.
o_1 - Minsta takvinkel för huvudbyggnad, gäller dock ej uterum och skärmtak, är 20 grader	För att den nya bebyggelsen ska smälta in på platsen på ett naturligt sätt och anpassas till befintliga byggnader, vilka övervägande är utformade med sadeltak, införs en bestämmelse om minsta takvinkel för huvudbyggnad. Detta för att förhindra att huvudbyggnaderna utformas med platta tak. Bestämmelsen omfattar inte skärmtak eller uterum.

o_2 - Största takvinkel för huvudbyggnad, gäller dock ej uterum och skärmtak, är 45 grader	För att den nya bebyggelsen ska smälta in på platsen på ett naturligt sätt och anpassas till befintliga byggnader, vilka övervägande är utformade med sadeltak, införs en bestämmelse om största takvinkel för huvudbyggnad. Detta för att förhindra att huvudbyggnaderna utformas med för spetsiga tak. Bestämmelsen omfattar inte skärmtak eller uterum.
e_1 – Största sammanlagda byggnadsarea inom egenskapsområdet är 2600 m², varav maximalt 1650 m² får användas till huvudbyggnader	För att möjliggöra för byggnation av fritidsbostäder och tillhörande komplementbyggnader inom del av fastigheten Bodarna 32:6 tillåts största sammanlagda byggnadsarea inom egenskapsområdet vara 2600 m². För att säkerställa att inte all byggrätt nyttjas till bostäder får maximalt 1650 m² nyttjas till huvudbyggnader. Bestämmelsen avser endast varaktiga byggnader, ej flyttbara enheter som tillåts inom användningen Camping (N1). Vid försäljning av avstyckad fastighet inom planområdet ska det i köpekontraktet anges hur stor byggnadsarea som får utnyttjas inom fastigheten. Detta för att tillåten byggnadsarea ska fördelas jämnt inom bestämmelseområdet.
e_2 – Största sammanlagda byggnadsarea inom egenskapsområdet är 850 m², varav maximalt 500 m² får användas till huvudbyggnader	För att möjliggöra för byggnation av fritidsbostäder och tillhörande komplementbyggnader inom del av fastigheterna Bjursås Prästgård 1:39 tillåts största sammanlagda byggnadsarea inom egenskapsområdet vara 850 m². För att säkerställa att inte all byggrätt nyttjas till bostäder får maximalt 500 m² nyttjas till huvudbyggnader. Den byggbara marken inom egenskapsområdet begränsas av branta sluttningar inom området, varför byggrätten begränsas något mer för det aktuella egenskapsområdet. Vid försäljning av avstyckad fastighet inom planområdet ska det i köpekontraktet anges hur stor byggnadsarea som får utnyttjas inom fastigheten. Detta för att tillåten byggnadsarea ska fördelas jämnt inom bestämmelseområdet.
e_3 – Största sammanlagda byggnadsarea inom egenskapsområdet 800 m², varav maximalt 700 m² får	Befintliga byggnader inom egenskapsområdet omfattar cirka 560 m². För att möjliggöra mindre tillbyggnation av befintliga byggnader och uppförande av komplementbyggnader inom fastigheten tillåts största sammanlagda byggnadsarea inom egenskapsområdet vara 800 m². För att säkerställa att inte

användas till huvudbyggnader	all byggrätt nyttjas till bostäder får maximalt 700 m^2 nyttjas till huvudbyggnader.
$e_4$0,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m^2 per huvudbyggnad	Byggnadsarean för den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Bjursås Prästgård 1:42 varierar mellan cirka 115 m^2 och 166 m^2. För att göra dessa planenliga och för att möjliggöra mindre tillbyggnad tillåts största byggnadsarea vara 175 m^2 per huvudbyggnad. För att säkerställa att tillkommande huvudbyggnader inte ska bli för stora sett till omgivande bebyggelse och utgöra ett främmande inslag i landskapsbilden, samt för att främja en luftig känsla i området tillåts största byggnadsarea per huvudbyggnad för vara 165 m^2.
b_1 – Källare får inte finnas	En bestämmelse om att källare inte får finnas införs för kvartersmarken öster om Björsbergsvägen. Detta då ett källarplan skulle komma i direkt kontakt med grundvattnet i området. I den västra delen av planområdet kan källare, alternativt suterränghus, enligt den geotekniska utredningen (Sweco, 2023-12-22) vara ett alternativ då marknivåerna i den delen är högre.
p_1 – Huvudbyggnad respektive komplementbyggnad ska placeras minst 4 respektive 1 meter från fastighetsgräns	För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte placeras för nära fastighetsgräns införs en bestämmelse som reglerar placering.
f_1 –Fasader ska huvudsakligen vara av trä och ges grå, svart, brun eller faluröd färg, alternativt vara obehandlade. Byggnadsdetaljer och sockelvåning får utföras i kontrasterande kulörer på traditionellt sätt.	För att tillkommande byggnader ska smälta in på platsen på ett naturligt sätt och anpassas till befintliga byggnader i omgivningen, vilka huvudsakligen är utformade med träfasader i kulörer som rött, grått och svart, införs en bestämmelse om byggnadernas utformning.
Strandskyddet är upphävt	För att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra behöver strandskyddet för kvartersmarken upphävas. Läs mer om motiv till upphävande under 9.3.2 Strandskydd

a_1 - Bygglov får inte ges för huvudbyggnad förrän anläggning för dricksvattenförsörjning och spillvattenanläggning har kommit till stånd.	För att säkerställa att behovet av dricksvattenförsörjning och spillvattenhantering kan tillgodoses för tillkommande bebyggelse får huvudbyggnader inte uppföras innan nödvändiga anläggningar har kommit till stånd.
v_1 - Största tillåtna lägenhetsstorlek är 90 m^2.	En bestämmelse om största tillåtna lägenhetsstorlek införs i syftet att förhindra att eventuella en- och tvåbostadshus som uppförs inom planområdet blir för stora, då syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av fritidsboende för att skidanläggningen ska kunna öka dess kapacitet att ta emot övernattande gäster.

5.6 Egenskapsbestämmelser för vattenområde

Beteckning – bestämmelseformulering	**Motiv**
a_2 – Strandskyddet är upphävt. Gäller hela användningsområdet.	För att det ska vara möjligt att anordna mindre bryggor inom de två vattenområden där bryggor tillåts uppföras (W_1, W_2) behöver strandskyddet upphävas. Läs mer om motiv till upphävande under 9.3.2 Strandskydd

6 Genomförandefrågor

6.1 Inlösen och förvärv av mark- och utrymme

6.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats $NATUR_1$ och VÄG. Kommunen äger fastigheten Bodarna 32:7 där badplatsen är belägen.

Kommunfullmäktige i Falun beslutade 2000-06-21, §90, att huvudmannaskapet för allmän plats utanför Falu tätort ska vara enskilt. Detta beslut har genomförts genom detaljplaneändringar så att i princip alla detaljplaner utanför Falu tätort har enskilt huvudmannaskap.

6.1.2 Skyldighet inlösen, stat

Björsbergsvägen är allmän plats (VÄG) och Trafikverket är väghållare. Vägen ligger på samfälligheten Backgården s:9 och vägområdet är upplåtet med vägrätt.

Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en väg som staten ska vara väghållare för enligt väglagen (1971:948) och som har enskilt huvudmannaskap, är staten skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

Eftersom vägområdet redan är upplåtet med vägrätt har staten redan uppfyllt sin skyldighet enligt ovan.

6.2 Fastighetsrättsliga frågor

6.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Det kommer att vara möjligt att bilda nya fastigheter inom planområdet och bilda gemensamhetsanläggningar för till exempel vägar, parkeringar, ledningar och grönområden om behov finns.

6.2.2 Rättigheter

Bjursås Prästgård 1:39 belastas av servitut avseende väg till förmån för fastigheten Bjursås Prästgård 1:42 (lantmäteriets förrättningsakt 2080-2713.2).

Bjursås Prästgård 1:42 belastas av servitut avseende väg till förmån för fastigheten Bjursås Prästgård 1:39 (lantmäteriets förrättningsakt 2080-2021/68.1 och 2080-2021/68.2).

Bjursås Prästgård 1:39 belastas av servitut avseende va- och elledningar till förmån för fastigheten Bjursås Prästgård 1:41 (lantmäteriets förrättningsakt 2080-4460.1).

Bjursås Prästgård 1:39 belastas av servitut avseende snökanonledning med tillhörande anordningar till förmån för fastigheten Bjursås Prästgård 1:41 (lantmäteriets förrättningsakt 2080-4460.2).

6.3 Tekniska frågor

6.3.1 Tekniska åtgärder, kvartersmark

Utbyggnad av anläggningar såsom vägar och ledningar som behövs för den planerade bebyggelsen svarar fastighetsägaren för.

6.3.2 Utbyggnad och drift av allmän plats

Allmän plats enligt detaljplanen är iordningställd för sina ändamål. Kommunen svara för drift och underhåll av badet som utgörs av allmän plats ($NATUR_1$) och Trafikverket svara för drift och underhåll av allmän plats (VÄG) såsom väghållare av den allmänna vägen.

6.3.3 Utbyggnad av anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten

Utbyggnad av anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten svarar fastighetsägaren för.

6.3.4 Utbyggnad av el och IT-infrastruktur

Utbyggnad av anläggningar av ledningar för el och IT-infrastruktur svarar ledningsägarna för.

6.4 Ekonomiska frågor

6.4.1 Planekonomisk bedömning

Genomförandet av detaljplanen sker i privat regi och medför inga kostnader för kommunen.

6.4.2 Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatören och därför ska det inte tas ut någon planavgift i samband med bygglov enligt denna detaljplan.

6.4.3 Inlösen

Björsbergsvägen är allmän plats (VÄG) och Trafikverket är väghållare. Vägen ligger på samfälligheten Backgården s:9 och vägområdet är upplåtet med vägrätt.

Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en väg som staten ska vara väghållare för enligt väglagen (1971:948) och som har enskilt huvudmannaskap, är staten skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

Eftersom vägområdet redan är upplåtet med vägrätt har staten redan uppfyllt sin skyldighet enligt ovan.

6.4.4 Gemensamhetsanläggningar

Om nya fastigheter bildas inom planområdet kan det finnas behov av att bilda gemensamhetsanläggningar för till exempel vägar, parkeringar, ledningar, grönområden och dagvattenanläggningar.

6.4.5 Drift allmän plats

Kommunen ska som ägare av fastigheten Bodarna 32:7 svara för drift av badet som utgörs av allmän plats ($NATUR_1$) och Trafikverket ska svara för drift av allmän plats (VÄG) såsom väghållare av den allmänna vägen.

6.4.6 Drift vatten, spillvatten och dagvatten

Befintliga ledningar för vatten och avlopp inom planområdet är enskilda och även planerade kommer att bli det. Ledningsägaren som kan vara fastighetsägaren eller en gemensamhetsanläggning svarar för driften av ledningarna.

6.5 Organisatoriska frågor

6.5.1 Andra avtal

I januari 2021 träffades en överenskommelse mellan Bjursås Berg och Sjö (då: Bjursås Skicenter AB) och Falu Energi & Vatten AB vilket möjliggör ytterligare anslutningar, en utökning av antalet bäddar kopplade till ledningsnätet. Överenskommelsen specificerar de åtgärder som krävs för att inte överskrida den totala kapaciteten i det allmänna ledningsnätet.

Vid anordnande av passage över Björsbergsvägen ska avtal träffas mellan Trafikverket och fastighetsägare.

6.5.2 Tidplan

Detaljplanen beräknas sändas ut för samråd hösten 2024, granskning vintern 2024/25 och antas av kommunfullmäktige under 2025.

6.6 Prövning enligt annan lagstiftning

Anläggning av brygga kan kräva anmälan eller ansökan om tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken (MB 1998:808).

Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga enligt miljöbalken. Anmälan görs till kommunen (MB 1998:808).

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. Den som på något sätt vill ändra i ett område där det finns fasta fornlämningar måste ha tillstånd från Länsstyrelsen (KML 1988:950).

Det är exploatörens/verksamhetsutövarens ansvar att söka erforderliga tillstånd och dispenser.

6.7 Upplysningar

Jordens hållfasthetsegenskaper har inte undersökts i den geotekniska utredning som tagits fram i samband med detaljplanen. Det rekommenderas att kompletterande undersökning utförs av sakkunnig när byggnadsutformning och byggnadslägen är fastställda.

7 Planeringsunderlag

7.1 Kommunala

Alla planeringsunderlag finns på falun.se om inget annat anges.

7.1.1 Översiktsplan

Översiktsplan FalunBorlänge, antogs av kommunfullmäktige 2014-06-12

7.1.2 Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för delar av landsbygden (pågående)

7.1.3 Planprogram

Detaljplaneprogram för området vid Bjursås Skicenter, antogs av kommunfullmäktige 2021-10-14

7.2 Kommunala beslut i övrigt

7.2.1 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för Falu kommun, antogs av kommunfullmäktige 2024-03-14.

7.2.2 Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategi för Falu kommun, antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06.

7.2.3 Besöksnäringsstrategi

Besöksnäringsstrategi Falun, antogs av kommunfullmäktige 2019-11-21.

7.3 Utredningar

Dagvattenutredning, utförd av Sitowise 2024-04-30
PM Geoteknik, utförd av Sweco 2023-12-22
Markteknisk undersökningsrapport, utförd av Sweco 2023-12-22
Trafikutredning, utförd av Sweco 2024-04-24, reviderad 2024-05-29
PM VA, utförd av Sitowise 2024-06-20

7.4 Annat

Situationsplan, Arkitektbyrå Jandieke Noback, 2024-08-25

8 Planeringsförutsättningar

8.1 Kommunala

8.1.1 Översiktsplan

I översiktsplan FalunBorlänge är planområdet markerat med markanvändningen Skogsbruk och avses inte förändras, undantaget området närmast Bjursen som är markerat som LIS-område. I översiktsplanen omnämns Bjursås Skicenter (nu: Bjursås Berg & Sjö) som en större skidanläggning, men inget ytterligare om eventuell utveckling. Följande rekommendationer anges:

- Inom skogs- och odlingslandskapet ska också rekreation/friluftsliv, natur- och kulturmiljövärden, biologisk mångfald, jakt, etablering av vindkraftsanläggningar, master, täktverksamheter och olika satsningar för turism och rekreation kunna utvecklas
- 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
- Dagvatten ska tas omhand och renas på ett hållbart sätt. Vid ny- och ombyggnation är det viktigt att avsätta ytor för dagvattenhantering
- När detaljplaner/områdesbestämmelser upprättas för bebyggelse som berör strandskyddat område ska strandskyddet upphävas genom hänvisning till tillämplig/-liga särskilda skäl
- Natur-, kultur- och landskapsvärdena ska bevakas och tas hänsyn till vid fysisk planering och prövning av dispenser, lov och tillstånd

8.1.2 Pågående Fördjupad översiktsplan

Arbete pågår med att upprätta en fördjupad översiktsplan för delar av landsbygden inom Falu kommun. I utställningsversion nr 2 av den fördjupade översiktsplanen ligger planområdet inom område för Idrottsområde, Bostäder och Friluftsområde med markanvändningen skid- och friluftsanläggning samt boende och service kopplat till skidanläggningen ex. hotell, bostäder och camping. För området anges utvecklad markanvändning respektive förändrad markanvändning på lång sikt, 11–20 år.

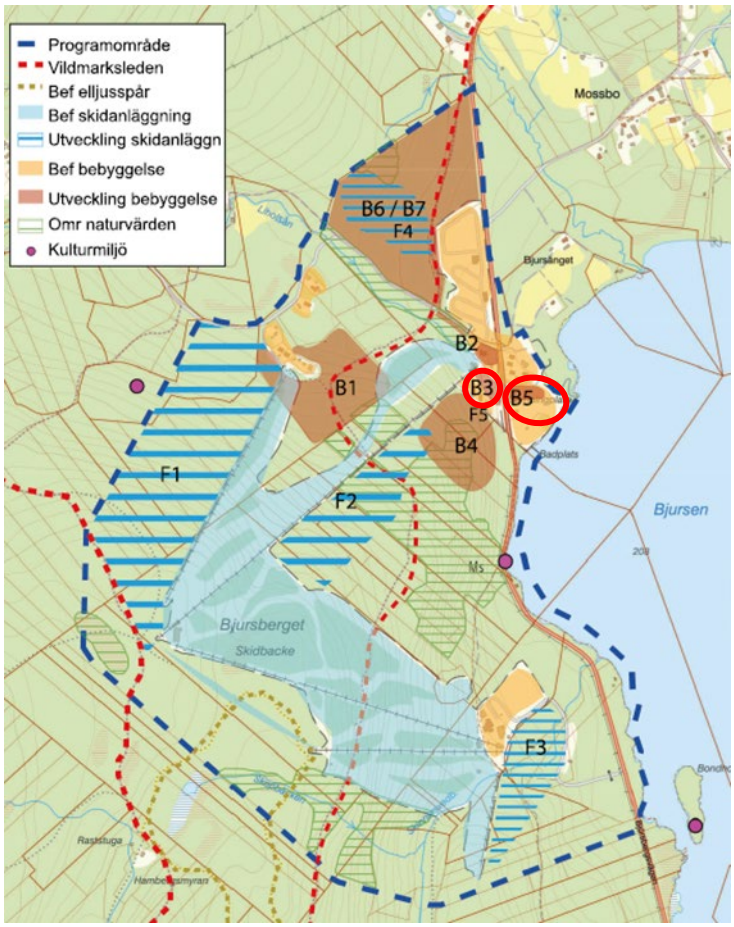
8.1.3 Planbesked

Positivt planbesked lämnades av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2023-05-23.

8.1.4 Planprogram

Planområdet ingår i ett detaljplaneprogram som har tagits fram för området kring skidanläggningen, antaget av kommunfullmäktige 2021-10-14. I programmet redovisas bakgrund och planeringsförutsättningar för hur området skulle kunna utvecklas i framtiden. Ny bebyggelse föreslås på kort sikt lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse, exempelvis som en utbyggnad av befintliga stugbyar tillhörande skidanläggningen. Möjligheterna att utveckla området med ny bebyggelse är direkt beroende av möjligheterna att öka kapaciteten på vatten- och avloppssystemet.

I planprogrammet anges följande utvecklingsinriktningar för de områden som planområdet omfattar (se karta från planprogrammet med områdesindelning nedan):



Figur 5. Utvecklingskarta från Detaljplaneprogram för området vid Bjursås Skicenter

B3: Komplettering med två till tre huskroppar i anslutning till stugbyn Carl von Linné och med ett uttryck som harmonierar med befintliga stugor och hotelltillbyggnaden. Totalt

planeras ca 8 lägenheter med 6 bäddar i varje. Föreslagen bebyggelse ligger i ett ski in/ski out-läge och kan nyttja befintlig infrastruktur till stor del. Närheten till Liholsån gör att frågan om strandskydd kommer att bli viktig för att utreda möjligheterna till denna utveckling.

B5: Upp till 100 bäddar i 20 stugor/lägenheter.
En ny stugby byggs ut mellan befintliga stugbyar som harmonierar med B3 och B5 (se karta s.13 i aktuellt planprogram). Upp till 5 nya hus med 4 lägenheter i varje hus. Det ger totalt upp till 96 nya bäddar. Området omfattas av strandskydd från Liholsån och från Bjursen, vilket gör att frågan om strandskydd kommer att bli viktig för att utreda möjligheten till denna utveckling.

Det är viktigt att tillkommande bebyggelse placeras och utformas vackert och väl utifrån ekologiska principer och inpassas i landskapsbilden. Tillkommande bebyggelse bör därför utgå från landskapet och den arkitektur som finns i närområdet för att skapa en god helhetsverkan gällande bland annat byggnadsvolymer, byggnadsstil, materialval och kulörer med mera.

8.2 Övriga kommunala beslut

8.2.1 Parkeringsnorm

Parkeringsnormen ska ge vägledning för planering av parkering för bil och cykel på kvartersmark i Falu kommun vid ny-, om- och tillbyggnad av bostäder och verksamheter samt vid ändrad användning. Varje aktuellt projekt ska redovisa hur behovet av cykel- och bilparkering ska tillgodoses. Hänsyn ska tas till rådande parkeringssituation i aktuellt område, vilken typ av bostäder som ska byggas eller vad lokalen/lokalerna ska användas till och vilken eller vilka kategorier av användare som ska nyttja lokalen/lokalerna. Som grund ska parkeringstalen i parkeringsnormen användas.

8.2.2 Dagvattenstrategi

I dagvattenstrategin beskrivs Falu kommuns vilja och ambitioner gällande dagvatten, samt mål och riktlinjer för hur dagvatten ska hanteras. I dokumentet anges bland annat att frågor gällande dagvatten ska utredas och hanteras i detaljplaneprocessen. Mark för dagvattenlösningar ska avsättas inom planområdet, både på allmän plats och kvartersmark. Hänsyn ska tas till framtida och förväntade ökade nederbördsmängder.

8.2.3 Besöksnäringsstrategi

I besöksnäringsstrategin anges en vision och övergripande mål för hur besöksnäringen ska utvecklas i Falu kommun. Ett övergripande mål som anges är att Falun ska dubblera

turismomsättningen fram till år 2030. I strategin pekas Bjursås ut som en särskilt viktig profilbärare för temaområdet ”Outdoor”.

8.3 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen ska alla detaljplaner föregås av en undersökning där kommunen bedömer om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Om det finns risk för betydande miljöpåverkan ska kommunen genomföra en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §.

Miljö-och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Bedömningen är att de miljöfrågor som ändå är aktuella kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet. I planarbetet har frågor gällande strandskydd utretts vidare.

8.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Detaljplanen berör inte jordbruksmark, skogsbruk, ekologiskt känsliga områden eller större opåverkade områden.

8.5 Miljökvalitetsnormer

8.5.1 Luft

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till någon större trafikled, verksamhet eller bebyggelse som kan ge upphov till mycket trafik. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas inom planområdet.

8.5.2 Vatten

Dagvatten inom planområdet avrinner dels mot Bjursen, dels mot Liholsån. Liholsån mynnar i Bjursen och Bjursen avvattnas i sin tur via Kvarnån.

Bjursen är klassad som ett övrigt vatten och är utan statusbedömning och miljökvalitetsnorm.

Liholsån är klassad som en vattenförekomst och är ett vattendrag av naturlig härkomst. Dess ekologiska status bedöms vara god medan dess kemiska status ej uppnår god med anledning av de överallt överskridande ämnena bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföroreningar. Liholsån bedöms dock ha rätats på ungefär en fjärdedel av dess

sträckning vilket medför att vattendragets hydromorfologi är klassad som måttlig. Rätningen kan ha syftat till förbättrad markavvattning i samband med jord- eller skogsbruk. Enligt SMHI:s dammregister finns troligen även vandringshinder i vattendraget. Bedömda påverkanskällor är atmosfärisk deposition, förekomst av dammar eller andra barriärer samt jordbruk i form av rätningen i fåran. Liholsåns miljökvalitetsnorm är fortsatt god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för atmosfärisk deposition av bromerad difenyleter och kvicksilver.

Även Kvarnån utanför planområdet är ett vattendrag av naturlig härkomst. Dess ekologiska status är bedömd till måttlig på grund av att de vandringshinder som finns i ån bedöms påverka fiskbeståndet negativt. Kvarnåns kemiska status uppnår ej god på grund av de överallt överskidande ämnena. Inga andra ämnen har klassificerats. Bedömda påverkanskällor är atmosfärisk deposition och förekomst av dammar eller andra barriärer. Kvarnåns miljökvalitetsnorm är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för atmosfärisk deposition av bromerad difenyleter och kvicksilver.

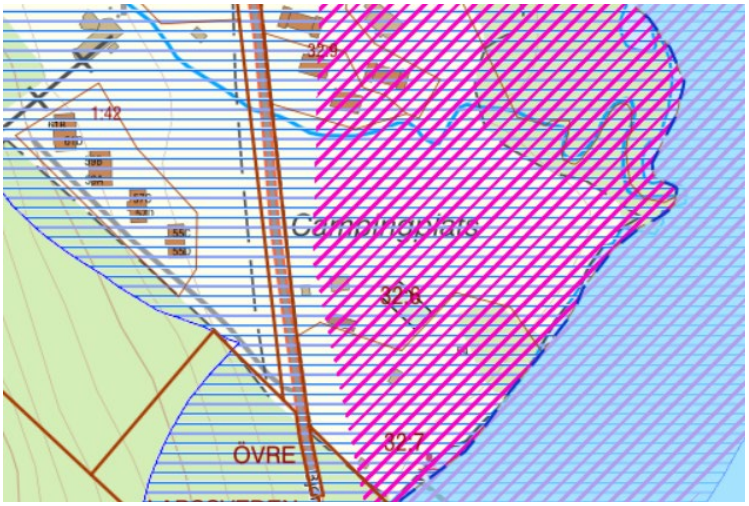
8.5.3 Buller

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet då Björsbergsvägen inte räknas till de ”större vägarna eller järnvägar” som förordning (2004:675) om omgivningsbuller hänvisar till. Riktvärden för omgivningsbuller hanteras i avsnitt 8.7.2. Omgivningsbuller.

8.6 Miljö

8.6.1 Strandskydd

Hela planområdet omfattas av strandskydd med anledning av närheten till Bjursen och Liholsån. Planområdets östra del är utpekat som LIS-område i översiktsplan FalunBorlänge och i den pågående fördjupade översiktsplanen för delar av landsbygden i Falun.

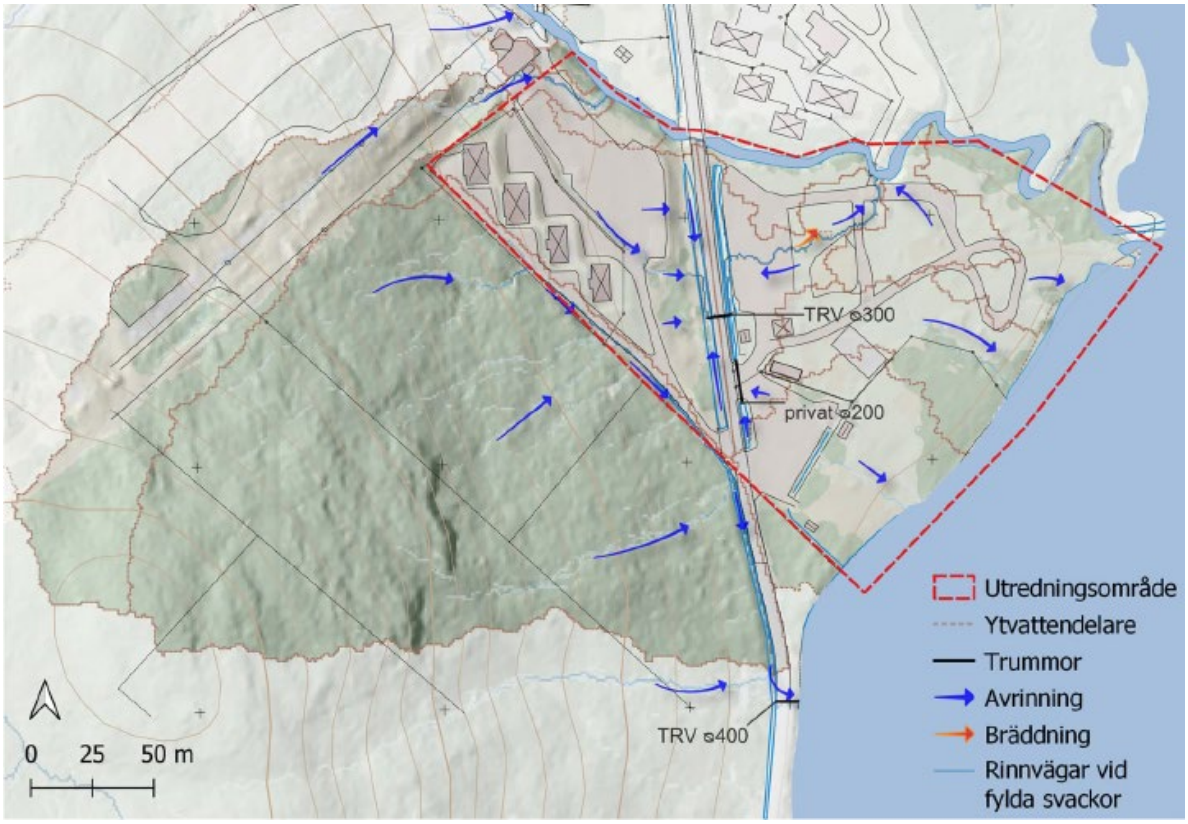


Figur 6. Blå skraffering markerar område som omfattas av strandskydd. Rosa skraffering markerar område utpekat som LIS-område (© Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan)

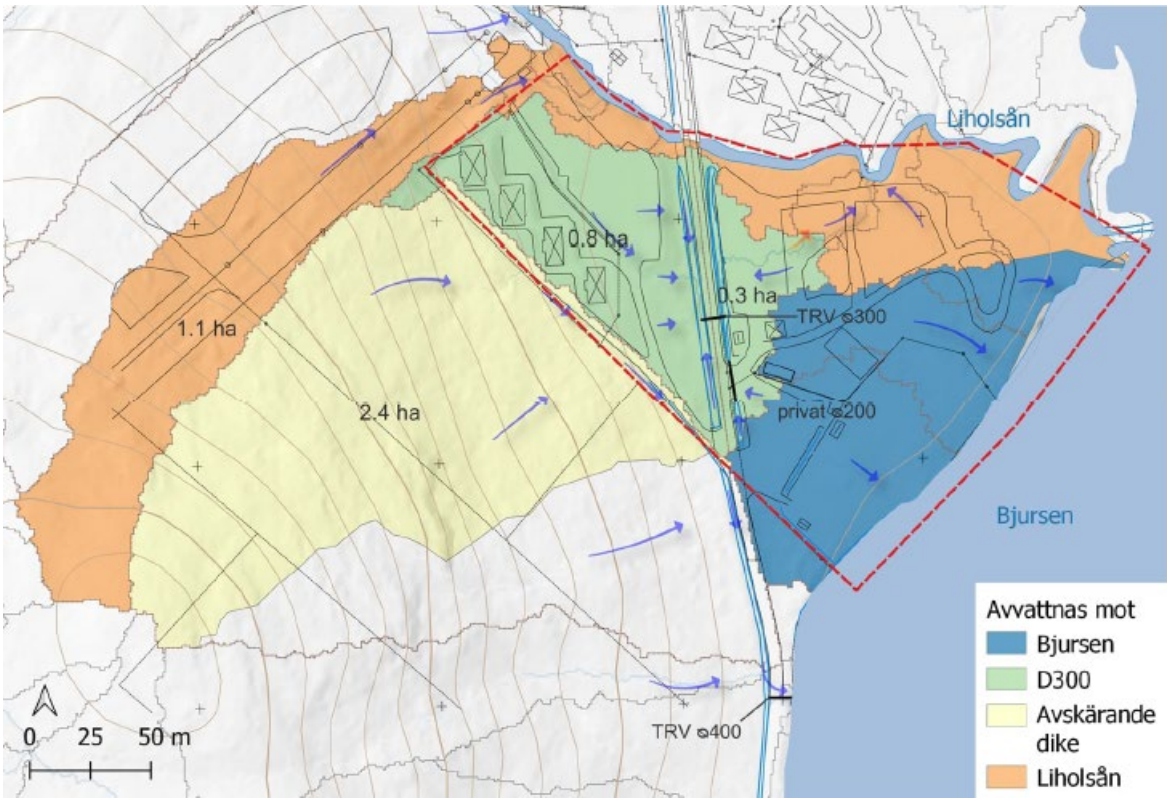
8.6.2 Dagvatten

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. En dagvattenutredning för planområdet har tagits fram av Sitowise (2024-04-30).

Delar av Bjursbergets nordöstra sluttning (ca 2,4 ha) avvattnas mot planområdets västra del. Längs med infarten till de befintliga byggnaderna i väst finns ett dike som avlänkar avrinningen från skogsslänten ner till vägdike längs med Björsbergsvägen. Vägdiken längs med Björsbergsvägen leds på sträckan dels mot vägtrumma med diametern 300 millimeter inom planområdet, dels mot en vägtrumma med diametern 400 millimeter strax söder om planområdet (se figur 7 nedan). De befintliga byggnaderna i väst, samt parkeringarna norr om dem avrinner mot vägtrumma med diametern 300 millimeter liksom en del av campingen i öst. Den östra delen av planområdet i övrigt avrinner direkt mot Liholsån eller Bjursen. Figur 8 nedan visar tydligare var avrinning från olika områden leds samt areor för ytor som inte leds direkt till recipient.

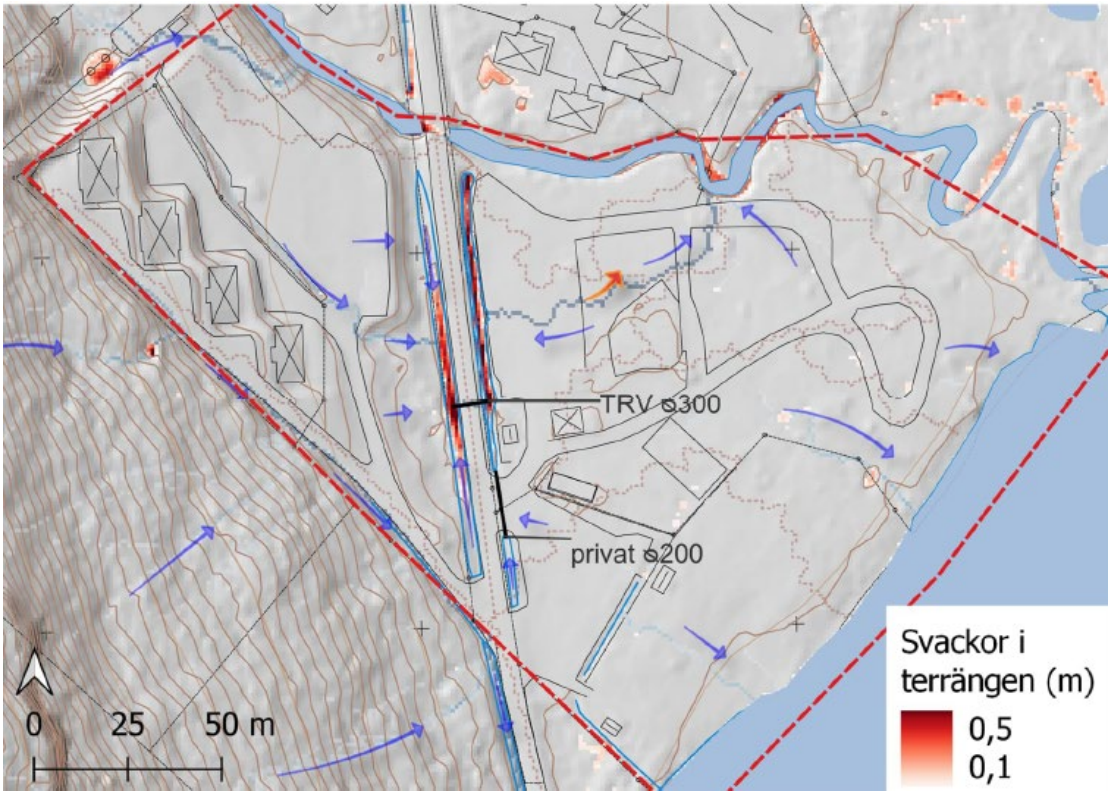


Figur 7. Befintlig avvattning och dagvattenhantering (Sitowise, 2024-04-30)



Figur 8. Avrinningsområden (Sitowise, 2024-04-30)

Avrinningen från ett cirka 1,1 ha stort område sydväst om planområdet kan eventuellt avrinna genom dess nordvästra hörn, men i övrigt sker inget inflöde mot planområdet så länge det avskärande diket kan hantera avrinningen från skogssluttningen. Vägdiket på västra sidan leds via trumman med 300 millimeter i diameter till det östra vägdiket. Var det östra diket leds är i nuläget inte känt då inget utlopp kunde hittas vid platsbesök och ingen ledning eller liknande är känd av verksamheten. Om diket blir fullt kommer vatten att brädda över campingen mot Liholsån enligt orange pil i figur 9 nedan.



Figur 9. Svackor i terrängen idag (Sitowise, 2024-04-30)

8.7 Hälsa och säkerhet

8.7.1 Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

8.7.2 Omgivningsbuller

Snöläggning sker huvudsakligen under en effektiv period i november – december fram till öppningsdatum för skidanläggningen i mitten av december. Boenden vid skidanläggningar används vanligen i mindre utsträckning innan anläggningen öppnar för säsongen. Snöläggning sker vanligtvis först nära boendeområden för att slippa störningar för boende. Liftsystemet är endast i gång dagtid. Med tanke på den korta snöläggningstiden innan

anläggningen öppnar för skidåkning och att liftsystemet endast körs dagtid bedöms bullernivåer inte ge upphov till störningar inom planområdet.

Pistning av skidsystemet sker varje eftermiddag/kväll efter avslutad åkning. Pistning av ytor som ligger närmast bebyggelse sker tidigt direkt efter liftarnas stängning. Tiden för pistning närmast bebyggelsen är även väldigt kortvarig. Ekvivalenta riktvärden för buller bedöms inte överskridas inom planområdet.

8.7.3 Risk för olyckor

Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) beräknas körtid och anspänningstid för räddningstjänsten (brandkår) uppgå till 14 minuter för planområdet.

8.7.4 Risk för översvämning

Enligt den dagvattenutredning som tagits fram (Sitowise, 2024-04-30) finns en risk att vatten från vägdiket längs östra sidan av Björsbergsvägen bräddar över det nuvarande campingområdet mot Liholsån i det fall befintligt dike blir fullt (se orange pil i figur 9).

Inga övriga risker för översvämning har identifierats.

8.7.5 Risk för erosion, skred och ras

En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Sweco, 2023-12-22). Utredningen har tagits fram för ett något mindre område än planområdet och omfattar inte den redan bebyggda delen i väst och endast del av den allmänna badplatsen i söder (se figur 11).

Området är relativt plant och har inga större sluttningar. Den brantaste delen av det utredda området ligger i den sydvästra delen av planområdet, i anslutning till infarten till det västra området. Där är sluttningen ca 1:3,5. Lutningen, i kombination med att det är naturligt lagrad morän i området gör att området inte bedöms ha någon risk för stabilitetsproblem.

Liholsån, i den norra delen av planområdet, har flacka slänter och är begränsad i djup. Det bedöms därför inte föreligga någon risk för ras i anslutning till vattendraget. Erosionsprocessen påverkar planområdet till viss del, främst området längs med Liholsån i norr. Grus och sand är erosionskänsliga jordarter och kommer på lång sikt kommer att påverkas av Liholsån genom att släntmaterialet eroderar. Det rekommenderas därför att området fem meter från vattendragets släntkrön ej exploateras alternativt att strandlinjen erosionsskyddas.

8.8 Geotekniska förhållanden

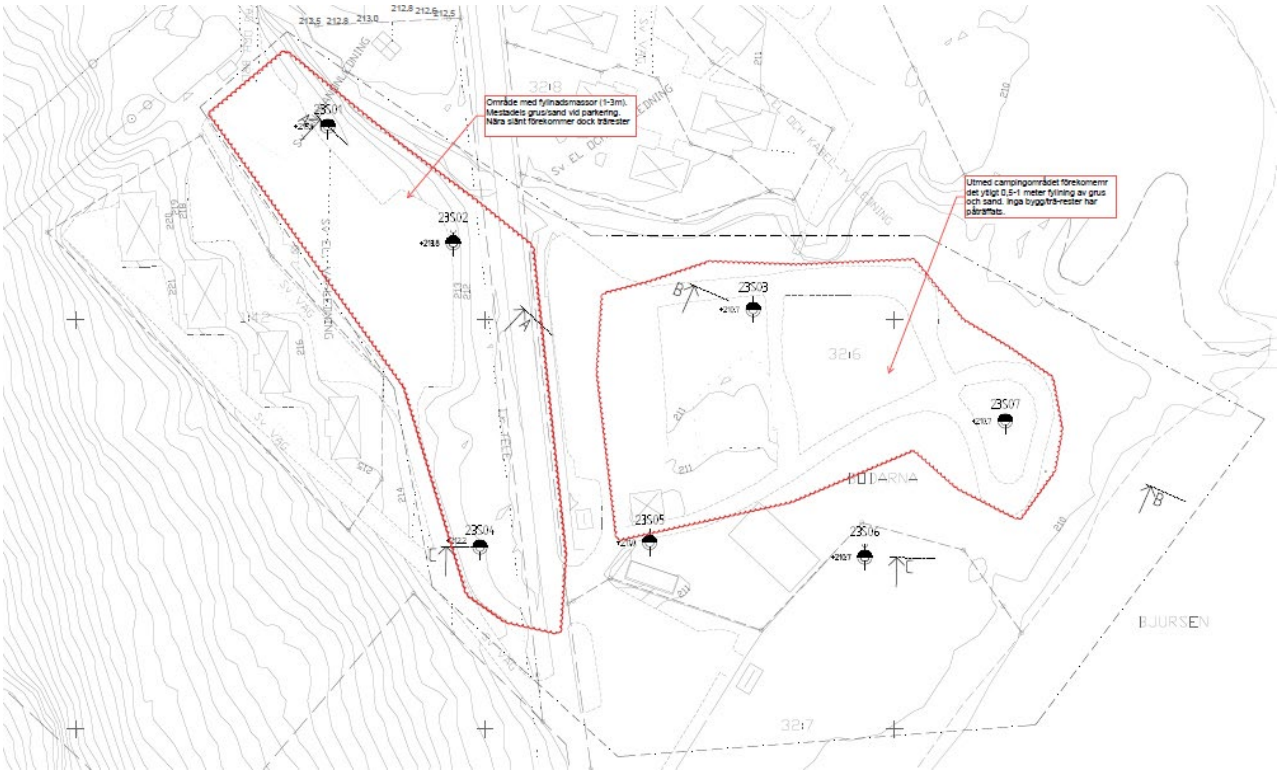
Nuvarande markanvändning utgörs främst av genomsläppliga ytor i form av gräs- och ängsytor, samt grusade vägar och ytor. Se figur 10 nedan.

typ	phi	A (ha)	A red (ha)
Öppen mark	0,15	0,49	0,07
Vatten	1,00	0,3	0,3
Hårdgjord yta, spelplan	0,8	0,04	0,04
Gräs, äng	0,1	0,87	0,09
Skog	0,05	0,48	0,02
Asfalterad väg	0,8	0,08	0,07
Grusväg/-yta	0,4	0,83	0,33
Tak	0,9	0,07	0,07
	phi medel	A ha	A red ha
Totalt/sammanvägt	**0,31**	**3,17**	**0,98**

Öppen mark Vatten Gräs Skog Asfaltsväg Grusväg/-yta Tak Spelplan

Figur 10. Nuvarande markanvändning (Sitowise 2024-04-30)

I den geotekniska utredningen (Sweco 2023-12-22) konstateras att den naturliga jorden i området består av löst lagrat grus och sand som breder ut sig mot djupet ner mot sjön Bjursen i öster. Vid den geotekniska undersökningen har fyllnadsmassor påträffats i både den östra och västra delen av planområdet. I de högre belägna partierna i den västra delen av planområdet påträffas morän under befintliga fyllnadsmassor.



Figur 11. Grundkarta med inringade områden som berörs av fyllnadsmassor av varierande omfattning. Fyllnadsmäktigheterna är större i västra delen än i östra delen. Grå streckad linje markerar undersökningsområdet. (Sweco, 2023-12-22)

Förkommande naturliga jordlager består av grusig sand samt en siltig sandig morän. Den grusiga sanden tillhör materialtyp 2, tjälfarlighetsklass 1 medan moränen tillhör materialtyp 3B och tjälfarlighetsklass 2.

Fyllnadsmassorna har varierande mäktighet utmed stora delar av planområdet. Längs med befintlig parkeringsyta i väster påträffas cirka 1 meter med fyllnadsmassor, främst bestående av grus och sand. Slänten ner mot Björsbergsvägen är utfylld med en blandning av grus, sand och trärester vars fyllnadsmäktighet är cirka 2,5 meter. Även silt förekommer i fyllnadsmassorna. Utmed befintligt campingområde i den östra delen av planområdet är fyllnadsmäktigheterna mindre. Där förekommer det utfyllt grus och sand vars mäktighet är cirka 0,5 meter.

Slagsonderingar har avslutats mot större block eller berg på 3,5 meters djup i de västra delarna ovanför slänten och på 14 meters djup närmast sjön i öster.

8.8.1 Radon

Fastigheten ligger inte inom högriskområde för radon.

Ingen markradonundersökning har genomförts för det aktuella området. Det har dock tidigare utförts markradonundersökningar inom en fastighet väster om planområdet. Mätningarna visade på uppmätta värden mellan 20,6 – 61,6 kBq/m^3, vilket innebär att området bör klassas som normalradonmark.

Generellt gäller att alla bostäder, lokaler som allmänheten har tillträde till samt rum i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt ska klara gällande referens och gränsvärden för radongashalt i inomhusluften. Detta innebär att inom Falu kommun ska nybyggnationer uppföras i radonsäkert utförande eller föregås av en radonundersökning.

8.9 Hydrologiska förhållanden

Grundvattennivån inom planområdet har undersökts av Sweco i samband med den geotekniska undersökningen. Grundvattennivån i området korrelerar med sjön Bjursen. Vid undersökningstillfället uppmättes nivån i sjön (överkant is) till cirka +209,2 meter. I SMHI:s register över vattenytor finns en notering om vattenyta på +209,1. Den östra delen av planområdet kan förväntas ha grundvattennivåer runt denna nivå, vilket är cirka 1 – 1,5 meter under markytan. I den västra delen av planområdet, ovan slänten, påträffas

grundvattennivån på cirka 3,7 meters djup. Detta innebär grundvattennivåer på cirka +210,2 meter. Liholsån i norr dränerar området till viss del.

Grundvattennivåerna och vattenflödena i Liholsån ska förväntas variera efter årstiderna med sannolikt större flöden och högre nivåer vid vår och höst.

8.10 Kulturmiljö

8.10.1 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en okänd fornlämning påträffas i samband med grävarbetet ska arbetet avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. Den som på något sätt vill ändra i ett område där det finns fasta fornlämningar måste ha tillstånd från Länsstyrelsen.

8.11 Natur

Vegetationen inom planområdet utgörs av barr- och lövträd samt gräsmatta. Befintliga träd återfinns främst längs med Björsbergsvägen och Liholsån samt närmast Bjursen.

I samband med framtagandet av planprogrammet för området vid skidanläggningen genomförde Falu kommun en naturvärdesinventering för det område som ingår i planprogrammet (juli 2018). Resultatet från naturvärdesinventeringen redovisas i planprogrammet där ett antal områden med värdekärnor pekas ut. Vid eventuellt ianspråktagande av mark inom de områden som är utpekade med naturvärden bör särskild hänsyn tas så att värdena tas till vara och bibehålls i så stor utsträckning som möjligt.

Inget område inom det aktuella planområdet är utpekat som värdekärna. Dock pekas en del av Liholsån nordväst om planområdet ut som värdekärna. I beskrivningen anges att bäcken är fiskförande och att det vid inventeringstillfället observerades många bäckrödningar, vilket sannolikt även gäller för den del av Liholsån som ligger inom planområdet, även om denna del av ån är mer exploaterad än den del som pekas ut som värdekärna.

8.12 Fysisk miljö

Skidanläggningen utgörs av två områden med bebyggelse, ett i norr och ett i söder. Planområdet ligger i direkt anslutning till skidanläggningens norra del utanför planområdet som består av reception, restaurang, konferens, relax, två mindre stugbyar och två campingområden. Liholsån separerar planområdet från bebyggelsen norr om planområdet.

Två broar finns om man vill förflytta sig över Liholsån. Bebyggelsen i skidanläggningens södra område utanför planområdet utgörs av reception, restaurang och service.

I omgivningen finns ett fåtal permanentbostäder, vilka främst är koncentrerade till skidanläggningens norra del. I övrigt är den mesta bebyggelsen i området knuten till skidanläggningens verksamhet. Den befintliga bebyggelsen i omgivningen kring planområdet består främst av 1–2 våningar. Det dominerande fasadmaterialet är trä i form av panel eller timmer. Kulörerna på fasaderna domineras av röd slamfärg, men även grått och svart förekommer. Byggnadernas tak utgörs främst av sadeltak, vanligen med tegel eller betongpannor i röd eller svart kulör.

8.13 Sociala

I anslutning till planområdet och skidanläggningen finns ett utbud av både vinter- och sommaraktiviteter. Vintertid plogas skridskobanor på sjön Bjursen och från toppen av Bjursberget är det möjligt att ta sig till längdskidspår. Sommartid nyttjas omgivningarna bland annat för cykling, löpning och vandring. Två vandringsleder sträcker sig förbi skidanläggningen, Bäverleden och Vildmarksleden.

8.14 Teknik

VA

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten. Då planområdet inte finns med i utbyggnadsplanerna i nuvarande VA-plan och ligger långt från det allmänna ledningsnätet är det inte aktuellt att ta in planområdet i verksamhetsområdet.

Bjursås Berg & Sjö har ett privat ledningsnät, vilket ansluter mot det allmänna ledningsnätet i Baggarvet, cirka två kilometer söder om planområdet. Ledningar för vatten och spillvatten sträcker sig från befintliga byggnader i planområdets västra del och vidare mot bebyggelse norr om planområdet. Tryckledningar för spillvatten och vatten finns längs med Björsbergsvägen. Det exakta läget för tryckledningarna är osäkert.

I januari 2021 träffades en överenskommelse mellan Bjursås Berg & Sjö (då: Bjursås Skicenter AB) och Falu Energi & Vatten AB vilket möjliggör ytterligare anslutningar, en utökning av antalet bäddar kopplade till ledningsnätet. Överenskommelsen specificerar de åtgärder som krävs för att inte överskrida den totala kapaciteten i det allmänna ledningsnätet.

En VA-utredning omfattande Bjursås Berg & Sjös anläggning har tagits fram för att utreda vilka åtgärder som behöver vidtas på anläggningens privata VA-ledningsnät för att möjliggöra planerade utbyggnader av nya områden med bostäder (Sitowise, 2024-06-20).

Som grund för utredningen ligger det ovan nämnda avtal som träffats mellan Bjursås Berg & Sjö och Falu Energi & Vatten AB. I utredningen ingår delar av aktuellt planområdet i ett område benämnt som ”utbyggnad 1”.

I utredningen konstateras att utbyggnad 1 kan utföras givet att föreslagna åtgärder på VA-ledningsnätet vidtas. För dricksvatten rekommenderas att befintlig överföringsledning ersätts av en ny ledning av annan dimension och att en högreservoar anläggs. För spillvatten rekommenderas att ett magasin med en volym om 6,1 m^3 anläggs för att kunna hantera strömavbrott upp till 3 timmar och att en LPS-pump sätts in i den befintliga södra pumpstationen, samt att ett utjämningsmagasin om 21 m^3 anläggs vid den södra pumpstationen. Överföringsledningen för spillvatten föreslås bytas till en ledning av en annan dimension. Mer information om hur åtgärderna ska utformas gällande placering, dimensioner och vilka volymer behöver kunna hanteras, samt antal personer/bäddar som beräkningarna är baserade på beskrivs i PM VA (Sitowise, 2024-06-20).

Spillvatten från Bjursås leds till Falu Energi och Vatten ABs reningsverk i Främby.

El och opto
Elstråk finns längs med Björsbergsvägen och i den västra delen av planområdet.

En optoledning finns i planområdets nordvästra del.

Avfallshantering
Platser för avfallshantering finns i anslutning till värdshuset och befintlig stugby norr om planområdet. Avfallshantering ska ske enligt de regler som gäller i Falu kommun.

8.15 Service

Närmaste livsmedelsbutik finns i Bjursås. Annan kommersiell och offentlig service finns i Bjursås eller Falun. Det finns två restauranger i anslutning till skidanläggningen.

Förskola och grundskola (F-6) finns i Bjursås.

8.16 Trafik

8.16.1 Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen separat gång- och cykelväg längs med Björsbergsvägen. Inom planområdet och i anslutning till skidanläggningen sker gång och cykel i blandtrafik längs det mindre vägnätet inne på anläggningen samt vissa mindre stråk och stigar. I anslutning till skidanläggningen finns flera cykelleder längs stigar och skogsvägar.

På den västra sidan av Björsbergsvägen finns en större gångbro som knyter samman anläggningens värdshus med planområdets västra del. På den östra sidan av Björsbergsvägen finns en mindre gångbro som knyter samman den östra delen av planområdet med befintligt stugområde norr om Liholsån.

8.16.2 Kollektivtrafik

Området trafikeras sparsamt med kollektivtrafik. Linje 249 (Fjällgrycksbo – Rog – Bjursås) trafikerar hållplatserna Bjursås SkiCenter (direkt söder om planområdet) och Slogkärret (direkt norr om planområdet). Vissa turer går endast under skoldagar och vissa måste förbeställas.

8.16.3 Motortrafik

Genom planområdet leder Björsbergsvägen (väg 895), vilken sträcker sig mellan Bjursås och Björsberg. Trafikverket är väghållare för Björsbergsvägen. Övriga vägar i området är enskilda.

Hastigheten på Björsbergsvägen är reglerad till 70 km/h längs huvuddelen av vägen. För en sträcka norr om planområdet är hastigheten dock reglerad till 40 km/h.

Längs Björsbergsvägens södra del har trafikmätningar genomförts 1996, 2008 och 2020. Trafikmätningarna har därmed fångat upp trafiken till såväl anläggningen som Björsberg och andra byar längre norrut längs vägen. Trafikutbytet förutsätts ske mellan den södra delen av Björsbergsvägen och planområdet, endast ett försumbart antal fordon bedöms färdas mellan planområdet och den norra delen av Björsbergsvägen.

Årsdygnstrafiken (ÅDT) summerades 2008 till 440 fordon/dygn, motsvarande bedömning för 2024 är 660 fordon/dygn. I den trafikutredning som tagits fram av Sweco (2024-05-29) har en genomgång av tillgängliga trafikmätningar gjorts för både år 2008 och 2020, vilken visar på att trafiken varierar kraftigt över året men även över veckan där helger ligger högre än vardagar. De högsta trafikflödena infinner sig vintertid, vilket indikerar ett tydligt samband med besökande till anläggningen. Vintervardagar uppmättes trafikflöden ungefär dubbelt så höga som ÅDT (200%) och helger vintertid ligger ännu högre, motsvarande cirka 285% av ÅDT. Analys av timtrafiken visar på ett starkt samband mellan anläggningens öppettider och trafikmängden, där maxtimmarna inträffar i samband med anläggningens öppning och stängning. Med ett antagande att ÅDT för 2024 är 660 fordon/dygn och fortsatt samma fördelning över året och veckodagarna innebär detta att antalet fordon/dygn helger vintertid kan antas uppgå till 1870.

I dagsläget saknas en passage över Björsbergsvägen som förbinder den västra och östra delen av planområdet med varandra och som möjliggör för oskyddade trafikanter att förflytta sig inom planområdet på ett lättillgängligt och trafiksäkert sätt.

9 Bedömningar och konsekvenser

9.1 Fastigheter och rättigheter

Det kommer att vara möjligt att bilda nya fastigheter inom planområdet och bilda gemensamhetsanläggningar för till exempel vägar, parkeringar, ledningar, grönområden och dagvattenanläggningar om behov finns. Fastighetsägaren ska svara för ansökan om lantmäteriförrättningar och svarar för kostnaden för dem.

Rättigheter enligt punkt 6.2.3 kan komma att påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

9.2 Natur

9.2.1 Grönområde

Inga specifika naturvärden har identifierats inom planområdet i den naturvärdesinventering som genomfördes i samband med framtagandet av planprogrammet för området vid skidanläggningen. Den främsta växtligheten inom planområdet återfinns i anslutning till den allmänna badplatsen. Denna planläggs som allmän plats bad ($NATUR_1$) vilket säkerställer att markområdets nuvarande användning bibehålls.

9.2.2 Landskapsbild

Mer och tätare bebyggelse i området kan få en inverkan på hur man upplever området. Planområdet ligger dock i anslutning till markområden som redan är ianspråktagna av bebyggelse kopplad till skidanläggningens verksamhet. Mer och tätare bebyggelse kan därmed ses som en naturlig utveckling av redan befintlig bebyggelse. De regleringar som görs i plankartan gällande utformning, nockhöjd och byggnadsvolym syftar till att främja en utformning av tillkommande bebyggelse som passar in i landskapsbilden och som harmonierar med befintlig bebyggelsekaraktär. Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför någon negativ påverkan på landskapsbilden.

9.3 Miljö

9.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

All byggnation innebär en viss påverkan på miljö och klimat. Detaljplanens genomförande innebär även att strandskyddet upphävs och ökade biltransporter till och från området kan väntas.

Planen omfattar dock ett mindre område i anslutning till befintlig skidanläggning som är ianspråktaget sedan tidigare. Inga särskilda värden inom området berörs. Fri passage längs Liholsån och Bjursen säkerställs genom regleringar i plankartan. Tillgängligheten till skidområdet förbättras vilket är positivt ur folkhälsosynpunkt. Eventuellt ökade utsläpp till följd av byggnation och ökade transporter bedöms vara begränsade, och någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppstå till följd av detaljplanens genomförande.

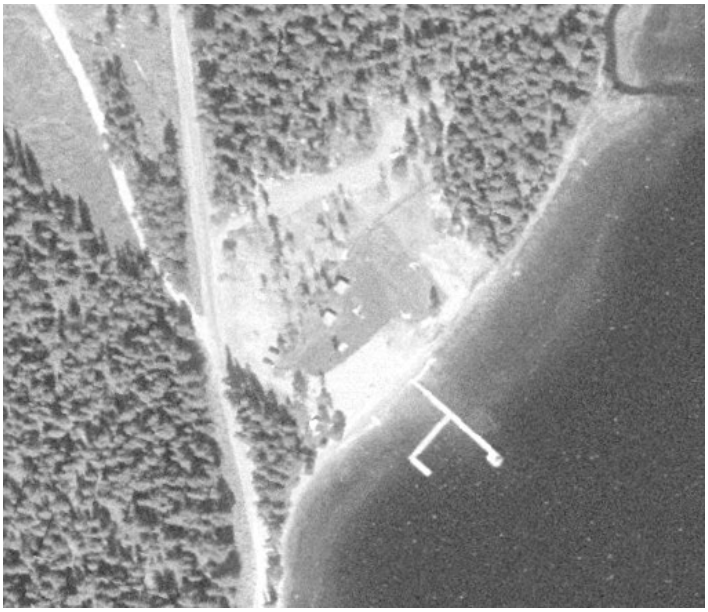
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fattar ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

9.3.2 Strandskydd

Detaljplanens genomförande innebär att strandskyddet på 100 meter från Liholsån och Bjursen upphävs för all allmän plats (VÄG, $NATUR_1$), all kvartersmark (B, O, N_1) och för vattenområde som tillåts överbyggas med brygga (W_1, W_2).

<u>Allmän plats (VÄG, $NATUR_1$)</u>
Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för allmän plats Väg (VÄG) och Bad ($NATUR_1$) hävdas att respektive område redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att de saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18c § 1 p. Miljöbalken) och att respektive område fortsatt behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18c § 5 p. Miljöbalken).

Den allmänna platsmarken som i detaljplanen ges markanvändningen Väg (VÄG) respektive Bad ($NATUR_1$) är tagen i anspråk för väg- respektive badplatsändamål sedan en längre tid tillbaka. Ur Lantmäteriets historiska ortofoto från cirka 1975 kan ses att marken var ianspråktagen för väg och som badplats med tillhörande brygga redan då (se figur 13 nedan).



Figur 13. Historiskt ortofoto från cirka 1975 från Lantmäteriet. (© Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan)

Utöver att marken som planläggs som Väg (VÄG) är tagen i anspråk för vägändamål sedan en längre tid tillbaka på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften, kan vägen även hävdas vara av allmänt angeläget intresse då vägen trafikeras av person- och kollektivtrafik till tätorter och byar söder och norr om planområdet, och tillgodoser därmed behov även utanför planområdet.

Gällande badplatsens så har det under 2010-talet tillkommit mindre byggnader som behövs för badplatsens användning och skötsel genom bygglovsprövning och strandskyddsdispens. Det kan därför hävdas att området redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detaljplanens genomförande innebär att pågående markanvändning bekräftas och att marken fortsatt kommer att vara tillgänglig för allmänheten att nyttja. Att den allmänna badplatsens kvarvarande säkerställs och att denna tillåts tas i anspråk på ett sådant sätt att området fortsatt kommer att vara tillgängligt och attraktivt för allmänheten att nyttja bedöms även vara ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Kvartersmark (B, O, N_1)

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för kvartersmark hävdas att området redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18c § 1 p. Miljöbalken) och det särskilda skälet att upphävandet av strandskyddet inom området för landsbygdsutveckling i strandnära läge för verksamhet

och anläggning bidrar till utveckling av landsbygden (7 kap. 18d § Miljöbalken), vilket motiveras nedan.

Strandskyddat område som inte ingår i utpekat LIS-område:
För den del av planområdet som omfattas av strandskydd men som inte ingår i utpekat LIS-område hävdas det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18c § 1 p. Miljöbalken).

Befintlig bebyggelse inom den västra delen av planområdet beviljades bygglov och strandskyddsdispens 1999. Som särskilt skäl för att bevilja strandskyddsdispens hävdades då att området redan var ianspråktaget av camping- och skidområde. I samband med att aktuell detaljplan vinner laga kraft återinträder strandskyddet för de befintliga byggnaderna. Även idag nyttjas området för ändamål knutna till skidanläggningens verksamhet. Befintliga byggnader nyttjas av besökare till skidanläggningen och den grusade ytan nyttjas som parkering till skidanläggningens dagsgäster. Även efter detaljplanens genomförande kommer området att nyttjas för ändamål knutna till skidanläggningens verksamhet i form av fritidsbostäder.

Marken närmast Liholsån förses med en bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (prickmark), vilken kompletteras med en bestämmelse om att marken inte får förses med inhägnad som hindrar fri passage längs vattenlinje ($ö_1$). Syftet är att stråket längs Liholsån ska vara fritt att passera för människor och djur. Prickmarken längs Liholsån är cirka 10 meter bred mätt från bäckens södra vattenlinje, vilket bedöms vara tillräckligt brett för att människor och djur ska kunna passera och för växt- och djurliv inte ska ta skada.

Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte medföra någon nämnvärd förändring då marken redan idag är ianspråktagen och nyttjas av skidanläggningens verksamhet och besökare. Allmänhetens tillgänglighet till Liholsån bedöms inte försämras till följd av detaljplanens genomförande då en yta för fri passage säkerställs i detaljplanen.

Strandskyddat område som ingår i utpekat LIS-område:
Syftet med LIS-områden är att långsiktigt stimulera och öka förutsättningarna för den lokala utvecklingen genom att ge ökad möjlighet till bebyggelse och anläggningar i lägen nära vatten för bostäder och verksamheter.

För den del av planområdet som ingår i utpekat LIS-område hävdas det särskilda skälet att upphävandet av strandskyddet inom området för landsbygdsutveckling i strandnära läge för verksamhet och anläggning bidrar till utveckling av landsbygden (7 kap. 18d §

Miljöbalken). Detaljplanens genomförande är en viktig förutsättning för att skidanläggningen ska ha möjlighet att fortsätta bedriva dess verksamhet och växa genom att kunna erbjuda fler övernattningsmöjligheter och möjliggöra för fler långtidsbesökare. Den utveckling som detaljplanens genomförande möjliggör för bedöms, utöver att stärka skidanläggningens verksamhet, även bidra till att stärka Bjursås som besöksort och kan samtidigt göra Bjursås mer attraktivt som boendeort, samt attrahera fler besökare till Falu kommun i allmänhet. Detaljplanens genomförande bedöms vara en viktig förutsättning för utvecklingen av Bjursås och landsbygden i allmänhet genom att bidra till en långsiktigt ökad ekonomisk aktivitet i bygden, exempelvis genom att generera arbetstillfällen och fler besökare till orten.

Markområdet som ingår i det utpekade LIS-området är idag ianspråktaget av camping. Ur ortofotot nedan (figur 12) kan ses att mark i nära anslutning till både Bjursen och Liholsån är tagen i anspråk och att fri passage inte är möjligt med pågående markanvändning.

Figur 12. Ortofoto från 2022 över planområdets östra del (© Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan)

För att säkerställa fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv sparas ett 20 meter brett stråk närmast Bjursen och 10 meter brett längs Liholsån (mätt från södra vattenlinjen), vilka förses med prickmark och en bestämmelse om att området inte får förses med inhägnad som hindrar fri passage längs vattenlinje ($ö_1$).

Detaljplanens genomförande bedöms medföra förbättrade möjligheter för människor och djur att passera fritt längs med Bjursen och Liholsån, jämfört med nuvarande situation. Ett bredare stråk längs med Bjursens strand som hålls fritt från bebyggelse och inhägnad kan även medföra att strandområdet upplevs som mer inbjudande och tillgängligt att besöka och röra sig inom.

Vattenområde (W_1, W_2)

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för vattenområde för bryggor (W_1, W_2) hävdas att upphävandet behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18c § 3 p. Miljöbalken) och det särskilda skälet att upphävandet av strandskyddet inom området för landsbygdsutveckling i strandnära läge för verksamhet och anläggning bidrar till utveckling av landsbygden (7 kap. 18d § Miljöbalken), vilket motiveras nedan.

I plankartan avsätts två områden för bryggor inom Bjursens vattenområde, ett i anslutning till kvartersmarken i norr (W_1) och ett i anslutning till den allmänna platsmarken i söder (W_2). Av givna skäl behöver en brygga för sin funktion ligga vid vattnet och behovet är inte möjligt att tillgodose utanför området.

I anslutning till kvartersmarken finns idag en befintlig brygga, vilken tillhör skidanläggningen. Bryggan är cirka 12 m^2. I samband med nybyggnation av fritidsboende planeras strandområdet utvecklas och tillgängliggöras ytterligare, bland annat genom anläggning av en större brygga. Behov av en större brygga bedöms uppstå som en följd av ett ökat besöksantal och för att kunna möjliggöra för en tillgänglighetsanpassad brygga. I den aktuella detaljplanen lokaliseras den del av vattenområdet som tillåts överbyggas med en brygga (W_1) till i stort sett samma plats som redan idag är ianspråktagen av brygga och byggrätten begränsas till 35 m^2. En alternativ placering av bryggan bedöms inte medföra att påverkan blir mindre, då placeringen har en tydlig koppling till pågående verksamhet och då marken redan är ianspråktagen.

Det finns även en befintlig brygga i anslutning till den allmänna platsmarken i den södra delen av planområdet. Bryggan är cirka 40 m^2. I samband med att den kommunala badplatsen planläggs som allmän plats Bad (NATUR$_1$) bedöms det även finnas ett behov av att säkerställa att den befintliga bryggan tillåts vara kvar, då denna är viktig för badplatsens funktion och attraktivitet. I den aktuella detaljplanen lokaliseras den del av vattenområdet som tillåts överbyggas med en brygga (W_2) till i stort sett samma plats som redan idag är ianspråktagen av brygga. För att möjliggöra mindre utökning av befintlig brygga tillåts bryggan vara maximalt 50 m^2. En alternativ placering av bryggan bedöms inte medföra att

påverkan blir mindre, detta med hänsyn till att marken redan är ianspråktagen av en allmän badplats och brygga.

Att tillgängliggöra Bjursens strand genom bryggor som möjliggör för bland annat bad och fiske bedöms vara en viktig faktor som kan bidra till utveckling av landsbygden genom att stärka områdets attraktivitet och som besöksmål, vilket sedermera kan bidra till en ökad ekonomisk aktivitet genom fler besökande till området.

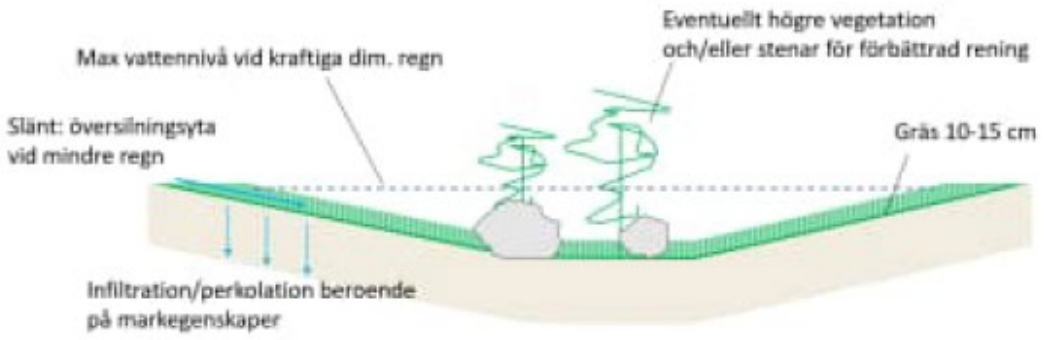
Sammanfattad bedömning:
Den sammanfattade bedömningen är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som detaljplanen möjliggör för väger tyngre än strandskyddsintresset. Området är redan ianspråktaget av statlig väg och verksamheter kopplade till skidanläggningen. En utbyggnation av området enligt detaljplanen bedöms innebära en förbättrad tillgänglighet till Bjursen och Liholsån och verka mer inbjudande för allmänheten att besöka, jämfört med nuvarande situation.

9.3.3 Dagvatten

Dagvattenhantering föreslås ske ytligt utan ledningar, se figur 14 nedan. Grunda infiltrationsdiken föreslås från vilka vatten som inte kan infiltrera leds vidare mot Liholsån respektive Bjursen. I de flesta fall kommer all nederbörd sannolikt att kunna infiltreras genom att hårdgjorda ytor avvattnas mot grönytor. För att gynna infiltration och undvika punktflöden som kan orsaka erosion rekommenderas körytor och parkeringar vara grusbelagda.

Figur 14. Förslag till dagvattenlösning (Sitowise, 2024-04-30)

Infiltrationsstråken föreslås läggas mellan husen i den östra delen och söder om parkeringen i den västra delen. Stråken ges en skålad botten med en bredd på cirka 1 meter och släntlutning 1:4 för att möjliggöra gräsklippning samt för att ge långsam rinnhastighet och goda möjligheter till infiltration. Vanligen förses infiltrationsstråk med dränering men det bedöms inte behövas i detta fall med anledning av de genomsläppliga jordlagren.



Figur 15. Princip för dike för infiltration av normala regn och avledning av kraftiga regn hämtad från SVU 2019–20 (Sitowise 2024-04-30)

Infiltrationsstråkens djup föreslås typiskt till omkring 0,3 – 0,4 meter. Terrängens medellutning längs det cirka 70 meter långa västra stråket är cirka 6% och längs det cirka 120 meter långa östra stråket cirka 1%. Generellt eftersträvas låg lutning och 6% är i överkant. Det västra stråket rekommenderas därför anläggas trappat med flackare avsnitt (gärna under 2%) hellre än jämn lutning. Ett medelvattendjup på 0,1 meter i de båda infiltrationsstråken ger gott och väl beräknad erforderlig utjämnningsvolym för att fördröja 10-årsregnet till dagens flöden.

Trumman under infarten till de nya byggnaderna i den västra delen av planområdet föreslås få innerdiameter 300 millimeter, övriga kan ges dimension 200 millimeter. Trummor nedströms infiltrationsstråk läggs på en så hög nivå som möjligt för att vattnet i stråket ska infiltrera i första hand. Höjdsättningen av marken ovan trummorna bör placeras så att bräddande vatten rinner vidare över vägen respektive gångstigen om trumman överbelastas eller sätts igen. Om snö läggs i infiltrationsstråken bör trumögat lämnas fritt alternativt grävas fram inför snösmältning.

Befintliga vägdiken längs med Björsbergsvägen föreslås behållas. I norra änden av det östra vägdiket föreslås även en bräddmöjlighet skapas mot Liholsån. Brädden, som kan utgöras av ett dike eller en trumma, bör ges en så hög vattengång som möjligt med hänsyn till vägytans avvattning och parkeringsytans nivå för att vatten även fortsättningsvis ska kunna infiltrera i första hand och att eroderande flöden mot Liholsåns slänt undviks så långt som möjligt.

Vid höjdsättning av byggnaderna rekommenderas generellt en lutning från fasaden på cirka 1:20 de första 3 metrarna (se illustration i figur 14 ovan). Principen rekommenderas att användas här för att på ett säkert sätt kunna utnyttja omkringliggande ytor för infiltration utan att byggnaderna påverkas av tillfälliga vattenpölar som kan uppstå vid kraftiga regn eller snösmältning.

Eventuella dräneringsledningar från husgrunder leds till stenkistor eller liknande för infiltration. Brädd från stenkistorna till Liholsån respektive Bjursen läggs på en sådan nivå att vatten inte riskerar att dämma upp mot husgrunden. Alternativt dras dränledningar till erosionsskyddat utlopp, till exempel i infiltrationsstråken.

För takytor kan fördröjning erhållas genom vegetationsbeklädda tak. Fördröjningskapaciteten varierar beroende på utformningen, enligt Svenskt Vatten P105 erhålls generellt ingen nämnvärd avrinning för de första 5 millimetrarna nederbörd. För

större regndjup än vad det aktuella taket kan magasinera rinner resterande vatten av. I det fall taken inte ges växtbeklädnad föreslås tegel, sten eller aluminium.

För att begränsa föroreningsbelastningen på dagvattnet vid källan bör inerta och naturliga byggnadsmaterial väljas.

En viss ökning av flödena från området förväntas jämfört med dagsläget om ingen fördröjning sker. Ökningen består till stor del på klimatförändringarna. Med fortsatt grusade kör- och parkeringsytor samt föreslagna infiltrationsstråk, diken och lågstråk som ger trög avrinning och fördröjning kommer avrinningen från området inte att öka jämfört med idag vid ett 10-årsregn.

9.4 Miljökvalitetsnormer

9.4.1 Luft

Aktuell detaljplan möjliggör byggnation av fritidsbostäder med tillhörande komplementbyggnader, samt två bryggor. Ökningen av trafik som ett genomförande av detaljplanen kan medföra anses inte bidra till att miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB överskrids.

9.4.2 Vatten

Enligt de beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen bedöms att erforderlig reningseffekt uppnås med föreslagna åtgärder. Mängder och halter efter rening minskas även jämfört med nuvarande situation och ingen negativ påverkan på recipienternas vattenkvalitet förväntas därför uppkomma.

I det aktuella området bedöms möjligheterna till infiltration i naturliga jordlager vara goda, vattnet kan då färdas en betydligt längre väg genom jordlagren till recipienten och de renande effekterna av mekanisk filtrering, växtupptag och biokemiska reaktioner kan bli högre än beräknat.

Då föreslagen dagvattenhantering i kombination med de goda infiltrationsmöjligheterna enligt ovan beräknas ge god rening av dagvattnet bedöms inte recipienternas fysikaliska-kemiska kvalitetsfaktorer eller kemiska status påverkas negativt av den planerade exploateringen. Den planerade exploateringen bedöms inte medföra några förändringar av hydromorfologin. De ytor som planeras att bebyggas utgörs redan idag av anlagda grusade ytor. Planerad exploatering bedöms därför inte medföra negativ påverkan på recipienternas miljökvalitetsnorm.

Föreslagen dagvattenhantering bygger på infiltration, vilket är gynnsamt för vattenbalansen.

9.4.3 Buller

Planförslaget beräknas ge upphov till en viss ökning av trafikmängden och de högsta trafikflödena bedöms även fortsättningsvis inträffa under helger vintertid. Ökningen bedöms inte dock inte vara så pass stor att detaljplanens genomförande kan antas medföra att gällande miljökvalitetsnormer för buller överskrids.

9.5 Geoteknik

Givet planområdets geotekniska förutsättningar anges följande rekommendationer för framtida byggnation inom planområdet i den geotekniska utredningen (Sweco, 2023-12-22):

- Grundläggning av byggnader i 1–2 plan bedöms kunna ske ytligt med plattor på naturligt lagrad sand eller morän.
- Befintliga fyllnadsmassor ska skiftas ut i byggnadslägen.
- När huslägen och utformning av byggnationer fastställts skall grundläggningsrekommendationerna verifieras. Kompletterande undersökning bör då utföras i byggnadslägen för att verifiera hållfasthetsegenskaperna. Förslagsvis utförs då vikt- eller hejarsonderingar.
- Byggnader i den östra delen av planområdet bör inte anläggas med källarvåning. Detta då byggnaderna kommer att komma i direkt kontakt med grundvattnet i området. I den västra delen av planområdet kan källare, alternativt suterränghus, enligt utredningen vara ett alternativ då marknivåerna i den delen är högre.
- Vid framtida planering av marknivåer och byggnadsnivåer ska det tas i beaktande vilka nivåer som sjön Bjursen varierar mellan. Detta för att undvika att tillkommande bebyggelse i området närmast Bjursen översvämmas.
- Permanenta slänter bör ej ställas brantare än 1:2. Permanenta slänter brantare än 1:3 bör erosionsskyddas.

Med hänvisning till rekommendationerna ovan införs en bestämmelse om att källare inte får finnas (b_1) för kvartersmarken öster om Björsbergsvägen.

9.6 Hälsa och säkerhet

9.6.1 Omgivningsbuller

Det omgivningsbuller som kan uppstå till följd av snöläggning, liftsystem och pistning av skidbackar bedöms vara tillfälligt och begränsat till kortare perioder, se resonemang under

8.7.2 Omgivningsbuller. Det är endast en mindre del av planområdet som ligger i direkt anslutning till skidbacke och liftsystem, därav bedöms det även vara en begränsad del av planområdet om påverkas av omgivningsbuller från skidanläggningen när denna är verksam.

Ökade nivåer av omgivningsbuller kan uppstå tillfälligt vid utbyggnation av planområdet. I övrigt bedöms inte detaljplanens genomförande medföra ökade nivåer av omgivningsbuller.

9.6.2 Översvämning

Med de åtgärder som föreslås gällande möjlighet för bräddning mot Liholsån i anslutning till den norra änden av det östra vägdiket (se avsnitt 9.3.3 Dagvatten), bedöms risken för översvämning orsakat av översvämmande diken längs med Björsbergsvägen som liten.

Risk för att Bjursen ska översvämma bedöms som liten i dagvattenutredningen (Sitowise, 2024-04-30). I plankartan regleras en cirka 20 meter bred prickmark mätt från Bjursens strandlinje, vilket skapar en zon mellan tillkommande bebyggelse och sjön i det fall höga vattenflöden skulle förekomma.

9.6.3 Olyckor

Fler oskyddade trafikanter som rör sig över Björsbergsvägen kan medföra en ökad risk för att olyckor ska inträffa. Under avsnitt 9.10.1 Gång- och cykeltrafik redovisas hur en passage för oskyddade trafikanter kan anordnas över Björsbergsvägen. Med föreslagna åtgärder kan trafiksäkerheten förbättras för oskyddade trafikanter som vill korsa vägen.

Detaljplanen främjar en tydligare disposition för skidanläggningen genom att olika former av boende samlas i den norra delen, medan dagsgäster och parkering för dessa koncentreras till skidanläggningens södra del. Detta innebär att dagsgäster till skidanläggningen inte behöver passera den norra delen och att trafikflödet genom planområdet kan hållas nere, vilket förbättrar trafiksäkerheten.

9.6.4 Erosion, skred och ras

Ingen risk för skred eller ras bedöms föreligga inom planområdet. Marken närmast Liholsån är erosionskänslig och den rekommendation som anges i den geotekniska utredningen (Sweco, 20233-12-22) är att området inte ska bebyggas närmare än fem meter från vattendragets släntkrön, alternativt att strandlinjen erosionsskyddas. I plankartan regleras prickmark längs Liholsån. Prickmarken är minst 10 meter bred mätt från bäckens södra vattenlinje, vilket medför att marken inte tillåts bebyggas närmare än så.

Diken och infiltrationsstråk behöver erosionsskyddas. I de flesta fall bör väletablerad växtlighet vara tillräckligt. Sådd med gräs eller fröblandning för vägslänter föreslås för att snabba på etableringen. Vid utlopp från trummor samt vid överfallet från vägdiket mot Liholsån kan grus/sten läggas för att förstärka skyddet. Vegetation närmast Liholsån bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Det gäller både träd, buskar och markvegetation. Syftet är att behålla det erosionsskydd som växternas rötter ger, samt bidra med skugga och växtsubstrat.

9.7 Sociala

9.7.1 Barn

Fler övernattningsmöjligheter i området innebär förbättrad tillgänglighet till skidanläggningen och de fysiska aktiviteter som erbjuds i omgivningen, vilket är positivt ur folkhälsosynpunkt.

9.7.2 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.

I avsnitt 9.10.1 Gång- och cykeltrafik redovisas hur en passage över Björsbergsvägen kan anordnas för oskyddade trafikanter. Med föreslagna åtgärder innefattande maximal lutning och erforderliga vilplan enligt de krav som ställs i Trafikverkets handbok Vägar och gators utformning (VGU) kan tillgängligheten förbättras för oskyddade trafikanter som vill korsa vägen.

9.8 Riksintresse

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något riksintresse enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

9.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

9.10 Trafik

9.10.1 Gång- och cykeltrafik

För att knyta samman områdena på respektive sida av Björsbergsvägen har förutsättningarna för att anordna en tillgänglig och trafiksäker passage utretts i trafikutredningen framtagen av Sweco (2024-05-29). Passagen föreslås inte regleras som

övergångsställe utan är enbart en passage där de gående inte har något formellt företräde. Sett till det låga trafikflödet på vägen (se avsnitt 9.10.2 Motortrafik) bedöms ett övergångsställe inte vara motiverat. Förslaget bygger på låga hastigheter som ska främja ett samspel mellan trafikanterna. Tre olika lägen har studerats, varav utmarkerat läge i figur 16 nedan bedöms vara det mest lämpliga.

Figur 16. Princip för passage med tillhörande gångbana på den västra sidan och tre vilplan (Sweco, 2024-05-29)

Passagen föreslås placeras mitt i planområdet, norr om in- och utfarterna till respektive bebyggelseområde. För att säkerställa en låg hastighet på biltrafiken vid passagen föreslås att passagen utformas med någon typ av fysisk åtgärd. Det finns flera alternativ för hur en sådan åtgärd kan se ut, exempelvis enkelsidig eller dubbelsidig avsmalning av vägen, en upphöjning av passagen, alternativt införande av hastighetssäkrande åtgärder vid början och slutet av sträckan reglerad till 40km/h. Eftersom det är troligt att gående kommer att vilja korsa på flera ställen så kan en åtgärd som medför att hastigheten är låg längs hela sträckan vara lämplig. Detta uppnås genom att avsmalningar anläggs vid entréerna till området. Val av åtgärd görs av exploatören i samråd Trafikverket.

Höjdskillnaden på den västra sidan av Björsbergsvägen är cirka 2 meter och längden på gångstråket uppgår till cirka 45–50 meter. Med den föreslagna lösningen bedöms det vara möjligt att utforma gångstråket på ett sådant sätt att det uppfyller de krav på lutning och vilplan som ställs i Trafikverkets handbok Vägar och gators utformning (VGU).

Vid utformning av passagen är det viktigt att säkerställa att den inte förhindrar en effektiv vinterväghållning (snöröjning), så att specialfordon inte kommer att krävas. Utformningen får inte heller hindra större fordon såsom husvagnar och husbilar från att ta sig fram. Avsmalning och/eller refuger kan exempelvis förses med reflexförsedda pollare för att tydliggöra dessa även vintertid och skydda vägmärken från påkörning.

9.10.2 Motortrafik

En beräkning av framtida trafikflöden har gjorts i den trafikutredning som Sweco (2024-05-29) tagit fram. Trafikeringsmönster bedöms fortsätta i linje med tidigare, vilket innebär att de högsta flödena inträffar under helger vintertid. För det högre scenariot motsvarar detta cirka 300 fordon i maxtimmen på Björsbergsvägen under en vinterhelg, där maximalt 100 – 150 fordon trafikerar vägen förbi planområdet och en mindre del av dessa kommer nyttja in- och utfarterna inom planområdet. Befintliga in- och utfarter till de västra respektive östra delarna av planområdet bedöms ha tillräcklig kapacitet för att hantera den förväntade trafiken.

Parkering för övernattande gäster

En bedömning av parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse har gjorts i trafikutredningen för detaljplanen (Sweco, 2024-05-29). Bedömningen är baserad på storleken på lägenheterna i de nya byggnaderna (fyra bäddar per lägenhet) och sammantaget bedöms parkeringsbehovet vara 1,1 parkeringsplatser per lägenhet.

På den västra sidan av Björsbergsvägen planeras tre nya byggnader med totalt 12 lägenheter tillkomma, vilket motsvarar ett parkeringsbehov på cirka 13 parkeringsplatser. Parkeringarna planeras i anslutning till byggnaderna (se zon 2 i figur 17 nedan).

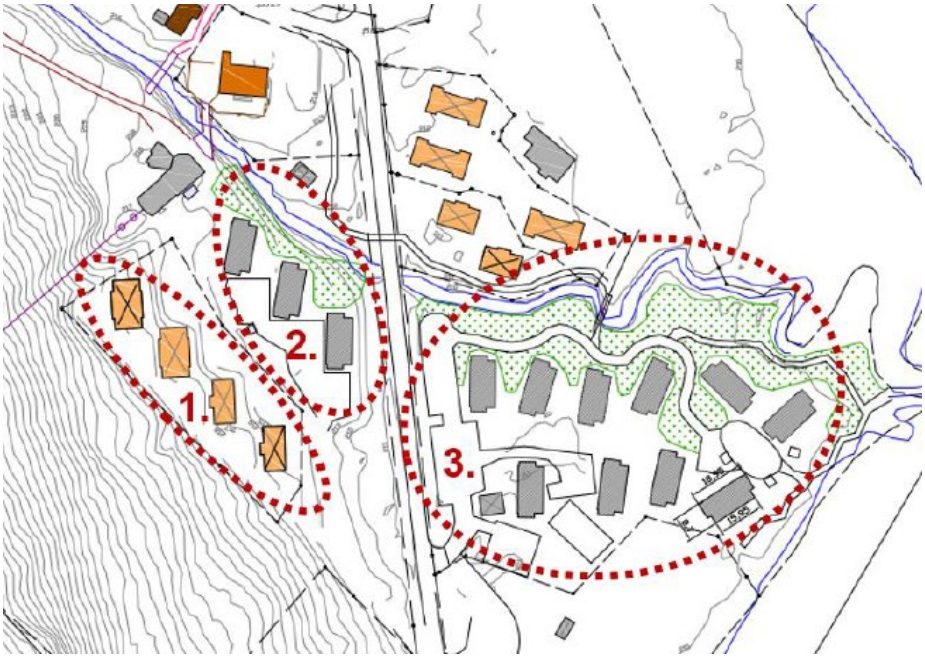
På den östra sidan av Björsbergsvägen planeras 10 nya byggnader med totalt 40 lägenheter tillkomma, vilket motsvarar ett parkeringsbehov på cirka 44 parkeringsplatser. Parkeringarna planeras i anslutning till Björsbergsvägen (se zon 3 i figur 17 nedan). En mindre grusad väg planeras dras genom området till en vändplats i väster, vilken ska möjliggöra för övernattande gäster att i gånghastighet kunna köra ända fram till boendet för i-/urlastning innan bilen parkeras på anvisad parkeringsyta.

Skulle huvudbyggnader utformas på annat sätt än utritat i situationsplanen kan parkeringsbehovet behöva beräknas på nytt i bygglovskedet för att säkerställa att tillräckligt med parkeringsplatser kan anordnas.

Parkering för dagsgäster

Den västra delen av planområdet som planeras bebyggas i samband med detaljplanens

genomförande nyttjas idag som parkering av bland annat de fyra befintliga byggnaderna inom planområdet. För att ersätta dessa parkeringar skapas nya parkeringsytor i direkt anslutning till de befintliga byggnaderna (se zon 1 i figur 17 nedan).



Figur 17. Numrerade zoner kopplade till beskrivningar för parkering (Sweco, 2024-05-29)

Ytan som bebyggs har även nyttjats som parkering för dagsgäster. Dessa gäster kommer efter detaljplanens genomförande att hänvisas till den södra delen av skidanläggningen som är anpassad för dagsgäster och där parkeringsytan planeras utökas (se figur 18 nedan).

Figur 18. Yta i södra området där parkering för dagsgäster kommer utökas när parkeringsyta i norr bebyggs (Sweco, 2024-05-29)