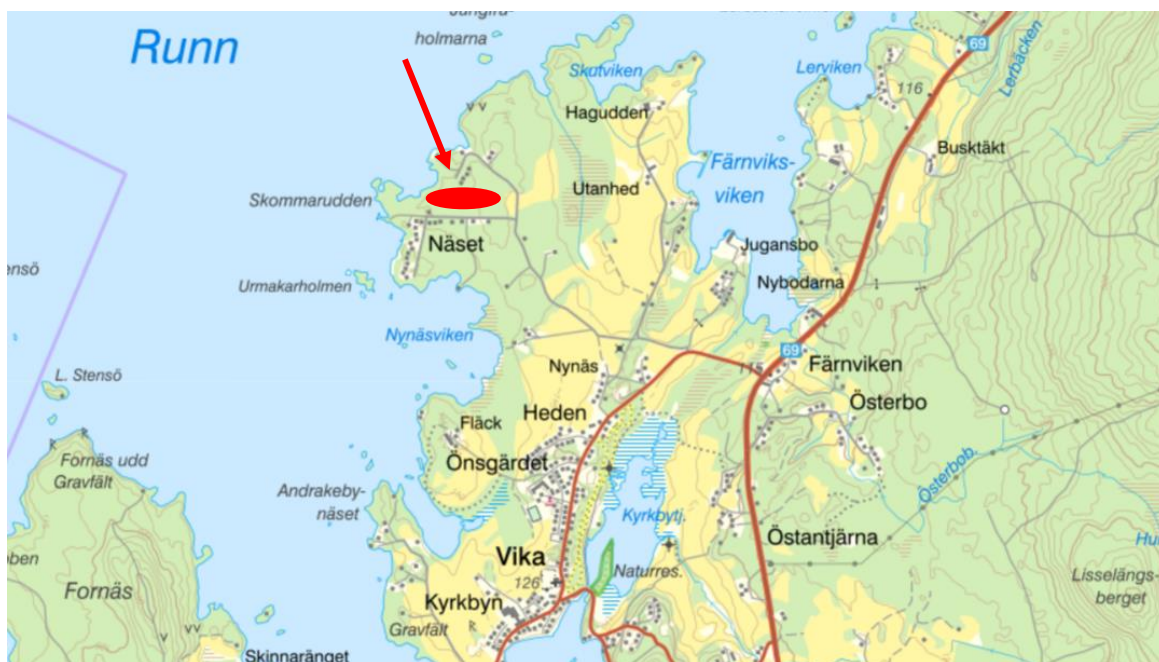


Granskningshandling

Detaljplan för småhusområde vid Näset norr om Vika i Falu kommun, Dalarnas län

Planbeskrivning

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

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Innehållsförteckning

1	Vad är en detaljplan?	4
2	Läshänvisningar	5
2.1	Planbeskrivningens upplägg	5
3	Detaljplanens syfte	7
4	Beskrivning av detaljplanen	8
4.1	Detaljplanens omfattning och lokalisering	8
4.2	Planförslag	8
4.3	Genomförandetid	10
4.4	Allmän plats	10
4.5	Kvartersmark	10
4.6	Vattenområde	11
4.7	Befintligt	11
4.8	Ärendeinformation	11
4.9	Annat	12
5	Motiv till detaljplanens regleringar	13
5.1	Användning av allmän plats	13
5.2	Användning av kvartersmark	13
5.3	Användning av vattenområde	13
5.4	Egenskapsbestämmelser för allmän plats	14
5.5	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
6	Genomförandefrågor	18
6.1	Fastighetsrättsliga frågor	18
6.2	Tekniska frågor	19
6.3	Ekonomiska frågor	22
6.4	Organisatoriska frågor	23
6.5	Kulturvärden	23
6.6	Prövning enligt annan lagstiftning	23
7	Planeringsunderlag	25
7.1	Kommunala	25
7.2	Kommunala beslut i övrigt	25
7.3	Utredningar	25
8	Planeringsförutsättningar	27
8.1	Kommunala	27
8.2	Övriga kommunala beslut	28
8.3	Undersökning enligt 6 kap. 6§ Miljöbalken (1998:808)	29
8.4	Riksintressen	29
8.5	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	30

8.6 Miljö kvalitetsnormer	30
8.7 Miljö	31
8.8 Hälsa och säkerhet.....	31
8.9 Geotekniska förhållanden.....	32
8.10 Hydrologiska förhållanden.....	33
8.11 Kulturmiljö	33
8.12 Natur.....	33
8.13 Fysisk miljö	34
8.14 Teknik.....	34
8.15 Service	34
8.16 Trafik	35
9 Bedömningar och konsekvenser	36
9.1 Fastigheter och rättigheter	36
9.2 Natur.....	36
9.3 Miljö	37
9.4 Miljö kvalitetsnormer	38
9.5 Kulturmiljö	39
9.6 Hälsa och säkerhet.....	39
9.7 Sociala	40
9.8 Riksintresse.....	40
9.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken	41
9.10 Trafik	41

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 ska användas och utformas.

Planbesked eller planuppdrag

Ärendet påbörjas när en byggaktör ansöker om planbesked. Om kommunen själv beslutar att en detaljplan ska göras startar arbetet med ett planuppdrag.

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. När samrådstiden gått ut, sammanfattar miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och föreslår hur synpunkterna ska påverka nästa planskede. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning till förslaget.

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 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

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

2 Lëshänvisningar

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.

3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt bostadsområde i form av 16 friliggande villor inom en del av den nuvarande fastigheten Andrakebyn 2:13. Detta innebär att behovet av nya bostäder i Vikaområdet tillgodoses vilket stärker serviceorten Vikas fortsatta utveckling. Detaljplanen ska förhålla sig till riksintressena för kulturmiljövård och friluftsliv. Det öppna odlingslandskapet är särskilt känsligt vid nyexploatering. De goda förutsättningarna för rekreation och friluftsliv kan bevaras och utvecklas om naturvärdena vid Runns stränder och omgivningar hanteras varsamt. Del av Nynäs 14:12 ingår i planen för att möjliggöra en tillfart till området.

4 Beskrivning av detaljplanen

4.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering

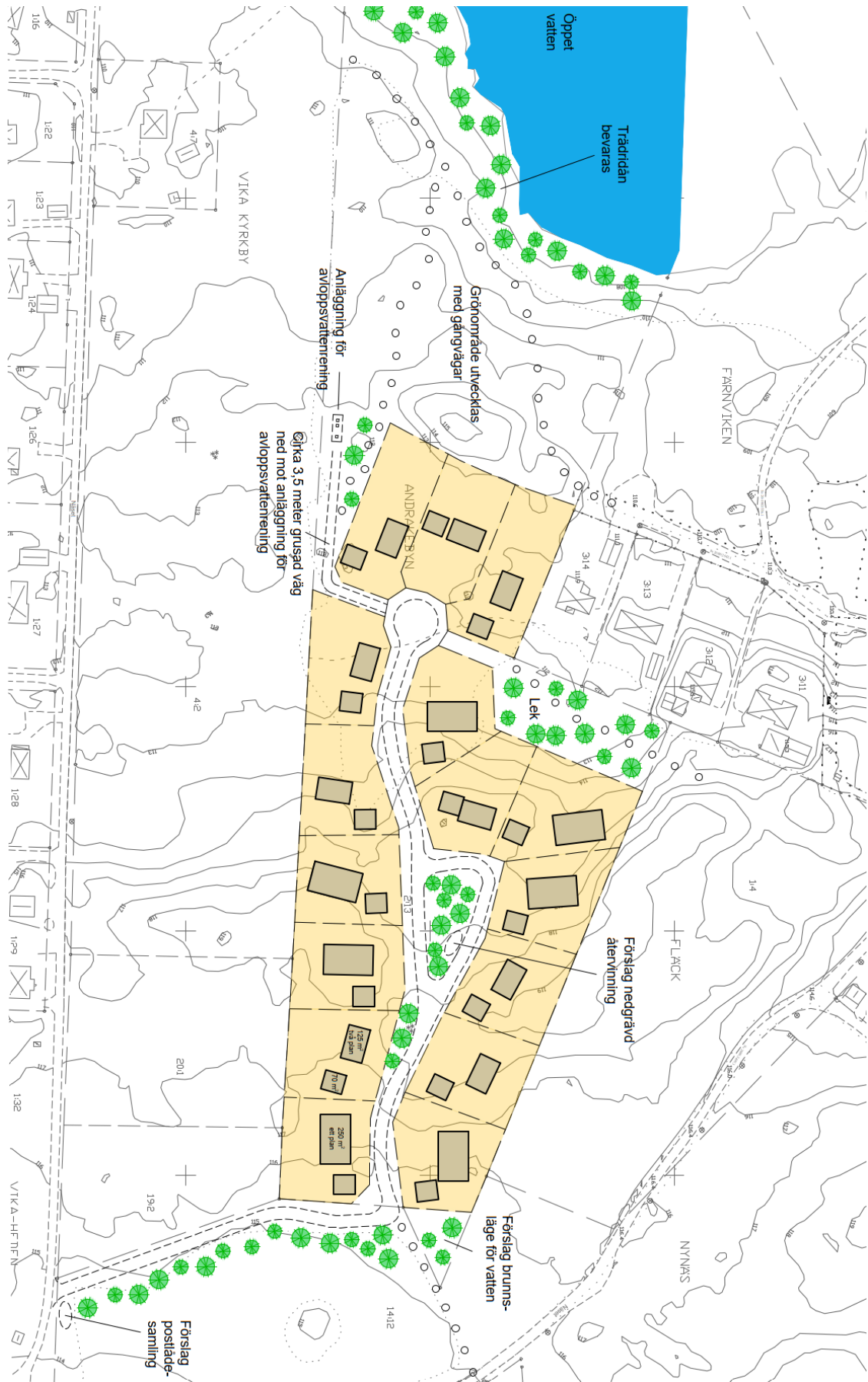
Planområdet ligger norr om fritidsbebyggelsen på Näset, cirka 1,5 kilometer norr om Vika.

Planområdet är cirka 6,6 hektar.

4.2 Planförslag

Detaljplanen möjliggör att 16 friliggande villor kan byggas inom fastigheten Andrakebyn 2:13, skifte 3. Det finns inga byggnader inom planområdet idag. Detaljplaneområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård *Vika byar* och riksintresse för friluftsliv *Runn*. För att minska påverkan på riksintressena ska bebyggelsen smälta in i omgivningen och upplevelsen av bebyggelsen från Runn göras minimal. Med anledning av att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö bör tillkommande bebyggelses utformning förankras i ett traditionellt formspråk avseende till exempel byggnaders placering på tomten och byggnadsform, samt val av material och kulörer. Fasader utformas huvudsakligen i trä och ges dova kulörer och matt yta. Taken ska hållas till material som inte riskerar att glänsa. Trädridån närmast Runn bevaras för områdets karaktär och gör att upplevelsen av den nya bebyggelsen från vattnet minskar. Tillgängligheten till Runn bevaras genom att det blir möjligt att passera genom det nya bostadskvarteret för att nå Runn. Det finns även möjlighet att anlägga grusade gångvägar på naturområdet vilket ökar tillgängligheten till platsen. I det norra naturområdet tillåts även en lekplats. Genom områdets utformning av både allmän plats och kvartersmark blir det tydligt att de allmänna platserna är till för både boende och besökare i området. För att skapa luftighet i området ska fastigheterna vara minst 1500 kvadratmeter. Vattenområdet ska vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad och fiske med mera enligt de regler som gäller för platsen.

Nedan visas ett utformningsförslag för hur området skulle kunna byggas ut. Utformningsförslaget är utgångspunkten för regleringen av detaljplanen.



Utformningsförslaget för planområdet är ett exempel på hur planområdet skulle kunna byggas ut. Utformningsförslaget har tagits fram av Sitowise Sverige AB i Falun.

4.3 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft datum.

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 Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Kommunfullmäktige i Falu kommun 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, även i Vika. Syftet med det enskilda huvudmannaskapet är att det ska vara möjligt för en samfällighetsförening eller liknande, och därigenom delägarna av anläggningen, att i viss mån själva välja standard på skötseln av vägar, grönområden och parker. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas.

4.4.2 Grönområden

Grönområdet inom planområdet består av naturområde. Naturområdet skiljer Runn och kvartersmarken från varandra och tillgängliggör Runn för allmänheten. Området kan utvecklas genom grusade gångvägar och i den norra delen även med en lekplats. Närmast Runn finns en ridå med träd, mestadels tallar. Tallarna står på mager mark vilket gör dem klena och krokiga, vissa kan vara upp till 200 år. Trädridån är viktig för områdets karaktär och gör att upplevelsen av den nya bebyggelsen från vattnet minskar. Trädridån bevaras. Naturområden redovisas som (NATUR) på plankartan.

4.5 Kvartersmark

4.5.1 Bostäder

Den huvudsakliga användningen för detaljplanen är bostäder (B). Detaljplanen möjliggör 16 friliggande villor med en maximal nockhöjd på 9 meter. Parkering för bostäderna sker på den egna fastigheten. Även tillfartsvägen och gatorna i området kommer att ligga på kvartersmarken.

4.5.2 Tekniska anläggningar

Det finns inget allmänt VA till området. Detaljplanen möjliggör för ytor för tekniska anläggningar. Öster om bostäderna anläggs en brunn inklusive tekniska byggnader för vatten. Där kan vid behov även andra tekniska anläggningar, så som transformatorstation anläggas (E). Söder om bostäderna närmast Runn anläggs en reningsanläggning anpassat för antalet boende i området. Användningsbestämmelsen preciseras till anläggning för avloppsvattenrening (E₁). Topografin med den naturliga sluttningen mot Runn möjliggör ett spillvattennät med självfall.

4.6 Vattenområde

Den del av Runn som ligger inom fastigheten Andrakebyn 2:13 (3) planläggs som vattenområde (W). Vattenområdet ska vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske med mera enligt de regler som gäller på platsen. Strandzonen inom Andrakebyn 2:13 (3) är inte lämplig för brygga eller båtplats då det är ett område med grunt vatten med block och en viktig plats för fisk- och fågellivet.

4.7 Befintligt

Planområdet består av naturmark och vattenområde. Det finns inga byggnader inom planområdet.

4.8 Ärendeinformation

Falu kommun

Detaljplan för småhustomter vid Näset norr om Vika

MSN0239/22

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked togs den 2020-06-15, § 95.

Utökat förfarande

4.8.1 Tolkning av detaljplan

Framtagandet av detaljplanen påbörjades under 2022. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan samt planbestämmelsekatalog från 2021-10-14 användas.

4.8.2 Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900

	Instans	Datum	Paragraf
Planbesked (el. planuppdrag)	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2020-06-15	95
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2023-11-14	149
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2024-09-17	125
Godkänd för antagande	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden		
Antagen			
Vunnit laga kraft			

4.9 Annat

4.9.1 Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Mathias Westin och Erik Folkesson Blom, Sitowise Sverige AB i Falun samt Emma Danielsson och Josefine Holm, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

5 Motiv till detaljplanens regleringar

5.1 Användning av allmän plats

Beteckning – bestämelseformulering	Motiv
(NATUR) - Natur	För att bevara strandskyddat område och tillgängligheten till Runn planläggs marken mellan Runn och den nya bebyggelsen som natur.

5.2 Användning av kvartersmark

Beteckning – bestämelseformulering	Motiv
(B) - Bostäder	Att detaljplanen möjliggör nya bostäder bidrar till att behovet av nya bostäder i Vikaområdet delvis kan tillgodoses.
(E) – Tekniska anläggningar	Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och behovet av vatten måste området lösa själva. Här finns även möjlighet att vid behov anlägga andra tekniska anläggningar, så som transformatorstation. Att detaljplanen möjliggör för tekniska anläggningar innebär att vattenbehovet kan tillgodoses.
(E ₁) – Anläggning för avloppsvattenrening	Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för spillvatten och rening av spillvatten måste området lösa själva. Att detaljplanen möjliggör för anläggning för avloppsvattenrening innebär att reningen av spillvatten kan tillgodoses.

5.3 Användning av vattenområde

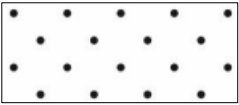
Beteckning – bestämelseformulering	Motiv
(W) - Vattenområde	Att se till att vattenområdet inte förändras.

5.4 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
(u ₁) - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (begränsas av sekundär egenskapsgräns)	För att reglera befintlig ledningssträcka för eventuell ledningsrätt. Markreservatet får inte bebyggas på ett sätt som begränsar ledningsägarens möjlighet att anlägga och drifta ledningarna.
(tall ₁) - Tallar med en stamdiameter på 15 centimeter eller mer, mätt 1,3 meter ovan mark, får endast fällas om de är så sjuka eller skadade att de utgör en säkerhetsrisk	Att se till att befintlig ridå av träd närmast Runn sparas så långt det är möjligt. Trädridån är viktig för områdets karaktär och gör att upplevelsen av den nya bebyggelsen från vattnet minskar. Tallarna har växt magert och är därför ofta gamla trots en begränsad stamdiameter. Om ett träd dör ska det i första hand lämnas stående alternativt beskäras om det behövs och är möjligt, för att minska risken för skador på besökare i området. Marklov krävs för att fälla tallar, se bestämmelse (a ₁).
(gång ₁) - Grusad gångväg får anordnas	För att förbättra tillgänglighet till Runn från både befintliga bostäder norr om planområdet och tillkommande bostäder inom planområdet får grusade gångvägar anordnas på mark för natur.
(ledning ₁) - Bortledning för renat avloppsvatten får anläggas	För att skapa en fungerande anläggning för avloppsvattenrening får naturmarken användas för att anlägga en ledning under jord för bortledning av renat avloppsvatten.
(väg ₁) - Grusad väg, max 4 meter bred, får anordnas. Vägen ska höjdsättas så att den klarar högsta beräknade flöde på +112,1 meter (RH2000)	För att kunna angöra anläggningen för avloppsvattenrening får en grusad väg anordnas på mark för natur, från kvartersmark bostäder till mark för reningsanläggningen. Den innebär också en passagemöjlighet från det nya planområdets bostäder ner till Runn.
(dike ₁) - Dagvattendike får anordnas	För att skapa en fungerande dagvattenhantering får naturmarken användas för dagvattendike.
(lek ₁) - Lekplats får anordnas	För att möjliggöra en aktiv fritid för barn får en lekpark anordnas på mark för natur.
(a ₁) - Marklov krävs även för att fälla tallar med en stamdiameter på 15	Att se till att det finns verktyg för att hantera förbudet mot att fälla tallar av en viss storlek. Träd som omfattas av bestämmelsen får endast fällas om de är så sjuka eller skadade

centimeter eller mer, mätt 1,3 meter ovan mark	att de utgör en säkerhetsrisk för besökare i området. Om ett träd dör ska det i första hand lämnas stående alternativt beskäras om det behövs och är möjligt, för att minska risken för skador på besökare i området. Kravet på marklov omfattar både levande och döda träd.
---	--

5.5 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
 <p>(PRICKMARK) - Marken får inte förses med byggnad</p>	<p>Prickmark, 12 meter brett, för att möjliggöra en tillfart till de nya bostäderna från befintlig väg.</p> <p>Prickmark, 4 meter brett, för att möjliggöra dagvattendiken.</p>
(d ₁) - Minsta fastighetsstorlek är 1500 m ²	För att åstadkomma ett område med luftig struktur och behålla naturkaraktären i största möjliga mån regleras minsta fastighetsstorlek till 1500 kvadratmeter.
(h ₁) - Högsta nockhöjd är 9 meter	För att få plats med två våningar och en taklutning på 30 grader bestäms nockhöjden till 9 meter.
(n ₁) - Mark för dagvattendike, marknivån får endast ändras för att säkerställa dagvattendikets funktion	För att skapa en fungerande dagvattenhantering får marken endast användas för dagvattendike och marknivån får endast ändras för att säkerställa dagvattendikets funktion.
(n ₂) - Vägen ska höjdsättas så att den klarar högsta beräknade flöde på +112,1 meter (RH2000)	För att säkerställa att vägen går att använda även vid översvämning.
(g ₁) - Markreservat för gemensamhetsanläggning	Markreservatet finns för att bilda en gemensamhetsanläggning för bland annat gator, va- och dagvattensystem på kvartersmark.
(p ₁) - Huvudbyggnad respektive komplementbyggnad ska placeras minst 4 meter	För att byggnader inte ska anläggas för nära varandra vid fastighetsgräns samt att förhindra att det blir dålig sikt vid backrörelse med bil från fastigheten ut mot gatan.

respektive 1,5 meter från fastighetsgräns. Carport eller garageport, som vetter mot gata, ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns	
(o ₁) - Minsta takvinkel för huvudbyggnad och garage, gäller dock ej uterum och skärmtak, är 15 grader	För att förhindra platta tak på huvudbyggnad och garage bestäms minsta takvinkel till 15 grader. Bestämmelsen omfattar inte uterum och skärmtak.
(o ₂) - Största takvinkel för huvudbyggnad och garage, gäller dock ej uterum och skärmtak, är 30 grader	För att förhindra spetsiga tak på huvudbyggnad och garage bestäms största takvinkel till 30 grader. Bestämmelsen omfattar inte uterum och skärmtak.
(f ₁) - Endast friliggande enbostadshus	För att bibehålla karaktären i området tillåts endast friliggande enbostadshus.
(f ₂) - Endast en huvudbyggnad per fastighet	För att bibehålla karaktären i området tillåts endast en huvudbyggnad per fastighet.
(f ₃) - Byggnader ska i huvudsak utformas med träfasad i dova kulörer och matt yta	Planbestämmelsen säkerställer att nya byggnader inte blir dominerande från sjösidan och harmoniserar med natur- och kulturmiljölandskapet. Svartheten i kulören bör vara mellan 20 - 60% och kulörtätheten mellan 5 - 40% enligt NCS-metoden. Kulörtätheten bör inte överstiga andelen svarthet.
(f ₄) - Tak ska vara av material som inte glänsar, gäller ej solenergi-anläggningar	Planbestämmelsen säkerställer att nya byggnader inte blir dominerande från sjösidan och harmoniserar med natur- och kulturmiljölandskapet.
(b ₁) - Byggnader ska utföras så att de inte skadas av naturligt översvämmande vatten upp till nivån +112,1 meter (RH2000)	En mindre del av kvartersmarken riskerar att översvämmas vid högsta beräknade flödet. Konsekvenserna av en översvämning lindras genom att byggnader måste utföras på ett sätt som gör att de inte skadas vid vattennivåer upp till högsta beräknade flöde.

(e ₁) - Största bruttoarea är 250 m ² för huvudbyggnad per fastighet	För att anpassa huvudbyggnadens storlek till befintliga fastigheter i planområdets närhet samt främja en variation i bebyggelsen begränsas bruttoarean för huvudbyggnad till 250 kvadratmeter per fastighet.
(e ₂) - Största byggnadsarea är 70 m ² för komplementbyggnader per fastighet	För att anpassa komplementbyggnadernas storlek till befintliga byggnader i planområdets närhet begränsas byggnadsarean till 70 m ² per fastighet.
(a ₂) - Bygglov får inte ges för huvudbyggnad förrän anläggning för avloppsvattenrening och anläggning för vattenförsörjning har kommit till stånd	För att säkerställa att det finns en fungerande anläggning för avloppsvattenrening och vattenförsörjning för området innan det bebyggs.

6 Genomförandefrågor

6.1 Fastighetsrättsliga frågor

6.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Hela planområdet kommer att avstyckas från fastigheten Andrakebyn 2:13. Kvartersmarken kommer i sin tur att styckas av för att bilda egna bostadsfastigheter. Resterande del av planområdet utgörs av gator, grön- och vattenområde vilka föreslås ingå i en framtida samfällighet. Prövning och beslut avseende fastighetsbildningens genomförande sker hos Lantmäteriet som genomför en lämplighetsprövning med stöd av fastighetsbildningslagen (1970:988).

6.1.2 Rättigheter

Ett nytt va-ledningsnät ska anläggas. Ledningsnätet kommer att ligga på kvartersmark. En gemensamhetsanläggning bildas (se avsnitt 6.1.3) där bland annat va-systemet kommer att ingå. Ett område reserveras för att ge utrymme för gemensamhetsanläggningen.

Planområdet kan i en framtid komma att ingå i verksamhetsområde för spillvatten och vatten, då kan ledningarna som ingår i gemensamhetsanläggningen övergå i ledningsrätt. Området för gemensamhetsanläggningen får inte bebyggas på ett sätt som begränsar ledningsägarens möjlighet att bilda rättigheten, anlägga eller drifta ledningarna.

Det finns ett avtalsservitut för en ny tillfartsväg över Nynäs 14:12 till förmån för Andrakebyn 2:13.

6.1.3 Gemensamhetsanläggningar

För gator, va-systemet, delar av dagvattensystemet och en eventuell gemensam avfallshantering samt allmän plats Natur inom planområdet kommer en gemensamhetsanläggning att bildas. Nya bostadsfastigheter inom planområdet kommer genom en lantmäteriförrättning att tilldelas andelar i gemensamhetsanläggningen. Tillfarten till planområdet från befintlig väg är innan planens genomförande löst med ett servitut till förmån för fastigheten Andrakebyn 2:13 över fastigheten Nynäs 14:12. Även denna väg planeras ingå i planområdets gemensamhetsanläggning.

Vägen mellan planområdet och Vikavägen (väg 800) förvaltas av flera olika föreningar och i något avsnitt saknas förening och vägen passerar över privatägd fastighet. När detaljplanen vunnit laga kraft initierar exploatören ett bildande av en gemensamhetsanläggning för vägen.

En gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning och ansöks hos Lantmäteriet. Vid bildandet utreder och prövar Lantmäteriet ansökan med stöd av anläggningslagen (1973:1149). Alla fastigheter som bedöms ha behov av en gemensamhetsanläggning blir berörda i en förrättning, det vill säga även de fastigheter som inte är belägna inom ett planområde. De fastigheter som bedöms beröras av gemensamhetsanläggningen kommer att hanteras som sakägare inom Lantmäteriets förrättning och inom förrättningen ges sakägare möjlighet att föra sin talan.

De fastigheter som av Lantmäteriets prövning bedöms ha nytta i gemensamhetsanläggningen kommer att tilldelas andelstal i anläggningen. De ingående fastigheterna tilldelas andelstal för utförande och drift. Andelstalen för utförande motsvarar en andelstalfördelning kopplat till utbyggnad och upprustning av vägen, andelstalet för drift motsvarar en fördelning kopplat till driften av vägen. Lantmäteriet beslutar även om ersättningar som ska betalas för anläggningen och utrymme som den tar i anspråk.

Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas av en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Oavsett förvaltning så ansvarar förvaltningen för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen.

6.2 Tekniska frågor

6.2.1 Utbyggnad allmän plats

Den allmänna platsen i planområdet utgörs av Natur. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt. En gemensamhetsanläggning bör inrättas för den allmänna platsen (se avsnitt 6.1.3). Gemensamhetsanläggningen ansvarar för byggande och underhåll av den allmänna platsen. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte något krav om att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas.

6.2.2 Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för vatten eller spillvatten.

Bedömningen är att planområdet inte behöver anslutas till det allmänna VA-nätet, då det istället kan anläggas ett gemensamt ledningsnät med en egen anläggning för avloppsvattenrening väster om bostadskvarteret samt egen dricksvattenanläggning öster om detsamma. Då området faller väster ut så är det naturliga att anlägga ett självfallsnät för spillvatten som ansluts till en anläggning för avloppsvattenrening. Efterpolering sker inom användningsområdet. För att leda bort det renade avloppsvattnet från anläggningen mot recipienten får det på naturmarken anläggas en styrande ledning under jord. Längden på ledningen anpassas utifrån markförhållandena och jordens infiltrationsförmåga.

Alla planerade fastigheter kan enligt förprojekteringen anslutas med självfall, vissa justeringar kan göras om man önskar annan anslutningspunkt. Ledningar för vatten och spillvatten kommer i första hand att byggas i gatan.



Förslag till reningsanläggning. Synligt ovan mark blir några luckor och uppstickande rör. Källa: Uponor

Beroende på grundvatten- och översvämningsnivåer samt skyddsavstånd till grundvatten och det efterpulerade vattnet kan delar eller hela anläggningen behöva anläggas ovan jord.

I det fall att området kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde så kan anläggningen på ett relativt enkelt sätt byggas om och ledningarna övergå i ledningsrätt.

Dala Brunnsborrning har borrarat en brunn och gjort en kapacitetsmätning av vattentillgången. På platsen avsedd för vattenanläggning har de gjort en borrning för en brunn. Borrningen är gjord till ett totaldjup på 151 meter från markytan och det är fyra meter ner till berg. Kapacitetsmätningen som är gjord under 20 timmar med ett blåsdjup på 50 meter visar att brunnen ger 1400 liter per timme. Grundvattennivån är återställd efter två timmar. Stabil grundvattennivå på sex meter under markytan.

Det är exploatörens ansvar att säkerställa att nödvändig rening av dricksvattnet sker så att dricksvattnet är tjänligt för kommande fastigheter.

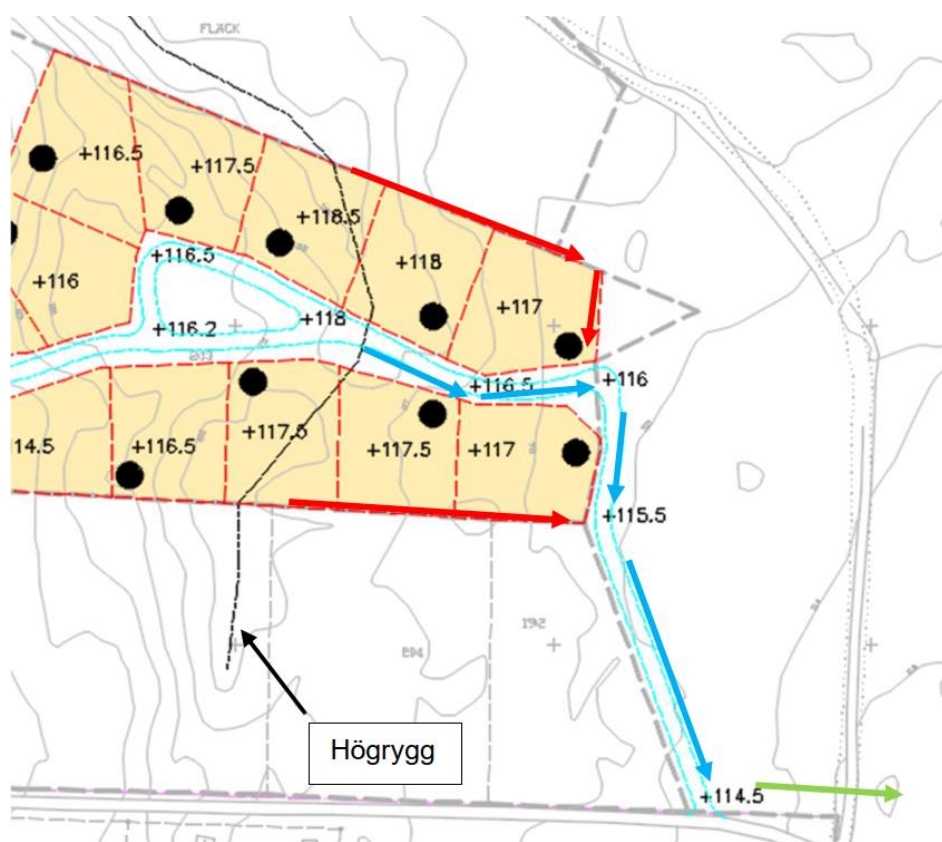
Dricksvattenanläggningens närmaste omgivning kan påverka vattenkvaliteten. Ytligt vatten ska avledas så att det inte rinner ner i brunnen. Brunnen ska bestå av en så tät konstruktion som möjligt ner till nivån där vattnet ska strömma in samt att brunnen avslutas minst ett par decimeter ovan markytan.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av va-systemet inom planområdet. Exploatören bör se till att utbyggnaden av gemensamhetsanläggningen byggs enligt Falu Energi & Vatten AB's standard för VA-ledningar för att gardera sig för ett eventuellt framtida övertagande.

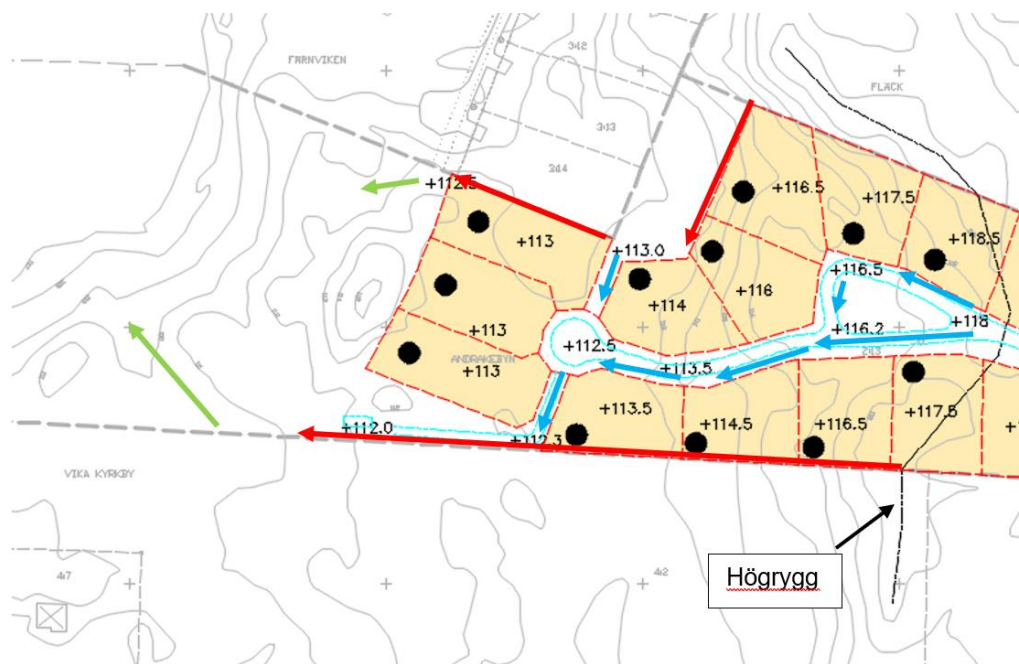
6.2.3 Utbyggnad av dagvatten

Exploatören ansvarar för utbyggnad av dagvattensystemet vad gäller blåa, röda och gröna pilar på kartorna nedan (östra och västra delen av planområdet). Dessa delar planeras ingå i en gemensamhetsanläggning som ansvarar för drift och underhåll av systemet. För utförandet inom respektive fastighet (svarta punkter på kartorna nedan) ansvarar respektive fastighetsägare både för utförandet samt drift och underhåll.

Principen för höjdsättning av tomter och gata är så att ytvatten kan ledas till gatan och längs gatan vid händelse av stora regnmängder. Längs gatan tillskapas ytor för rening och fördröjning med dränering i botten.



Förslag på avledning av dagvatten i den östra delen av planområdet. Punkt på fastighet fördröjningsvolym, blå pil avledning från gatemark i öppna svack-/makadamdiken, röd pil dike mot/mellan fastighet, grön pil avledning mot recipient. Dagvattenutredningen har tagits fram av Mavacon Mark & VA Consult AB.



Förslag på avledning av dagvatten i den västra delen av planområdet. Punkt på fastighet fördröjningsvolym, blå pil avledning från gatumark i öppna svack-/makadamdiken, röd pil dike mot/mellan fastighet, grön pil avledning mot recipient. Dagvattenutredningen har tagits fram av Mavacon Mark & VA Consult AB.

6.2.4 Utbyggnad av el och IT-infrastruktur

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av el och IT-infrastruktur.

6.3 Ekonomiska frågor

6.3.1 Planavgift

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

6.3.2 Fastighetsbildning

Exploatören bekostar fastighetsbildningen inom planområdet i samband med genomförandet av detaljplanen.

6.3.3 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören initierar och bekostar bildandet av gemensamhetsanläggningen inom planområdet.

Exploatören ansvarar för att ansöka om bildande av gemensamhetsanläggning för vägen mellan planområdet och Vikavägen (väg 800). Om ingen särskild överenskommelse träffas mellan berörda fastighetsägare så fördelas förrättningskostnaderna efter bedömning enligt

beslut från Lantmäteriet. Kostnader för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen fördelas enligt de andelstal som Lantmäteriet beslutar om inom ramen för förrättningen.

6.3.4 Drift allmän plats

Den allmänna platsen för naturmark kommer att förvaltas av den gemensamhetsanläggning som bildas inom planområdet. Se avsnitt 6.1.3 Gemensamhetsanläggningar ovan.

6.3.5 Drift vatten och avlopp

Driften av tillkommande va-system kommer att förvaltas av den gemensamhetsanläggning som bildas inom planområdet. Se kapitel 6.1.3 Gemensamhetsanläggningar ovan.

Avloppsanläggningen och anläggningen för vattenförsörjning måste ha kommit till stånd innan bygglov för huvudbyggnad får ges.

6.3.6 Gatukostnader

Exploatören bygger och bekostar erforderliga gator inom planområdet.

6.4 Organisatoriska frågor

6.4.1 Tidplan

Detaljplanen sändes ut för samråd under fjärde kvartalet 2023.

Granskning förväntas kunna genomföras fjärde kvartalet 2024 och antas under våren 2025.

6.5 Kulturvärden

Utformningen av bebyggelsen och upplevelsen från vattnet samt ridån av träd längs med Runn är viktiga för områdets kulturmiljövärden. Tallarna ska visas stor hänsyn och utgångspunkten ska vara att inte skada enskilda tallar.

6.6 Prövning enligt annan lagstiftning

Utbyggnad av enskild avloppsanläggning med vattentoalett kräver tillstånd från kommunens myndighetsnämnd (FMH 1998:899).

Grundvattenuttag kan kräva tillstånd för vattenverksamhet från Mark- och miljödomstolen (MB 1998:808).

Beroende på vattentäktens storlek (tillhandahåller minst 10 kubikmeter per dygn eller försörjer minst 50 personer) kan den komma att omfattas av livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter (LIVSFS 2022:12).

Anläggande av stigar, dagvattendike och ledningar på naturmark inom strandskyddet kan kräva strandskyddsdispens (MB 1998:808).

Dagvattenanläggning som renar vatten från flera fastigheter är anmälningspliktiga till kommunens myndighetsnämnd (MB 1998:808).

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

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

Under framtagande: Fördjupad översiktsplan för Runn och närområden

7.1.3 Planprogram

Planprogram för småhusområde vid Näset norr om Vika, antogs av kommunfullmäktige 2022-10-13.

7.1.4 Detaljplan

Byggnadsplan för del av Heden 1:1, 2:1 och 4:1, fastställd 1969-06-04 av länsstyrelsen.

7.2 Kommunala beslut i övrigt

7.2.1 Landsbygdsprogram

Landsbygdsprogram, Falu kommun 2018–2030, antogs av kommunfullmäktige 2017-12-14.

7.2.2 Cykelplan

Cykelplan för Falu kommun, antogs av kommunfullmäktige 2014-04-10.

7.2.3 Dagvattenstrategi

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

7.2.4 Bostadsprogram

Bostadsprogram för Falu kommun 2018–2021, godkändes av kommunfullmäktige 2018-05-17.

Bostadsmarknaden i Falun 2021, daterad 2021-05-10.

7.3 Utredningar

7.3.1 Trafikutredning

Trafikutredning Näset, Vika Kyrkby, Falu kommun, Andrakebyn 2:13 (3) (WSP Samhällsbyggnad, 2021-06-28, ändringsdatum 2024-04-23)

7.3.2 Dagvattenutredning

PM Dagvatten (Mavacon Mark & VA Consult AB, 2023-03-30, rev. 2024-06-28)

7.3.3 Landskapsanalys

Landskapsanalys och gestaltungsprinciper, Andrakebyn 2:13, Vika, Falu kommun, (Sweco, 2021-05-24)

7.3.4 VA-utredning

PM VA (Mavacon Mark & VA Consult AB, 2021-03-08)

7.3.5 Brunnsborrning

Brunns- och borrprotokoll (Dala Brunnsborrning AB, 2024-07-12)

Utlåtande provborrning på del av Andrakebyn 2:13, Skifte 3, Nordvästra hörnet (Näset), (Dala Brunnsborrning AB, 2024-08-29)

8 Planeringsförutsättningar

8.1 Kommunala

8.1.1 Översiktsplan

Samhällsinsatser som stärker förutsättningar för boende och verksamheter i städernas omland prioriteras till serviceorter, Vika är en av serviceorterna.

Även i de mindre tätorterna finns service, bland annat dagligvaruhandel och skola/förskola eller andra mötesplatser som bidrar till att göra dessa delar av kommunerna till attraktiva boendemiljöer. Bidrag för kommersiell service ska kunna komma även dessa orter till del. Nya bostäder i de mindre tätorterna, i anslutning till kollektivtrafikhuvudstråk och i sjönära lägen kan bidra till bibehållen service i stadsregionens omland. Vika-Falun är ett av kollektivtrafikhuvudstråken. Tillkommande bebyggelse i städernas omland kommer i första hand att ske genom enskilda initiativ.

8.1.2 Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Runn och närområden som är under framtagande framhåller att utvecklingen i Vika bör ta vara på ortens bebyggelsestruktur med småskaliga byar i odlingslandskapet. Målpunkter som finns i Vika ska värnas. Lansspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark bör inte användas vid lokalisering av ny bebyggelse, då odlingslandskapet är en viktig del för riksintresset för kulturmiljö.

8.1.3 Detaljplan

Området är idag inte detaljplanelagt. Tillfarten till planområdet sker mot väg i angränsande detaljplan. Vägen är planlagd som allmän plats vägmark.

8.1.4 Planbesked

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked samt att planarbetet skulle inledas med upprättande av detaljplaneprogram.

8.1.5 Planprogram

Ett planprogram har tagits fram för området. Planprogrammets slutsats är att processen kan fortsätta i detaljplaneskede under förutsättning att en gemensam va-anläggning kan anläggas utan att det inom den gemensamma va-anläggningens livslängd kommer att bli ett verksamhetsområde för vatten och spillvatten och att bebyggelsen kan anpassas till landskapet och kulturmiljön. Strandzonen inom Andrakebyn 2:13 (3) är inte lämplig för brygga eller båtplats då det är ett område med grunt vatten med block och utgör en viktig livsmiljö för fisk- och fågellivet.

För att behålla landsbygdens karaktär är det viktigt att nytillkommande bebyggelse anpassas till landskapet och att husens placering och utformning knyter an till befintlig bebyggelse och bebyggelsestruktur. I detta område finns ingen tydlig befintlig struktur, då den bebyggelse som finns i området sporadiskt har uppkommit under olika tidsperioder. Ett sätt att behålla landsbygdskaraktären är att låta bostadsfastigheterna vara stora så att bebyggelsen kan placeras luftigt och anpassas efter topografi och naturliga gränser.

8.2 Övriga kommunala beslut

8.2.1 Cykelplan

I Falu kommuns cykelplan redovisas för Vika tätort en gång- och cykelväg längs med väg 800 mellan väg 69 och befintlig gång- och cykelväg i Vika. När den anläggs finns möjlighet till en säkrare gång- och cykelväg mellan anslutningsvägen och skolan i Vika.

8.2.2 Dagvattenstrategi

Falu kommuns dagvattenstrategi har som mål att fastigheter ska fördröja de första 10 millimetrarna regn för att minska belastningen på det befintliga dagvattennätet och därmed minska risken för översvämningar vid häftiga regn. Även om planområdet på grund av sin närhet till Runn inte kommer att kopplas till ett befintligt dagvattennät så ska dagvattenhanteringen vara långsiktigt hållbar där dagvattenavrinningen fördröjs och reduceras så långt som möjligt. Det minskar risken för skador vid översvämningar och utsläppen av dagvattenföroreningar till recipienten, i det här fallet Runn. För ett så hållbart dagvattensystem som möjligt behöver fördröjningen börja redan på den egna fastigheten.

8.2.3 Landsbygdsprogram

Falu kommun ska arbeta för att ge fler möjlighet att bosätta sig på landsbygden. Samhällsplanering som underlättar för byggnation och en tydlig plan över var kommunen vill att det ska byggas på landsbygden är viktiga förutsättningar för detta. Hela kommunen ska växa och befolkningen ska öka i alla kommundelar.

8.2.4 Bostadsprogram

Nyproduktion, både i stad och på landsbygd, ska i första hand ske genom komplettering och förtätning, så att redan genomförda investeringar i skolor, kollektivtrafik, gator och annan infrastruktur och service utnyttjas.

Efterfrågan på attraktiva bostäder och boendemiljöer förväntas öka. Som kriterier för att ett boende ska ha ett attraktivt läge kan räknas sjönära, vacker utsikt, välbevarad kulturmiljö eller centralt. Andra kriterier är tillgången på kommersiell och offentlig service i närheten, speciellt livsmedelsbutik, skola och daghem, kommunikationer, kollektivtrafik,

säkra skolvägar och grönområden. För boende i byar och på landsbygden är inte tillgången på grönområden något större problem. I stället kan brist på aktiviteter på fritiden vara avgörande, särskilt för ungdomar.

Om det framtida bostadsbyggandet inte kan tillgodose den ökade efterfrågan i länet, riskerar det att utgöra ett hinder för regionens utveckling. En stor variation av boendeformer och miljöer är betydelsefullt för att skapa ett hållbart boende. Stadens och landsbygdens förutsättningar och behov ska uppmärksammas.

8.3 Undersökning enligt 6 kap. 6§ Miljöbalken (1998:808)

En undersökning om planen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL behöver upprättas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Ett genomförande av planen innebär ingrepp i en del av en delvis orörd skogsfastighet och ett ökat behov av biltransporter. Planen föreslår inga verksamheter som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Även om planens genomförande kan antas medföra negativa effekter lokalt bedöms de som små i ett större sammanhang. Ett genomförande av planen bedöms därmed inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan i yttrande daterat 2024-01-18.

8.3.1 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Det särskilda beslutet kommer att hanteras i samband med att detaljplanen godkänns för granskning.

8.4 Riksintressen

8.4.1 Friluftsliv

Runn är utpekad som riksintresse för friluftslivet. Runns vattenspegel inom planområdet ingår i riksintresset.

8.4.2 Kulturmiljövård

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. I aktuellt område är det främst landsbygdens karaktär med gles bebyggelse som är tydlig. För att behålla kulturlandskapets karaktär är det viktigt att nytillkommande bebyggelse anpassas till landskapet och att husens placering och utformning knyter an till befintlig bebyggelse och bebyggelsestruktur. I detta område finns ingen tydlig befintlig struktur, då den bebyggelse som finns i området sporadiskt har uppkommit under olika tidsperioder. Ett sätt att behålla landsbygds-karaktären är att låta bostadsfastigheterna ha en sådan storlek så att bebyggelsen kan placeras luftigt och anpassas efter topografi och naturliga gränser.

8.5 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

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

8.5.1 Skogsbruk

Endast ett mindre område med produktionsskog i östra delen av planområdet berörs av detaljplanen. I väster angränsar området till en avverkad del. Närmast strandkanten återfinns en ridå av främst tallar, dessa tillsammans med vattenområdet är av stor betydelse för den biologiska mångfalden och kommer att bevaras.

8.6 Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

8.6.1 Luft

Planområdet är inte placerat vid någon större trafikled och trafikmängden som den nya bebyggelsen alstrar är låg. Det bedöms därför inte finnas någon risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

8.6.2 Vatten

Planområdet ligger inom delavrinningsområde *Utloppet av Runn* som omfattar cirka 142 kvadratkilometer och mynnar ut i huvudavrinningsområde *Dalälven*. Planområdet kan påverka grundvattenförekomsten *Vika* och ytvattenförekomsten *Runn*.

Grundvattenförekomsten, som är skyddat område för dricksvattenförsörjning för att garantera tillgången på vatten av god kvalitet, har god status gällande både kemisk och kvalitativ status.

Ytvattenförekomsten har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Att recipienten ej uppnår god ekologisk status beror till stor del på att gränsvärden för halter

av metaller som zink och koppar överskrids. Bedömningen, uppnår ej god kemisk status, beror främst på att gränsvärdena på kvicksilver (Hg) och polybromerade difenylar (PBDE) överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster på grund av atmosfärisk deposition. Det finns fler parametrar som också överskrider gränsvärden för God kemisk status, bland annat metaller kopplade till gruvdriften.

Kvalitetskravet är att god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus ska uppnås 2027 med vissa undantag för ämnen som bedömts omöjliga eller icke försvarbara att kunna åtgärda. (Källa Länsstyrelsen, Vatteninformationssystem Sverige, VISS)

8.7 Miljö

8.7.1 Dagvatten

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Området faller västerut och österut. Planområdet har delats in i två delar.

Den västra delen av planområdet faller mot Runn med relativ jämn lutning och det finns idag inga direkta, större, lågpunkter som stänger in eventuellt ytvatten. Åt öster ligger åkermark och befintlig tillfartsväg för fastigheter norr om detta planområde. Befintlig väg skulle kunna skapa en lågpunkt då diken och trummors status under vägen ej är kända. Bedömningen är att befintlig mark har goda infiltrationsmöjligheter.

8.8 Hälsa och säkerhet

8.8.1 Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Planområdet ligger utom det område där markföroreningarna befaras överstiga riktvärdena. Om blyhalten överskrider riktvärdena gäller särskilda rekommendationer för hur marken skall hanteras vid markarbeten. Råd och upplysningar om detta lämnas av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

8.8.2 Omgivningsbuller

Det finns inga bullerkällor inom eller i närheten av planområdet.

Trafik som det nya området alstrar beräknas bli cirka 90 fordon per dygn (ÅDT).

8.8.3 Risk för olyckor

Planområdet ligger inte i anslutning till någon transportled för farligt gods.

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas till cirka 20 minuter.

8.8.4 Risk för översvämning

Området ligger i närheten av sjön Runn. Runns normalvattenstånd ligger på +107,1 meter.

Vattennivå i Runn (höjdsystem RH2000)

Tillämpning	Dagens 50-årsflöde (MSB)	Dagens 100-årsflöde (DVF ¹³)	100-årsflöde år 2098 (klimat-anpassat)	Dagens 200-årsflöde ¹⁴	Högsta beräknade flöde (MSB:s översvämningsskartering)
Hotkartor- och riskkartor	109,1		109,1		112,1
Mål och åtgärder i riskhanteringsplan	109,1	109,5		109,6	112,1
MKB	109,1			109,6	

Tabell över vattennivåer i de olika översvämningsskarteringarna för Runn och i vilka sammanhang de använts. Källa: Riskhanteringsplan för Falu tätort 2022-2027 – enligt förordning om översvämningsskartering, Länsstyrelsen Dalarnas län (2021).

Endast naturmarken närmast Runn ligger inom områden som hotas av 100- eller 200-årsflöden. Anläggningen för avloppsvattenrening som ligger direkt väster om kvartersmark för bostäder ligger på marknivå +111 till +112 meter, alltså under högsta beräknade flöde på +112,1 meter. Delar av kvartersmark för bostäder ligger på marknivå +112 till +113 meter.

8.8.5 Risk för erosion, skred och ras

Planområdet ligger inte inom eller i närheten av område med erosionsbenägen jordart.

Planområdet ligger inte inom eller i närheten av akksamhetsområden vad gäller förutsättningar för skred i finkornig jordart.

8.9 Geotekniska förhållanden

Området är relativt plant och enligt SGU:s jordartkarta består området av sandig morän. Närmast Runn är ytan blockrik.

8.9.1 Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

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.

8.10 Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom delavrinningsområde *Utloppet av Runn* som mynnar ut i huvudavrinningsområde *Dalälven*.

Planområdet ligger inte inom någon vattenförekomst, men kan komma att påverka närliggande vattenförekomster. Mer information finns i avsnitt *8.7.2 Vatten*.

8.11 Kulturmiljö

8.11.1 Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om en okänd fornlämning påträffas i samband med grävarbeten ska arbetet omedelbart 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.

8.12 Natur

Området består av skogsmark i östra delen medan en stor del av västra delen består av ett hygge. Ned mot Runns strand finns en vegetationsklädd zon med äldre tallar och lövträd. Området sluttar ned mot Runn och marken består till största delen av sandig morän. Vid Runns strandzon övergår det till mer blockig mark.

Vattenområdet utgörs av en grund och blockrik vik. Viken är förhållandevis skyddad i förhållande till mycket av Runns övriga stränder som är öppna och vindutsatta.

Den västra delen av fastigheten är avverkad för några år sedan men en smal hänsynszon med skog lämnades längs Runns strand. Skogen består av en delvis skiktad tallskog med ett stort spann i ålder på träden. Det finns flera trädgenerationer där den äldsta förmodligen är runt 200 år. Generellt är träden segvuxna och krokiga på grund av den magra och steniga marken. Den magra marken har även gjort att dimensionstillväxten har hämmats och även gamla träd är förhållandevis smala. Särskilt de äldsta träden har fått en speciell karaktär som en följd av förhållandena. Falu kommun har gjort en översiktlig naturvärdesinventering och noterat att åtminstone ett av de gamla träden bär spår efter den rödlistade skalbaggen reliktböck som lever i barken på gamla och solexponerade tallar.

8.13 Fysisk miljö

Planområdet är obebyggt. I direkt anslutning till planområdet, åt norr, finns en bebyggelseklunga med totalt åtta bostadsfastigheter som har tillkommit under 2000-talet fram till nu genom bygglovsprövning. Tre av fastigheterna ligger i direkt anslutning till planområdet med nybyggnation av villor. Bebyggelsen består främst av enplansvillor. Träpanel är det dominerande fasadmaterialet och taken utgörs främst av tegel eller betongpannor. Merparten av bebyggelsen är färgsatta med dova kulörer främst falurött eller grått, även om något undantag med ljusare kulör förekommer.

Cirka hundra meter söder om planområdet finns 21 fastigheter längs grusvägen i Näset, med en gällande byggnadsplan från 1969. Majoriteten av bebyggelsen är fritidshus men även permanentboende förekommer. Merparten av bebyggelsen är i ett plan, har träpanel eller timmerfasad och tak av tegel eller plåt. Vanlig färgsättning på fasader är faluröd eller grå. Uppvuxen tallskog skärmar av planområdet från bebyggelsen i Näset.

8.14 Teknik

El till området finns att ansluta vid transformatorstationen vid den planerade infarten till området.

På naturmarken i den sydvästra delen av planområdet passerar en starkströmsledning och en optokabel med avtalsservitut.

Det finns tillgång till fiber vid planområdet som tillkommande fastigheter kan anslutas till.

8.15 Service

Närmaste service ligger i Vika som, enligt översiktsplanen är en av kommunens serviceorter. Där finns förskola, fritids, skola F-6 och en fritidsgård. I Vika finns även ett bibliotek med en av kommunens tre servicepunkter. Där finns även en närbutik samt en pizzeria och en drivmedelspump med diesel.

Insamling av avfall kan ske på gemensam plats efter gatan i kvarteret. Om avfallshandlingen blir underjordisk ska val av modell av behållare göras i samråd med Falu Energi & Vatten. Det är viktigt att följa de råd och rekommendationer som kommunernas branschorganisation *Avfall Sverige* har angående sophämtning. I skriften *Handbok för avfallsutrymmen* finns mått för soprum, dörrbredder med mera. Här anges även hur breda vägar och eventuella vändplaner, vilka hör till soprummen ska vara. Företrädesvis bör avfall och återvinning hämtas från en samlad plats i utkanten av området, speciellt med tanke på framkomlighet och trafiksäkerhet i samband med tunga transporter. Falu Energi & Vatten kan stötta med kompetens under projektet.

8.16 Trafik

8.16.1 Gång- och cykeltrafik

För oskyddade trafikanter finns inte något alternativt vägnät i området på Näset eller norr om Vika. Gång- och cykelväg finns på en sträcka efter väg 800 direkt efter infarten till Vikaskolan. I övrigt går och cyklar man i blandtrafik. Dock kan alternativa sträckningar med ringa trafik användas på större delen av sträckan mellan planområdet och Vikaskolan.

Från korsningen väg 800/69 och in till Falun finns parallella vägar till väg 69 och gång- och cykelvägar för oskyddade trafikanter som ansluter till gång- och cykelvägnätet i Falu tätort.

8.16.2 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, Utanhed, ligger vid väg 800 cirka 1,5 kilometer från planområdet och är utrustad med väderskydd i riktning mot Falun. Från planområdet går det att ta sig till busshållplatsen utan att gå längs med väg 800. Vägen behöver dock passeras för att åka mot Falun. Hållplatsen trafikeras av linje mellan Vika och Falun.

8.16.3 Motortrafik

Vägnätet runt Vika består av väg 69 (Falun-Hedemora) samt väg 800, Vikavägen som går mellan korsningen med väg 69 och Borlänge, båda med Trafikverket som väghållare.

Från korsningen med väg 800 mot planområdet är det enskilda vägar. Vägarna har ingen genomfartstrafik utan det är boende längs vägen som nyttjar dem. Det är två vägföreningar som ansvarar för drift och underhåll av vägen mellan planområdet och väg 800. Falu kommun stöttar vägföreningar genom bidrag.

Planområdets tillfartsväg ansluter mot vägen till befintligt fritidshusområde söder om planområdet. Den befintliga vägen är planlagd som allmän plats vägmark i *Byggnadsplan för del av Heden 1:1, 2:1 och 4:1*. Den vägen ansluter i sin tur till vägen som leder till Trafikverkets väg, väg 800, som leder till Vika.

9 Bedömningar och konsekvenser

9.1 Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen möjliggör avstyckning från Andrakebyn 2:13 (3) till nya fastigheter för bostäder.

Detaljplanen möjliggör bildande av en gemensamhetsanläggning inom planområdet. I det fall exploatören inte bekostar och utför gemensamhetsanläggningen inom planområdet faller det på de enskilda fastighetsägarna att utföra och bekosta anläggningen.

Planområdet kan i en framtid komma att ingå i verksamhetsområde för spillvatten och vatten. Ledningarna som ingår i gemensamhetsanläggningen kan då övergå i ledningsrätt.

Detaljplanen möjliggör bildandet av ledningsrätt för starkströmsledning och optokabel genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

9.2 Natur

9.2.1 Grönområde

Skogsmark tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Den skogliga karaktären är inte unik för platsen eller upptagen i bevarandeområdet för kulturmiljön *Vika kyrkby*.

Naturområdet närmast Runn bevaras och tillgängliggörs ytterligare.

Flertalet stigar korsar området, det är dock oklart om det rör sig om strövstråk för djur eller människor. Möjlighet för dessa nordsydliga rörelser förstärks genom gångvägar i naturområdet närmast Runn. Genom ett släpp vid fastigheterna närmast Runn tillgängliggörs naturområdet mellan bostäderna och Runn.

9.2.2 Landskapsbild

Från vattnet kommer vyn till viss dels förändras. För landskapsbilden är bebyggelsen ett tillägg som i liten mån påverkar området i stort. Från sjön kommer träddridån till stor del skymma den nya bebyggelsen. Intilliggande fastigheter är redan bebyggda eller håller på att bebyggas, alternativt utgörs av uppvuxen skogsmark i vilken ett tillägg av småskalig bebyggelse smälter in bra. Den bevarade träddridån närmast Runn, val av fasadmaterial och dämpad färgsättning på fasad och tak begränsar upplevelsen av förändringen ytterligare. Topografin möjliggör att varje fastighet kan ha öppen vy mot endera Runn eller skog åt minst ett väderstreck. Man kan värna utblickar genom placering av byggnader så att de inte skymmer varandra.

Även längs med tillfartsvägen på fastighet Nynäs 14:12 bör en trädridå så långt det är möjligt sparas.

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. Planen främjar en organisk bebyggelsestruktur genom att reglera fastigheterna och byggnationen på ett sådant sätt att de lättare smälter in i omgivningen och därigenom mildra effekterna på landskapsbilden och riksintresset för kulturmiljö.

Ett genomförande av planen innebär ingrepp i en del av ett delvis orört skogsskifte och ett ökat behov av biltransporter. Planen föreslår inga verksamheter som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Även om planens genomförande kan antas medföra negativa effekter lokalt bedöms de som små i ett större sammanhang.

9.3.2 Dagvatten

Området öster om högryggen, består av fyra fastigheter samt tillfartsgatan. Respektive bostadsfastighet tar hand om sitt eget dagvatten genom att tillskapa erforderlig magasinsvolym. Förslag är att denna anläggs i fastighetens östra sida och mot väg.

För att inte leda vatten mot närliggande fastigheter samt för att kunna styra eventuellt ytvatten bättre föreslås att mindre/enklare svackdiken anläggs längs vissa fastighetsgränser (se avsnitt *6.2.3 Utbyggnad av dagvatten*).

Det västra området är större och resterande, planerande, 12 fastigheter ansluter till detta avrinningsområde. Respektive bostadsfastighet tar hand om sitt eget dagvatten genom att tillskapa erforderlig magasinsvolym. Förslag är att denna anläggs främst mot väg eller mot dike i fastighetens lägsta punkt.

Längs med gatorna förläggs ett svackdike för rening och fördröjning. I botten förläggs en dränering som avvattnar gatans konstruktion samt fördröjer ytvattnet. Vid vändplanen leds svackdiket vidare i naturmarken tillsammans med den grusade vägen som leder ner till avloppsvattenreningsanläggningen. Där fortsätter dagvattnet förbi anläggningen och in på naturmarken i ett mindre styrande dike som leder dagvattnet mot recipient Runn. I linje med den grusade vägen ner till reningsanläggningen skapas en låglinje som vid större flöden leder ut dagvattnet från vändplanen.

Ett antal mindre/enklare svackdiken anläggs för att hindra eventuellt ytvatten att nå närliggande fastigheter. Svackdiken längs med fastigheter ska inte ses som en fördröjning

utan är enbart till för att styra ytvatten i en riktning så att inte omkringliggande fastigheter påverkas.

Fördröjning och rening bedöms kunna skapas i diken, inom vägsektion. Ingen separat yta för fördröjning behöver avsättas i detaljplanen. Vid ett skyfall (100-årsregn) kommer det totala flödet från området att öka från 40 l/s vid nuvarande situation till 455 l/s efter exploatering. För att undvika skador på byggnader inom fastigheter ska marken höjdsättas så att den lutar bort från husen. Större flöden som inte kan hanteras i avsatt område för fördröjning på fastighet eller diken kommer med höjdsättningsförslag och systemlösning att rinna vidare ned mot befintliga lågpunkter och vidare mot recipient.



Karta med markerad flödesriktning och vattendelare/högrugg i rött. Källa: Länsstyrelsen, VISS, Vattenkarta.

Utbyggnaden av området leder inte till ökade flöden till recipienten Runn eller närliggande naturområden.

9.4 Miljö kvalitetsnormer

9.4.1 Luft

Utifrån att planområdet inte är placerat vid någon större trafikled, det mindre antalet tillkommande fastigheter samt den luftiga strukturen görs bedömningen att det inte finns någon risk för att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

9.4.2 Vatten

Dagvattenhanteringen i området utformas så att dagvattnet infiltreras och renas på varje enskild bostadsfastighet. Dagvattnet från gatan inom planområdet infiltreras och renas i

svack-/makadamdiken längs med gatan. Med rening i föreslagen lösning är bedömningen att tillräcklig rening av exempelvis zink, koppar och kvicksilver sker för att inte riskera någon påverkan på recipienten Runn eller försämring av ytvattenkvalitet enligt miljökvalitetsnormen om den aktuella detaljplanen genomförs.

Grundvattenförekomsten, Vika som kan komma att beröras ligger som närmast cirka 850 meter öster om planområdet. Dess tillrinningsområde ligger som närmast cirka 550 meter från planområdet. Marken inom planområdet lutar till största delen mot väster. Mellan planområdet och grundvattenförekomsten finns dessutom befintliga vägar, skogs- och jordbruksmarker. Den negativa påverkan som detaljplanens genomförande kan ha på möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna bedöms vara högst begränsade och inte avgörande för grundvattenförekomstens status.

9.5 Kulturmiljö

Genom förändringen av landskapsbilden och ytterligare bebyggelse ger detaljplanen en viss påverkan på kulturmiljön, se även avsnitt *9.8.2 Kulturmiljövård*.

9.6 Hälsa och säkerhet

9.6.1 Översvämning

En mindre del av kvartersmarken riskerar att översvämmas. Marken ligger alltså under högsta beräknade flöde för sjön Runn på +112,1 meter (RH2000). Konsekvenserna av en översvämning lindras genom att byggnader måste utföras på ett sätt som gör att de inte skadas vid vattennivåer upp till högsta beräknade flöde. Vägen fram till anläggningen för spillvattenrening ska höjdsättas så att den klarar det högsta beräknade flödet.

Översvämningsrisker på grund av dagvatten bedöms vara låga för området och närliggande områden om inte lågpunkter byggs in.

9.6.2 Olyckor

Då det saknas separat vägnät för oskyddade trafikanter på Näset och att antalet oskyddade trafikanter ökar i området medför detaljplanen en ökad risk för trafikolyckor. Ökningen av både antalet fordon och oskyddade trafikanter är dock mycket låga så riskerna för olyckor bedöms som små.

9.6.3 Erosion, skred och ras

Kvartersmark som får bebyggas ligger som närmast 100 meter från Runn. Marken inom planområdet lutar endast svagt och består inte av finkornig jordart. Risken för erosion längs Runns strand eller risken för skred eller ras bedöms inte påverka möjligheten att bebygga kvartersmarken.

9.7 Sociala

Läget är attraktivt för flera målgrupper, inte minst på grund av kombinationen av lantlighet och de goda pendlingsmöjligheterna till Falun och Borlänges breda arbetsmarknader. I Vika finns en skola och allmän service som kan dra fördelar av ett större befolkningsunderlag. På bostadsmarknaden efterfrågas ett större utbud av tomter för byggnation av enbostadshus vilket talar för en framtida bebyggelse av området.

9.7.1 Barn

Det är viktigt för yngre barn att ha närhet till ytor för spontana aktiviteter. Alla bostadsfastigheter kommer att ha direktkontakt mot eller korta avstånd till naturmark. Biltrafiken kommer endast att bestå av boende i området vilket innebär att gatan i planområdet kommer att ha små trafikmängder, detta innebär att barn kommer att kunna röra sig självständigt inom bostadsområdet, till lekplatsen och naturområden för spontanaktiviteter.

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.

9.8 Riksintresse

9.8.1 Friluftsliv

Genom förändring av landskapsbilden ger detaljplanen en viss påverkan på riksintresset för friluftsliv. För att vattenytan inte ska förändras planläggs den som vattenområde, vilket innebär att vattnet ska vara öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske med mera enligt de regler som gäller på platsen. För att säkerställa tillgängligheten till Runn planläggs marken närmast Runn, som berörs av strandskyddet, som allmän plats natur. Trädridån närmast Runn bevaras vilket minskar upplevelsen av aktuellt område från Runn. Utvecklingen av området närmast Runn möjliggör för ökad kontakt med Runn och är positivt för riksintresset. Samtaget innebär det ingen påtaglig skada.

9.8.2 Kulturmiljövård

Genom förändringen av landskapsbilden och ytterligare bebyggelse inom riksintresset kulturmiljövård ger detaljplanen en viss påverkan på riksintresset. Från vattnet kommer vyn till viss del förändras, där byggnader skymtar bland träden.

För landskapsbilden är detta ett tillägg som i liten mån påverkar området i stort. Sett till landskapsbilden är den förhållandevis tillåtande. Intilliggande fastigheter är redan bebyggda

eller håller på att bebyggas, alternativt utgörs av uppvuxen skog i vilket ett tillägg av småskalig bebyggelse smälter in bra.

För att området inte ska bli dominerande från sjösidan och för att harmonisera med natur- och kulturlandskapet ska byggnaderna i huvudsak utformas med träfasader med dova kulörer och matt yta. Taken ska vara av material som inte glänsar, de får dock förses med solenergianläggningar.

Bykaraktären som omfattas av riksintresset för kulturmiljövård appliceras på platsen och därmed stärks riksintressets förekomst och utbredning. Detta görs genom att endast tillåta en huvudbyggnad som friliggande enfamiljshus per fastighet samt att nya tomter inte får vara mindre än 1500 kvadratmeter.

Det är viktigt att strandzonen vid Runn inte privatiseras, och strandskyddets syfte är att säkerställa detta. Marken som är strandskyddad planläggs som allmän plats natur.

9.9 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

9.9.1 Skogsbruk

Ett mindre område på cirka 2,5 ha med produktionsskog berörs av genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen ger en liten påverkan på skogsbruket.

9.10 Trafik

9.10.1 Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger cirka 2,2 kilometer gångväg från Vikaskolan. Det finns inga gång- och cykelvägar mellan planområdet och skolan. Trafikmängden på vägarna i området kommer att öka med genomförandet av detaljplanen och årsdygnstrafiken (ÅDT) bedöms efter utbyggnaden bli cirka 180-290 fordon per dygn (inklusive nyttotrafik), där 290 fordon per dygn motsvarar ett dygn då samtliga fritidshus är nyttjade. Om de antagna fritidshusen är bebodda 3 månader på ett år blir ÅDT cirka 210 fordon per dygn. Den trafikmängden motiverar inte ett anläggande av en gång- och cykelväg längs den enskilda vägen mellan väg 800 och planområdet. Förbättringsåtgärder för oskyddade trafikanter vore att komplettera med vägbelysning och hastighetsdämpande åtgärder längs hela sträckan mellan väg 800 och planområdet.

9.10.2 Motortrafik

Genom den ökade trafikmängden ger detaljplanen en viss påverkan på befintliga vägar i området. Ökningen är liten och försämrar inte kapaciteten på befintliga vägar eller korsningar i området.

Gatan i planområdet anläggs med en rundslinga. Vid behov kan till exempel skolskjutsar använda den, för att inom planområdet vända på ett säkert sätt. Slingan ligger mitt i planområdet och kan också användas som uppsamlingsplats för de barn som är berättigade till skolskjuts.

Det årliga driftbidraget från Trafikverket beror bland annat på vägkategori och trafikklass. Vägen mellan planområdet och Vikavägen (väg 800) tillhör kategori A (utfartsväg för fastboende inom landsbygdsområde, 60%) och trafikklass Mellan (25-125 fordon per dygn). Den nya bebyggelsen kan innebära att vägen kommer att klassas om till kategori B (väg för fastboende inom bebyggelseområde, 30%) och trafikklass Hög (mer än 125 fordon per dygn). Därutöver kan särskilt driftbidrag sökas för till exempel utbyte av vägtrummor, förstärkningsåtgärder och trafiksäkerhetsåtgärder. Belagda vägar med trafikklass Hög kan få extra bidrag för beläggningsunderhåll.

Bildandet av en gemensamhetsanläggning för vägen mellan planområdet och Vikavägen (väg 800) skapar bättre förutsättningar för drift och underhåll av vägen samt för beräkning av vägbidrag.