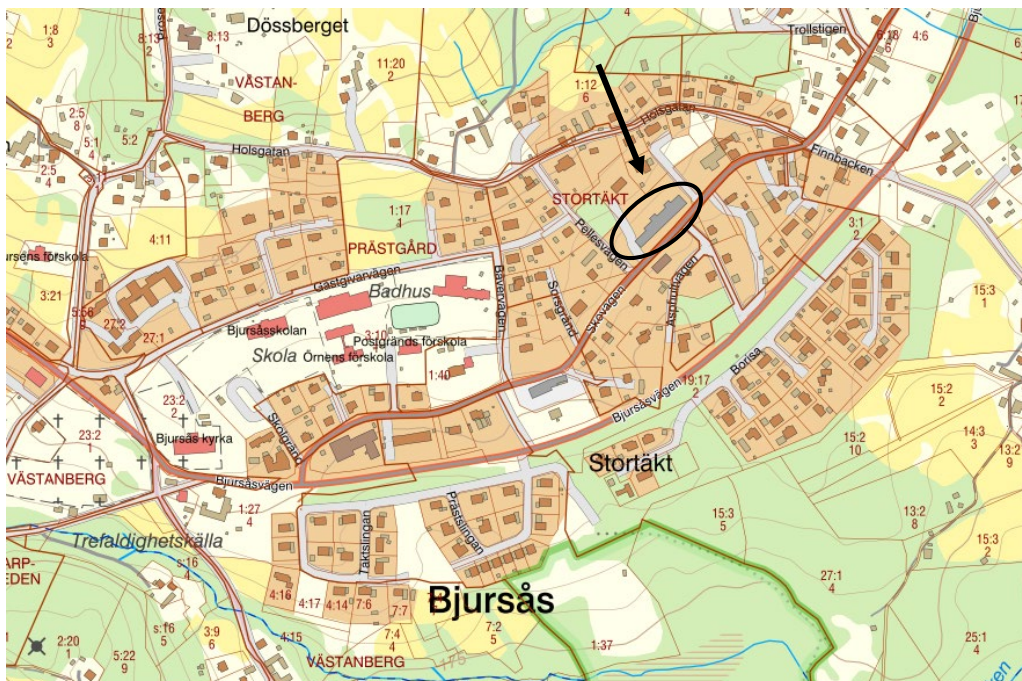


Granskningshandling

Detaljplan för Bostäder vid Skovägen, Bjursås i Falukommun, Dalarnas län

Planbeskrivning



Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2026-01-20

Planuppdrag

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Innehållsförteckning

1	Detaljplanens syfte	4
2	Inledning	4
2.1	Vad är en detaljplan.....	4
2.2	Så här läser du planbeskrivningen	4
2.3	Begreppsförklaringar	5
2.4	Annat.....	6
3	Beskrivning av detaljplanen	7
3.1	Hela detaljplanen	7
3.2	Genomförandetid	9
3.3	Ärendeinformation.....	9
3.4	Befintligt	9
3.5	Allmän plats.....	10
3.6	Kvartersmark	10
4	Motiv till detaljplanens regleringar	16
4.1	Användning av allmän plats	16
4.2	Användning av kvartersmark	16
4.3	Egenskapsbestämmelser för all allmän plats.....	16
4.4	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	17
4.5	Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.....	20
5	Genomförandefrågor	21
5.1	Fastighetsrättsliga frågor	21
5.2	Tekniska frågor	21
5.3	Ekonomiska frågor	21
5.4	Organisatoriska frågor	22
5.5	Upplysningar	22
6	Planeringsförutsättningar	23
6.1	Kommunala planeringsförutsättningar	23
6.2	Övriga kommunala beslut	24
6.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken.....	25
6.4	Miljö kvalitetsnormer	25
6.5	Miljö	26
6.6	Geotekniska förhållanden	29
6.7	Hydrologiska förhållanden	29
6.8	Hälsa och säkerhet.....	29
6.9	Kulturmiljö	34
6.10	Fysisk miljö.....	37

7	Bedömningar och konsekvenser	40
7.1	Miljö kvalitetsnormer	40
7.2	Hälsa och säkerhet	40
7.3	Fastigheter och rättigheter	41
7.4	Miljö	41
7.5	Fysisk miljö	44
7.6	Sociala aspekter	45
7.7	Trafik	45
8	Planeringsunderlag	46
8.1	Kommunala planeringsunderlag	46
8.2	Utredningar	46

1 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två till tre bostadsbyggnader, med möjlighet till lokaler i entréplan mot Skovägen, inom fastigheten Stortäkt 6:1. Byggnaderna avses ersätta den tidigare skofabrik som finns inom fastigheten idag.

Byggnadernas utformning ska ta upp, och anpassa sig till karaktärsdragen hos närområdets bebyggelse vad gäller byggnadsskala, kulörer, material och takutformning. Den nya bebyggelsen ska inordna sig i den befintliga landskapsbilden och topografin.

Detaljplanen stämmer överens med inriktningen i *Översiktsplan FalunBorlänge* om att verka för en förtätning med ny bostadsbebyggelse inom kommunens serviceorter.

2 Inledning

2.1 Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som tas fram genom en lagstyrd process där allmänheten, myndigheter samt organisationer ges möjlighet till insyn och påverkan. Planprocessen syftar till att väga allmänna och enskilda intressen mot varandra och pröva mark- och vattenområdets lämplighet för avsett ändamål.

En detaljplan består av en plankarta och tillhörande planbeskrivning. I plankartan finns bestämmelser för hur allmänna platser, kvartersmark och vattenområden ska användas och utformas inom ett visst område. Varje bestämmelse består av en bokstav, symbol eller ett ord som återfinns på plankartan. Bestämmelserna avgränsas av olika linjetyper i form av användningsgränser och egenskapsgränser.

Till plankartan hör även en planbeskrivning (det här dokumentet) som beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen ska ge en bild av vad detaljplanen innebär, hur den påverkar intressen utifrån olika aspekter och vilka avvägningar som gjorts mellan olika intressen.

2.2 Så här läser du planbeskrivningen

Planbeskrivningen består av åtta avsnitt. Det här kan du läsa om i respektive avsnitt:

Detaljplanens syfte – Här finns syftet med detaljplanen. Syftet uttrycker kortfattat vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till. Syftet ligger till grund för utformningen av hela detaljplanen och dess bestämmelser.

Inledning - Här kan du läsa vad en detaljplan är för något och hur planprocessen går till. Här hittar du även information om vilket planförfarande som används och vilka dokument som planen består av.

Beskrivning av detaljplanen – Här redovisas detaljplanens huvuddrag och de överväganden som har legat till grund för detaljplanens utformning. Här redovisas också prövningar enligt annan lagstiftning som har genomförts under detaljplanprocessen.

Motiv till detaljplanens regleringar – Här finns motiveringar till varje planbestämmelse i plankartan. Motiveringarna baseras på planens syfte men kan också vara resultat av en utredning. Motiven är vägledande vid tolkning av planbestämmelser.

Genomförandefrågor – Här beskrivs hur detaljplanen ska genomföras och vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Planeringsförutsättningar – Här redovisas vilka förutsättningar som har varit styrande för utformningen av detaljplanen. Det kan innebära värden och karaktärsdrag på platsen, politiska beslut och/eller risker och utmaningar som har behövt hanteras inom planarbetet. Här kan du även läsa om vad översiktsplanen anger för platsen och om planförslaget är förenligt med den.

Bedömningar och konsekvenser – Här beskrivs de konsekvenser som detaljplanen medför för platsen och för den omgivande miljön. Här innefattas miljömässiga och sociala konsekvenser. Ekonomiska konsekvenser beskrivs under rubriken Genomförandefrågor.

Planeringsunderlag – I det här avsnittet finns referenser till de planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplaneförslaget.

2.3 Begreppsförklaringar

I planbeskrivningen används begreppen gällande detaljplan, aktuell detaljplan och planområdet.

Gällande detaljplan är den detaljplan som är juridiskt gällande när planarbetet startar/påbörjas. Aktuell detaljplan är den detaljplan som är under framtagande. Planområdet avser det område som aktuell detaljplan omfattar.

Samråd

Under ett samråd får de myndigheter, sakägare och andra berörda möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. När samrådstiden gått ut, sammanfattar miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse och planförslaget bearbetas. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tar ställning till samrådsredogörelsen och det bearbetade förslaget.

Granskning

Planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Granskningen är det sista tillfället att lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningstidens slut sammanfattar och besvarar miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande och bearbetar eventuellt förslaget

Om planförslaget ändras väsentligt efter granskningen, måste det skickas ut för granskning igen.

Antagande

Grundregeln är att detaljplaner antas av kommunfullmäktige. Ärenden som inte är av principiell betydelse får antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. De som har

lämnat skriftliga synpunkter på planförslaget senast under granskningstiden som inte tillgodosetts under processens gång får ett meddelande om vilken instans som beslutar om planen ska antas och när.

Efter att planen har antagits finns möjlighet att överklaga antagandebeslutet. Beslutet får överklagas av de som har yttrat sig under samrådet eller granskningen och inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Mark- och miljödomstolen avgör om det ska prövas av domstolen. Mark- och miljödomstolens beslut kan även överklagas vidare för prövningsrätt till Mark- och miljööverdomstolen.

Laga kraft

Detaljplanen får laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



Figur 1. Illustration visar aktuellt skede planprocessen.

2.4 Annat

2.4.1 Medverkande

Detaljplanen har upprättats av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i samråd med övriga beröra inom kommunorganisationen.

Planhandlingarna har utarbetats av plankonsult Tor Hagman, Mondo Arkitekter. Dessutom har följande personer inom miljö- och samhällsbyggnad deltagit:

Nina Pisto-Forsberg, planarkitekt

Johanna Wemyss, planarkitekt

Lars Gustafsson, mark- och exploateringsingenjör

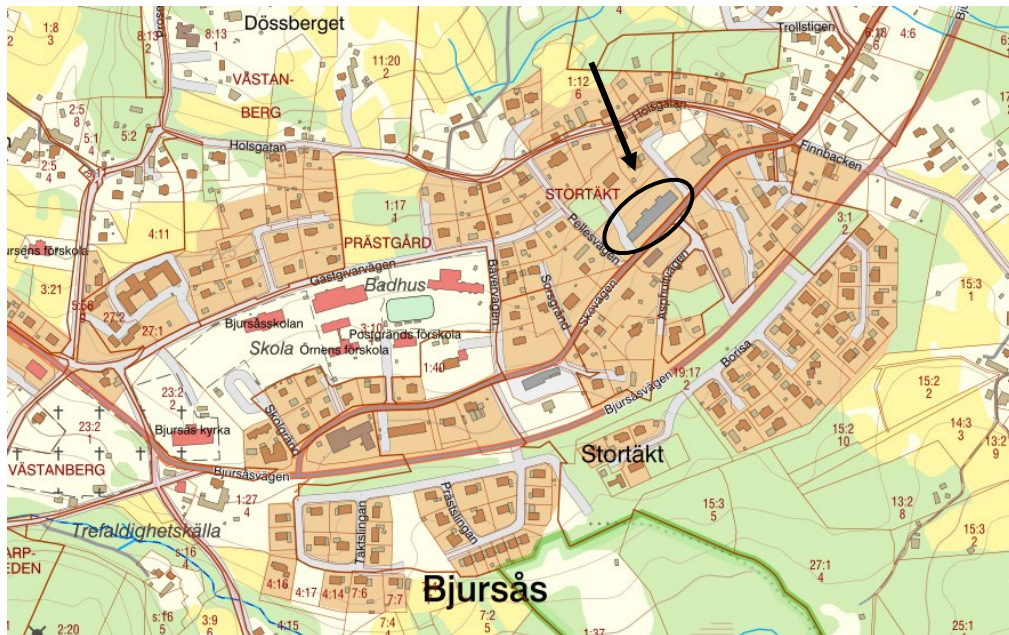
Jonas Robertsson, vattensamordnare.

3 Beskrivning av detaljplanen

3.1 Hela detaljplanen

3.1.1 Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet ligger i Bjursås tätort och omfattar fastigheten Stortäkt 6:1 samt del av anslutande gatemark. Området som är cirka 0,75 hektar stort avgränsas i nordväst av villabebyggelse och i övrigt av Skovägen, Pellesvägen och Levingränd.



Figur 2. Orienteringskarta över planområdets läge i Bjursås. Planområdet markeras med svart cirkel.



Figur 3. Översiktsskarta med planområdet markerat med gult.

3.1.2 Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör två till tre bostadsbyggnader inom fastigheten Stortäkt 6:1, som ersättning för tidigare skofabrik som idag finns på platsen. Förutom bostäder, medger detaljplanen även lokaler för centrumändamål i delar av byggnadernas entréplan mot Skovägen.

Detaljplanen styr byggnadsskala, placering och utformning så att de nya byggnaderna så långt som möjligt inordnar sig i den befintliga stads- och landskapsbilden.

Bygggrättens bredd och höjd anpassas både till skalan hos den bebyggelse som ersätts och till den omgivande bebyggelsen. Detaljplanen möjliggör byggnader i två, respektive tre, våningar samt inredd vind.

Byggnadernas placering regleras så att de i huvudsak placeras längs gatan i likhet med bebyggelsen som finns på platsen idag. För att säkerställa att byggnaderna inpassas i den befintliga topografin, innehåller detaljplanen också bestämmelser om maximal släntlutning och högsta höjd för stödmurar.

De nya byggnadernas utformning ska ta upp, och anpassa sig till, karaktärsdragen hos närområdets bebyggelse avseende kulörer, material och takutformning.

Detaljplanen möjliggör en bruttoarea om cirka 4500 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 40 lägenheter beroende på lägenhetsstorlek.

På grund av att det finns risk för markföroreningar, kopplat till tidigare verksamhet, har en planbestämmelse införts om att marken vid bygglov ska uppfylla Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.



Figur 4. Illustrationsplan över hur planområdet kan disponeras. Illustration: Mondo Arkitekter.

3.2 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.

3.3 Ärendeinformation

Detaljplan för bostäder vid Skovägen, Bjursås, MSN0230/21, är påbörjad enligt beslut i miljö och samhällsbyggnadsnämnden 15 november 2021 §177.

3.3.1 Tolkning av detaljplan

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Plankartan har utformats enligt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6) och Boverkets planbestämmelsekatalog.

Planbeskrivningen har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS: 2020:8).

3.4 Befintligt

Inom planområdet finns idag huvudbyggnaden till Alfred Hanssons skofabrik inom vilken det bedrevs skotillverkning från 1936 fram till 1991. Sedan verksamheten avvecklades har det inte funnits någon annan intressent till att bedriva industriverksamhet inom fastigheten. Idag används delar av byggnaden till lager/uppställning samt småskalig snickeriverksamhet.

Den före detta skofabriken utgörs av en långsmal vit byggnad i tre sektioner som har byggts ut etappvis. Byggnaden är i en respektive två våningar samt suterrängvåning mot Skovägen. Området där byggnaden är placerad ligger, i likhet med större delen Bjursås tätort, i en sluttning i nordvästlig till sydöstlig riktning. Byggnaden omges av en grusad köryta. I övrigt består marken inom fastigheten av en gräs- och trädbevuxen slänt. Byggnaden är både till sitt yttre och inre påverkad av tidens tand.

Planområdet ligger utmed Skovägen som sträcker sig från Bjursås centrum, cirka 500 meter västerut, till byn Kvarntäkt, cirka 200 meter österut. På motsatt sida av Skovägen ligger en något nyare fabriksbyggnad, uppförd 1955, som även den hörde till skofabriken. Byggnaden hyrs ut till ett flertal mindre företag. I övrigt omges planområdet av villabebyggelse. En av villorna i sluttningen norr om planområdet uppfördes som bostadshus till skofabrikens grundare Alfred Hansson. Villan har idag sin angöringsväg via planområdet.

Under avsnittet *Planeringsförutsättningar* finns en mer detaljerad beskrivning av hur planområdet och omgivningen ser ut idag.

3.5 Allmän plats

3.5.1 Gata

Planområdet innefattar gatumark inom Skovägen, Pellesvägen och Levingränd för att säkerställa in- och utfartsförbud till fastigheten Stortäkt 6:1. En del av gatumarken inom Skovägen är i gällande detaljplan reglerad som bostadsmark. Denna del av gatumarken justeras till faktiska förhållanden och planläggs som GATA (allmän plats).

3.5.2 Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Allmän plats-GATA-som utgörs av Skovägen, Pellesvägen och Levingränd, har enskilt huvudmannaskap. Skovägen förvaltas av Trafikverket och Levingränd och Pellesvägen förvaltas av Bjursås samfällighetsförening, via gemensamhetsanläggningen Backgården ga:2.

3.6 Kvartersmark

3.6.1 Användning

Detaljplanen reglerar användningen av kvartersmark till bostad (B) och centrumverksamhet (C).

Markanvändningen Bostad innefattar även vissa bostadskomplement såsom förskoleverksamhet i mindre omfattning i flerbostadshus, eller inredning av enstaka rum till kontor. Sådana komplement prövas i samband med bygglov.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för landsbygden ligger tyngdpunkten för nuvarande och framtida för servicefunktioner i ett servicestråk längs Skovägen, från Bjursåsvägen fram till Holsgatan. Planområdet är beläget i den östra utkanten av servicestråket. Det finns även en historia av funktionsblandning i närområdet. Avsikten är bygga vidare på det och möjliggöra vissa typer av mindre servicefunktioner i detaljplanen.

Inom byggrätten medges upp till 300 kvadratmeter centrumverksamhet i entréplan mot Skovägen. Detta möjliggör till exempel mindre kontor, butik, hantverk, föreningslokaler samt lättare former av vård och annan service.

3.6.2 Byggnadsutformning

Gestaltningssidén för tillkommande byggnader tar sin utgångspunkt i att denna del av Skovägen, mellan korsningarna mot Pellesvägen och Finnbacken/Holsgatan, tidigare utgjort en centrumbildning bland de omgivande lantbruksfastigheterna. Skofabriken och andra närliggande byggnader har en större skala än den hos Bjursås villabebyggelse och äldre dalagårdar.

Tanken är att den totala byggnadsvolymen inom fastigheten ska upplevas relativt lik den befintliga fabriksbyggnadens volym, och att material och färgskala ska relatera till bebyggelsen inom den närmaste omgivningen.

Vissa befintliga byggnader i närområdet har eller har haft verksamhet i entréplan och bostäder på ovanliggande våningar. Detta möjliggörs också i den aktuella detaljplanen.

Placering

Detaljplanen styr att nya byggnader i huvudsak placeras utmed Skovägen i likhet med den befintliga bebyggelsen. Syftet är att anpassa sig till den befintliga gatubilden samt hålla en distans till bakomliggande bostadsbyggnader. Undantaget är inom den östra delen av fastigheten där en tvärställd byggnad, med gavel mot Skovägen, möjliggörs genom att den befintliga byggrättsgränsen utökas cirka fyra meter norrut. Den tvärställda byggnaden bidrar till att skapa en sluten gårdsbildning.

Inom förgårdsmarken mot Skovägen tillåts miljöbodas och cykelförråd, Inom övrig gårdsyta tillåts bostadskomplement i form av exempelvis carport, garage, cykelförråd och miljöhus, undantaget en sex meter bred remsa i ytterzonen av fastigheten.

Byggnadsskala

Bedömningen om lämplig reglering av byggnadernas höjd och omfattning utgår från att de nya byggnaderna så långt som möjligt ska inordna sig i den befintliga stads- och landskapsbilden. Både för att bibehålla områdets bebyggelsekaraktär och för att bibehålla utblickar från bakomliggande bebyggelse och utsiktspunkter.

Byggrätten är indelad i två zoner mellan vilka högsta tillåtna *nockhöjd* och största tillåtna *byggnadsarea* skiljer sig åt. Med nockhöjd avses höjden upp till takkonstruktionens högsta del räknat från nollplan. Med byggnadsarea avses den area som byggnaden upptar på marken.

Inom den sydvästra byggrätten, där en ny byggnad illustreras med långsidan mot Skovägen, medger detaljplanen en nockhöjd om +221,5 meter (h₁). Det möjliggör enligt illustrerat förslag tre våningar, varav en suterrängvåning mot Skovägen, samt inredd vind.

Inom den nordöstra byggrätten, där en byggnad med gavel mot Skovägen illustreras, medger detaljplanen en nockhöjd, om +219,0 meter över nollplan (h₂). Det möjliggör enligt illustrerat förslag två våningar, varav en suterrängvåning mot Skovägen, samt inredd vind.

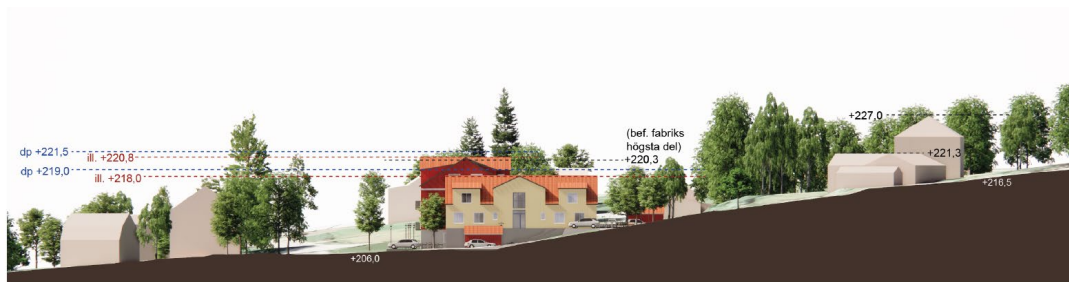
Våningsantalen överensstämmer med den befintliga bebyggelsen på platsen. Den tidigare Skofabriken uppgår även den till två respektive tre våningar, där den undre våningen utgörs av en suterrängvåning som vetter mot Skovägen. Den aktuella detaljplanen gör det dock möjligt att bygga nya hus med till exempel sadeltak och inredd vind. Det innebär att nockhöjden på de nya byggnaderna kan bli högre än på de på den befintliga bebyggelsen, som är uppförd med flacka tak. Se vidare under *Bedömningar och konsekvenser/ Stads- och landskapsbild*.

De byggnader som illustreras är cirka en meter lägre än vad detaljplanen medger. Se figur 5. Anledningen är att det vid detaljprojektering ska finnas en viss marginal för att exempelvis justera grundläggningsnivåer eller möjliggöra ökad bjälklagstjocklek om byggnaderna uppförs med trästomme.

För att den rådande byggnadsskalan på platsen, upp till tre våningar, inte ska frångås reglerar detaljplanen förutom nockhöjd även en högsta fasadhöjd mot Skovägen (h₄). Denna begränsar antalet våningar som det är möjligt att uppföra.

Största byggnadsarea (avtryck på marken) är i den sydvästra zonen begränsad till 800 kvadratmeter (e₁). och i den nordöstra zonen till 400 kvadratmeter (e₂).

Ovanstående planbestämmelser gör det möjligt att uppföra bebyggelse som omfattar cirka 4500 kvadratmeter bruttoarea (den sammanlagda ytan av alla våningsplan). Det ger utrymme för cirka 40 lägenheter.



Figur 5. Sektion som visar höjder hos befintlig och ny bebyggelse. Se även större format i Bilaga, illustrationer. Illustration: Mondo arkitekter



Figur 6. Volymstudie som visar en möjlig utformning av bebyggelsen. Vy från söder. Se även större format i Bilaga, illustrationer..Illustration: Mondo arkitekter



Figur 7. Volymstudie som visar en möjlig utformning av bebyggelsen, Vy från nordost (Skovägen/Levingränd). Se även större format i Bilaga, illustrationer. Illustration: Mondo arkitekter



Figur 9. Illustrationsplan med föreslagna lägen med ytor för fördröjning av dagvatten. Se även större format i Bilaga, illustrationer. Illustration: Mondo arkitekter.

Kulörer, fasadmaterial och takutformning

Detaljplanen reglerar att *"Ny bebyggelse ska utformas så att den ansluter till karaktärsdragen hos närliggande bebyggelse"*. Det innebär att byggnadsutformningen avseende fasadmaterial, kulörer och takutformning ska relatera till byggnadsutformningen i den närmaste omgivningen. Det avser Skovägen, från Bävervägen fram till Finnbacken, men även den del av Holskatan som har en öppen vy över planområdet och vidare ut över Bjursås och Rogsjön. Utöver traditionella faluröda träfasader finns här puts- och träfasader i ljusare kulörer som vit, gul och beige. Se vidare under *Förutsättningar, stads- och landskapsbild*.

Takkupor och frontespiser återfinns hos befintlig bebyggelse i närområdet och möjliggörs därmed även i den aktuella detaljplanen. De får uppföras till maximalt 65 % av byggnadens längd. Frontespiser tillåts inte vara bredare än fem meter. De riskerar annars att upplevas som ett ytterligare våningsplan, snarare än inredd vind.

Takmaterial får inte utföras med blank yta. Dessa blir ofta synliga på långt håll och ska undvikas i detta exponerade läge med synlighet från bland annat Holskatans milsvida utblickar. Exempel på material med blank yta är galvaniserad plåt och glaserat tegel.

3.6.3 Utemiljö

I illustrationerna till aktuell detaljplan delas fastigheten in i två huvudsakliga marknivåer. En högre liggande gårdssida och en lägre framsida i nivå med Skovägen. De höjdskillnader som finns inom fastigheten tas till stor del upp i byggnaderna. På gårdssidan anläggs grönyta för lek, samvaro och dagvattenhantering. Parkeringsytor placeras mot Levingränd och Pellesvägen, avskilda från gårdsytan.

Inom bostadsgårdens grönytor och på förgårdsmark föreslås att fördröjning av dagvatten sker i torrdammar och makadammagasin. Tillräcklig markyta för fördröjning av dagvatten, enligt det som är illustrerat i dagvattenutredning och illustrationsplan, säkerställs genom bestämmelse om att minst 20% av marken inom markanvändningarna bostäder och centrum (BC) ska vara genomsläpplig. Detaljplanen reserverar även plats för ett avskärande dike för dagvatten längs den nordvästra plangränsen samt att släpp, som kan möjliggöra avledning av dagvatten mot Skovägen, ska finnas mellan byggnaderna. Genom medvetna val vid utformningen och valet av växter kan dagvattenanläggningarna göras till attraktiva inslag i gårdsmiljön. Se 6.5.2 Dagvatten.

Stödmur-/ar kommer eventuellt att behöva uppföras längs den nordvästra fastighetsgränsen. Övrig grönyta bör i första hand släntas då detta är det naturliga sättet att terränganpassa i aktuell miljö. Mindre stödmurar kan bli aktuellt vid till exempel parkeringsytorna. Möjlig terränganpassningen illustreras i volymstudier och elevation, *Se figurer 5 och 7*. Planen säkerställer att höga stödmurar och branta slänter undviks inom gårdsytan och mot anslutande vägar genom bestämmelser om att permanenta slänter får ha en maximal lutning om 1:2 samt att bygglovspliktiga stödmurar får ha en maximal höjd om en meter, sedan krävs en terrassering.

Byggnader och kvartersmark kan enligt illustrerat förslag utformas så att god tillgänglighet uppfylls för personer med nedsatt rörelseförmåga. Tillgänglig entré är möjlig att ordna från både gårds- och gatusida. Tillgängliga parkeringar, inom 25 meter från entré, kan lösas för boende och besökande. 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.

3.6.4 Angöring

In- och utfart till boendeparkering föreslås enligt illustrerat förslag ske från Levingränd och Pellesvägen. Detaljplanen medger även en in- och utfart från Skovägen vilket möjliggör åtkomst av framsidan av byggnaderna.

3.6.5 Parkering

Enligt kommunens parkeringspolicy antagen 14 mars 2024, ligger planområdet inom zon 4. Inom zon 4 är parkeringstalet för bostäder är minst 30 cykelplatser och minst 9 bilplatser, inklusive besöksparkering, per 1000 kvadratmeter bruttoarea.

För kontor och sällanköpsvaror är parkeringsbehovet minst 15 cykelplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Parkeringstalet för bilar är minst 17 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea kontor, respektive 19 platser för sällanköpsvaror. För övriga typer av verksamheter behöver en särskild parkeringsutredning tas fram. Detta görs av fastighetsägare/byggaktör.

Detaljplanen medger cirka 4500 kvadratmeter bruttoarea vilket enligt kommunens parkeringsnorm innebär ett behov av cirka 40 parkeringsplatser för bilar och 135 parkeringsplatser för cyklar i det fall exploateringen endast innehåller bostäder.

Illustrerat förslag redovisar utrymme för cirka 41 bilplatser. Parkeringsplatserna utförs som markparkering och fördelas på tre ytor inom två olika höjdnivåer, med anslutning från Pellesvägen och Levingränd. Parkeringsplatserna kan även anordnas inom carport/markgarage, dock ej inom ytan närmast Skovägen. Detaljplanen reglerar att

parkering inte tillåts inom en tre meter bred zon närmast Skovägen. Detta är med hänsyn till att Trafikverket har en säkerhetszon mot Skovägen.

Detaljplanen möjliggör 300 kvadratmeter lokalyta för centrumverksamhet inom entréplan som vetter mot Skovägen. Parkering för centrumverksamhet kan anordnas inom den nedre parkeringsytan intill Skovägen. Utifrån kommunens parkeringstal för kontor och sällanköpsvaror är parkeringsbehovet fyra till sex bilplatser. Andra typer av centrumverksamheter bedöms ha ett likvärdigt parkeringsbehov med hänsyn till den begränsade lokalytan. Parkeringsbehovet för centrumverksamhet, avseende bil- och cykelplatser, bedöms kunna täckas genom att behovet av parkering för bostäder minskar då bostadsyta ersätts av lokalyta.

Parkering för rörelsehindrade kan placeras inom 10–15 meter från entré mot Skovägen och kan nås via infart från Skovägen.

Cykelparkering är möjlig att anordna inom gårdsytan och i i anslutning till byggnadsentréer mot Skovägen. Beroende på byggnadernas invändiga disponering kan det även vara möjligt att anordna cykelparkering i byggnadernas souterrängplan.

3.6.6 Avfallshantering

Detaljplanen möjliggör att miljöhus kan uppföras i anslutning till parkeringsytorna invid Pellesvägen och Levingränd. Avfallshämtningen löses genom att sopbilar backar in på respektive parkeringsyta. Parkeringsytorna är enligt illustrerat förslag väl åtskilda från bostadsentréer och gårdsytan. Förslaget innebär att dragvägen mellan avfallsutrymme och sopbilens uppställningsplats inte överstiger 10 meter samt att det är maximalt 50 meter mellan avfallsutrymme och tillgänglig entré. Lösningen bedöms leva upp till kommande krav kopplat till en utökad fastighetsnära insamling och har utformats i samråd med Falu Energi & Vatten AB.



Figur 8. Principlösning för avfallshantering. Illustration: Mondo arkitekter.

4 Motiv till detaljplanens regleringar

4.1 Användning av allmän plats

Beteckning - bestämmelseformulering	Motiv
GATA - Gata	En liten del av Skovägen, Pellesvägen och Levingränd innefattas i aktuell detaljplan som en anpassning till faktiska förhållanden och för att möjliggöra införande av utfartsförbud.

4.2 Användning av kvartersmark

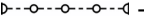
Beteckning - bestämmelseformulering	Motiv
B - Bostäder	Att möjliggöra detaljplanens syfte om förtätning av bostäder i en av kommunens serviceorter.
C - Centrum	Att möjliggöra lokaler för centrumverksamhet i mindre omfattning, exempelvis kontor, butik, hantverk, föreningslokaler samt lättare former av vård och hälsovård. Planområdet ligger i utkanten av ett servicestråk längs Skovägen och är därmed lämpat för mindre servicefunktioner. Det finns också en historia av funktionsblandning av bostäder och verksamheter i närområdet.

4.3 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Beteckning - bestämmelseformulering	Motiv
Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen	Detaljplanen innebär ingen förändring av de faktiska förhållandena avseende Allmän plats - GATA. Den allmänna platsen är därmed även fortsättningsvis enskild, i likhet med det angränsande vägnätet.

4.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning – bestämmelseformulering	Motiv
⋮⋮⋮⋮⋮ - Marken får inte förses med byggnad	Att begränsa var byggnader får uppföras. Syftet är att hålla ett respektavstånd mot bakomliggande byggnader, att förhålla sig till placeringen av befintliga byggnader och reservera yta för fördröjning av dagvatten, snöupplag med mera
ö ₁ - Marken får endast förses med bostadskomplement, exempelvis carport, garage, cykelförråd och miljöhus/sophantering	Att begränsa att huvudbyggnader uppförs inom marken. Syftet är att hålla ett respektavstånd mot bakomliggande byggnader, att förhålla sig till befintlig byggnadsplacering och att reservera yta för parkering, bostadsgård och fördröjning av dagvatten.
ö ₂ - Marken får endast förses med cykelförråd och miljöhus/sophantering	Att begränsa att huvudbyggnader, och mer ytkrävande bostadskomplement i form av carportar och garage uppförs inom marken. Syftet är att förhålla sig till befintlig byggnadsplacering.
s ₁ - Centrumändamål, endast i entréplan mot Skovägen	Planområdet ligger i utkanten av ett servicestråk längs Skovägen. Därför passar det bra att ha mindre serviceverksamheter i bottenvåningen/entréplanet mot Skovägen. Lokaler mot gatan ger möjlighet mer liv och rörelse längs Skovägen under större delar av dygnet.
h ₁ - Högsta nockhöjd är 221,5 meter över angivet nollplan	Att begränsa nockhöjden till 221,5 meter över angivet nollplan. Med nockhöjd avses den högsta delen av byggnadens yttertak. Beräknat från marknivå, sett från Skovägen, innebär det cirka 14,5 meter vilket motsvarande tre våningar med möjlighet till ett inrett vindsplan. Avsikten är att säkerställa att bebyggelsen förhåller sig till den befintliga landskapsbilden och bebyggelsekaraktären inom området samt att värna bakomliggande fastigheters utsiktsförhållanden.
h ₂ - Högsta nockhöjd är 219,0 meter över angivet nollplan	Att begränsa nockhöjden till 219,0 meter över angivet nollplan. Med nockhöjd avses den högsta delen av byggnadens yttertak. Beräknat från marknivå innebär det cirka 11,5 meter sett

	<p>från Skovägen, motsvarande två våningar med möjlighet till ett inrett vindsplan.</p> <p>Avsikten är att säkerställa att bebyggelsen förhåller sig till den befintliga landskapsbilden och bebyggelsekaraktären inom området samt att värna bakomliggande fastigheters utsiktsförhållanden.</p>
h ₃ – Högsta nockhöjd är 4 meter	Nockhöjden regleras till fyra meter, motsvarande en våning, för att begränsa omgivningspåverkan.
h ₄ – Högsta fasadhöjd är 10,5 meter vid anslutande marknivå mot Skovägen. Frontespiser får uppföras utöver detta.	Att begränsa våningsantalet så att den rådande byggnadsskalan med upp till tre våningar följs.
n ₁ – Marken får inte användas för parkering	Att säkerställa ett skyddsavstånd mot Skovägen på 3 meter inom vilket parkering och uppställning inte får ske.
u ₁ – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Att säkerställa ledningsägarens åtkomst till befintliga ledningar.
m ₁ – Avskärande dike	Att reservera yta för dike som kan omhänderta ytvatten/dagvatten från ovanliggande avrinningsområde.
 - Utfartsförbud	Att förhindra in- och utfart i anslutning för nära korsningspunkter då det inte är lämpligt trafiktekniskt och trafiksäkerhetsmässigt.
j ₁ – Endast en in- och utfart får anordnas från planområdet direkt mot Skovägen	Att begränsa antalet in- och utfarter mot Skovägen. Motivet är att säkerställa god trafiksäkerhet.
o ₁ – Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 23 grader	Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande bebyggelsekaraktär/taklandskap.
o ₂ – Största takvinkel för huvudbyggnad är 34 grader	Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande bebyggelsekaraktär/taklandskap.
f ₁ – Takkupor och frontespiser får uppföras till högst 65 % av byggnadens längd.	Takkupor och frontespiser medges då det är i linje med den befintliga bebyggelsekaraktären i närområdet. De utgör också ett tydligt karaktärsdrag hos befintlig byggnad inom

Maximal längd per frontespis är 5 meter.	planområdet. För att frontespiser inte ska bli för breda och upplevas som ett ytterligare våningsplan begränsas de i längd.
f ₂ – Ny bebyggelse ska utformas så att den ansluter till karaktärsdragen hos närliggande bebyggelse.	Med hänvisning till kravet på en god helhetsverkan i plan- och bygglagens 2 kap. 6 § första stycket är motivet att anpassa nya byggnader till omgivande bebyggelsekaraktär. Platsen och den närliggande bebyggelsen som ska vara vägledande. Detta avser bland annat att byggnaden ska utformas med kulörer, material och takutformning som återfinns inom närområdet, samt ha en volym och placering som inordnar sig i den rådande bebyggelsestrukturen. Den rådande bebyggelsekaraktären beskrivs i planbeskrivningens kapitel 6.9 Kulturmiljö och 6.10 Fysisk miljö.
f ₃ – Tak ska vara av material med matt yta.	Att begränsa bebyggelsens omgivningspåverkan då den ligger relativt exponerad i vyn från bland annat Holsgatan.
f ₄ – Fasad ska utformas utan synliga elementskarvar	Med hänvisning till kravet på en god helhetsverkan i plan- och bygglagens 2 kap. 6 § första stycket är motivet att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelse karaktär.
b ₁ – Minst en entré ska finnas mot Skovägen	Att bebyggelsen anpassas till topografin så att den är tillgänglig från Skovägen. Det bidrar i sin tur till att det inte bildas en baksida, eller att högre murar eller slänter uppförs, mot Skovägen.
e ₁ – Största byggnadsarea är 800 m ²	Att begränsa byggnadernas utbredning på marken i syfte att undvika alltför storskalig bebyggelse samt att möjliggöra en öppen struktur. Med byggnadsarea avses byggnadens ytmässiga utbredning på marken.
e ₂ – Största byggnadsarea är 400 m ²	Att begränsa byggnadernas utbredning på marken i syfte att undvika alltför storskalig bebyggelse samt möjliggöra släpp och utblickar mellan byggnaderna. Med byggnadsarea avses byggnadens ytmässiga utbredning på marken.
e ₃ – Centrumändamål (C) får uppgå till 300 m ²	Att begränsa markanvändningen Centrum så att den utgör ett underordnat komplement till bostadsbebyggelsen.

Komplementbyggnader får inom användningen BC uppföras med en total byggnadsarea om 800 m ²	Att begränsa omfattningen av bostadskomplement för att kunna reservera tillräcklig yta för bostadsgårds/grönyta.
---	--

4.5 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Minsta fastighetsstorlek är 6500 m ²	Att säkerställa att fastigheten inte styckas av för småhusbebyggelse. Bestämmelse om att minst 20% av marken ska vara genomsläpplig är inte lämplig om marken skulle styckas av i flera fastigheter.
Permanent slänter får ha en lutning om maximalt 1:2.	Att säkerställa att ingrepp i slänten mot ovanliggande fastighet inte innebär ökad risk för erosion eller ras, samt att exploateringen anpassas till, och följer den naturliga topografin, genom att branta slänter inte tillåts.
Bygglovspliktig stödmur får ha en maximal höjd om 1 meter, sedan krävs en terrassering.	Att säkerställa att exploateringen anpassas till, och följer den naturliga topografin, genom att höga murar mot bland annat Skovägen, inte tillåts. .
Minst ett släpp ska finnas mellan byggnaderna inom planområdet som möjliggör avledning av dagvatten i riktning mot Skovägen	Att säkerställa att dagvatten från fastighetens högre liggande delar ska kunna avledas österut i riktning mot Skovägen.
Pulpettak tillåts inte, undantaget skärmtak, takkupor, tillbyggnader och carports som underordnar sig huvudbyggnad.	Med hänvisning till kravet på en god helhetsverkan i plan- och bygglagens 2 kapitel 6 § första stycket är motivet att anpassa ny bebyggelse till omgivande bebyggelses karaktär.
Minst 20% av marken inom markanvändningarna Bostäder och Centrum (BC) ska vara genomsläpplig	Planbestämmelsen säkerställer att inte hela användningsområdet blir hårdgjort med asfalterade ytor och tak, att dagvatten infiltreras direkt inom kvartersmark och att avrinningen därmed begränsas. Grusade och gräs räknas exempelvis som genomsläppliga
Bygglov får inte ges för bostäder förrän marken har kunnat påvisas uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).	Att säkerställa att marken är lämplig för bostadsbebyggelse. Eventuella föroreningar som kan finnas under befintlig byggnad kan undersökas och åtgärdas först efter rivning.

5 Genomförandefrågor

5.1 Fastighetsrättsliga frågor

5.1.1 Rättigheter

Ledningsrätt för befintlig fjärrvärmeledning, dagvattenledning och elledning ska tillskapas i samband med planens genomförande. Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt.

Infart till grannfastigheten Stortäkt 4:17 sker idag genom planområdet. Denna är dock inte lagligt reglerad. Däremot finns även en skaftanslutning västerifrån, från Pellesvägen.

5.2 Tekniska frågor

5.2.1 Tekniska åtgärder, kvartersmark

Beroende på hur fastighet och byggrätt disponeras kan det bli aktuellt att uppföra stödmur längs fastighetsgränsen mot fastigheterna Stortäkt 4:17, 4:18 respektive 5:1 samt mot omgivande gator. Stödmurar får inte överskrida en meter i höjd. Vid behov av högre stödmurar krävs ett avbrott med terrassering. Lutningen på slänter får inte överskrida 1:2.

5.2.2 Utbyggnad vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheten har idag en servis för både vatten och spillvatten. Kapaciteten för vatten i området bedöms vara tillräcklig

Vid ett genomförande av planen krävs dagvattenåtgärder i enlighet med dagvattenutredning för att vägtrummor nedströms inte riskerar att skadas samt att flödena för ett 10-årsregn inte ökar jämför med idag.

5.2.3 Utbyggnad av fjärrvärme, el och IT-infrastruktur

Fastigheten är ansluten till befintliga nät för fjärrvärme, el och IT-infrastruktur.

Läget för befintliga elledningar är okänt och dessa ska mätas in före byggnation.

5.3 Ekonomiska frågor

5.3.1 Planekonomisk bedömning

Kommunen belastas inte av några kostnader till följd av detaljplanens genomförande.

5.3.2 Planavgift

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

5.3.3 Drift vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten- och spillvatten och Falu Energi & Vatten AB har ekonomiskt ansvar för driften av detta.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten och är tänkt att fortsätta så. Ansvaret för att ta hand om dagvattnet hamnar då på den enskilde fastighetsägaren. Det omfattar även drift och skötsel av dagvattenanläggningen. Regelbunden tillsyn behövs för att se till att sandfång i kupolbrunnar rensas och att kupolbetäckningar hålls rena och fria från växter. På lång sikt kan makadamfyllningar behöva bytas ut då igensättning av porer kan ske med tiden. Torrdammar som placeras i gräsytor bör klippas regelbundet. Eventuellt sediment i botten på dessa bör regelbundet avlägsnas.

5.4 Organisatoriska frågor

5.4.1 Planavtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och Falu kommun.

5.4.2 Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under våren/sommaren 2026.

5.5 Upplysningar

Viktiga upplysningar för genomförandet för att säkerställa kontinuitet till nästa skede exempelvis bygglovsprövningen:

- I den händelse att byggnader utförs med källare, utöver souterrängplan, bör det säkerställas att dricksvattenbrunnar, bergvärmebrunnar eller grundvattennivåer i närområdet inte påverkas. Det saknas i nuläget underlag för att bedöma ifall utförande med källare riskerar att orsaka någon sådan påverkan i byggskedet eller i driftskedet.

6 Planeringsförutsättningar

6.1 Kommunala planeringsförutsättningar

6.1.1 Översiktsplan FalunBorlänge 2014

I översiktsplan FalunBorlänge, antagen av kommunfullmäktige 12 juni 2014, beskrivs en bebyggelsestrategi för stadsregionens omland. Här ingår Bjursås som en av flera serviceorter som ska bindas samman med stadsregionen, och med varandra, genom kollektivtrafikhuvudstråk. Längs dessa kollektivtrafikhuvudstråk kan förtätning av ny bostadsbebyggelse, med fördel i enskild regi, ske för att ge bättre förutsättningar och underlag för arbete, boende, utbildning och service, liksom för samhällsekonomin. Bjursås anges också vara en serviceort där samhällsinsatser som stärker förutsättningarna för boende och verksamheter i stadsregionens omland ska prioriteras.

6.1.2 Fördjupad översiktsplan

I Fördjupad översiktsplan för delar av landsbygden, antagen av kommunfullmäktige, 23 oktober 2025, ingår planområdet i ett område med utvecklad användning; inkluderat bostäder, centrumfunktioner och verksamheter som inte är störande. Antalet tillkommande bostäder är inte preciserat.

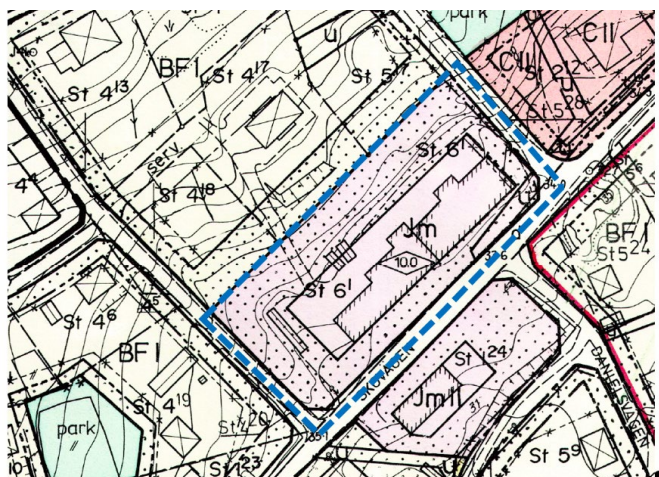
I den fördjupade översiktsplanen anges följande principer för bebyggelseutveckling i Bjursås:

- Nybyggnation ska främst ske öster om väg 69 och främst genom förtätning, bland annat genom att verksamheter omvandlas till bostäder.
- Längs Holsvägen (norr om aktuellt planområde) ska utsikten värnas. Där får ingen ny bebyggelse skymma utsikten över Bjursås och Rogsjön.
- Nästan hela tätorten Bjursås har utpekade kulturmiljövärden, däribland historiskt viktiga byggnader som skofabriker. Möjligheten att ändra utformning eller användning på historiskt viktiga byggnader måste avgöras från fall till fall.
- Ny bebyggelse inom Bjursås bör normalt uppföras i 2 våningar. Längs Skovägen, där större byggnadsvolymer finns samlade, kan det på vissa platser vara lämpligt med bebyggelse i upp till tre våningar, möjligen med inredd vind och suterrängvåning som inte är synlig från gatan.
- Offentlig och kommersiell handel ska koncentreras i anslutning till annan befintlig service.

6.1.3 Detaljplan

För området gäller Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för delar av Stortäkt, nordvästra delen av Bodarna, östra delen av Prästgården och södra delen av Kvarntäkt, Bjursås i Falu kommun, laga kraft 1978-10-12. Detaljplanen anger för den aktuella fastigheten markanvändningen Småindustri (Jm) med en byggnadshöjd på 10 meter. Fastigheten innehar även prickmark, mark som inte får bebyggas. Inom den östra delen av kvartersmarken finns ett u-område, reserverat för underjordiska ledningar.

Den aktuella fastigheten utgör en liten del i gällande detaljplan vilken till huvudsak reglerar markanvändningen till friliggande bostadshus i en våning. På ett par närliggande fastigheter är dock markanvändningen Jm - Småindustri respektive C - Samlingslokaler.



Figur 9. Utklipp från gällande detaljplan. Aktuellt planområde är markerat med streckad linje.

6.1.4 Planbesked

Miljö- och samhällsnämnden lämnade den 15 november 2021 § 177 positivt planbesked om att planläggning för bostäder vid Skovägen, Bjursås, får påbörjas.

6.2 Övriga kommunala beslut

6.2.1 Bostadsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet för Falu kommun 2018–2021 anges målet att 300 bostäder ska byggas per år. 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 nyttjas. Förtätning ska ske med hänsyn till kulturmiljö och Världsarvet Falu gruva. Serviceorterna ska förstärkas.

6.2.2 Parkeringsnorm

Kommunens parkeringsnorm, antagen 14 mars 2024, anger att det för varje aktuellt projekt ska redovisas hur behovet av cykel- och bilparkering ska tillgodoses. Hänsyn ska tas till parkeringssituationen i aktuellt område, vilken typ av bostäder som ska byggas eller vad lokalen/lokaler ska användas till och vilka kategorier av användare som ska nyttja lokalen/lokaler. Som grund ska parkeringstalen i parkeringsnormen användas. Parkeringsbehovet ska normalt sett tillgodoses inom den egna fastigheten.

6.2.3 Kulturmiljöprogram för landsbygden (Falubygden berättar).

Kulturmiljöprogrammet för landsbygden och områdena utanför Falu tätort, Falubygden berättar, antogs av kommunfullmäktige 1998. Programmet innehåller en översiktlig beskrivning av Faluns mest värdefulla kulturmiljöer. Planområdet ingår i Bjursås tätort som är utpekad som värdefull i Falubygden berättar. De kulturhistoriska värdena är knutna till kyrkan och det gamla bondesamhället. Av lokalt intresse är övriga frikyrkor, IOGT och skofabrikerna varav bebyggelsen inom aktuellt planområde är en del.

Kulturmiljöprogrammets rekommendation är att den äldre bebyggelsen bör underhållas kontinuerligt och att hänsyn ska tas till dess kulturhistoriska värden. Det är värdefullt om skofabrikerna kan bevaras. Om kommande planläggningar berör byggnader som utgör del i värdebeskrivningen, och som idag inte är skyddade, bör det utredas om de bör få skyddsbestämmelser i detaljplan.

6.2.4 Dagvattenstrategi

I kommunens dagvattenstrategi står att mark för dagvattenlösningar måste avsättas i detaljplan och att behovet av fördröjning och lokalt omhändertagande av vatten ska utredas i detaljplanearbetet. Strategin anger också att dagvattenhantering ska planeras på ett sätt som tar hänsyn till klimatförändringar och risken att nederbörden kan bli kraftigare i framtiden.

6.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av några hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.

6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 Luft

I Falun mäter kommunen kontinuerligt luftkvaliteten. Det är viktigt att tänka på att föroreningshalternas nivåer påverkas av vädret, trafikmängder och gaturummets utformning vilket avgör hur höga föroreningshalterna blir i luften. Både meteorologi och halterna av föroreningarna mäts för att ta reda på luftens status och kvalitet. De värden som har uppmätts i Falun ligger ofta under miljökvalitetsnormerna för luft och klarar för det mesta miljömålen men beroende på årstid, väder och tid på dygnet uppmäts tidvis högre värden.

I närområdet kring planområdet finns ingen känd problematik med dålig luftkvalitet och inga riskområden för försämrade luftkvalitet, som till exempel slutna gaturum.

6.4.2 Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt.

För ytvatten finns två typer av status; ekologisk och kemisk. Klassificeringen av den *ekologiska statusen* görs genom bedömningen av tre kvalitetsfaktorer: biologiska (växt- och djurliv), fysikalisk-kemiska (ph, ljus- och syrgasförhållanden) och hydromorfologiska (möjligheten till spridning för djur och växter). Varje grupp bedöms i en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande eller dålig status. Den *kemiska statusen* kan antingen sättas till god eller uppnår ej god och det finns gränsvärden för totalt 45 ämnen som är fastställda i EU:s vattendirektiv.

Närmaste ytvattenrecipient för dagvatten är Sandbäcken. Enligt Länsstyrelsens statusklassning har den måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status (förvaltningscykel 3, 2017–2021). Miljökvalitetsnormen anger att recipienten ska uppnå god ekologisk status och god kemisk status till år 2027.

Att den ekologiska statusen för recipienten är måttlig beror till stor del på vandringshinder för fiskar. Bäckens kemiska status hänvisas till för höga halter av bromerade difenyleter och kvicksilver. Bromerade difenyleter och kvicksilver överstiger gränsvärdena i samtliga vattenförekomster i Sverige och beror till stor del på luftburna föroreningar. De nuvarande halterna får dock inte öka och renande åtgärder ska utföras för lokala punktkällor för dessa ämnen.

Cirka 1,5 km nedströms punkten där dagvattnet från planområdet sammanflödar med Sandbäcken mynnar denna ut i nästa vattenförekomst Rogsjön. Rogsjön är

reservvattentäkt för Falun och därför klassat som skyddat område enligt vattendirektivets artikel 7.

Planområdet ligger ovan en grundvattenförekomst, Bodarna Kvarntäkt WA85077349, som är en urbergsförekomst som har god kemisk och god kvantitativ status. Grundvattenförekomsten är även en dricksvattenförekomst vilket innebär att den har fastställda miljö kvalitetsnormer för skyddat område för dricksvattenförsörjning enligt vattendirektivets artikel 7.

6.4.3 Buller

Planområdet ligger inte i anslutning till någon väg eller järnväg som räknas till de "större vägar eller järnvägar" som förordning (2004:675) om omgivningsbuller hänvisar till. Riktvärden för omgivningsbuller hanteras i avsnitt 6.8.2, Omgivningsbuller.

6.5 Miljö

6.5.1 Natur- och vegetation

Den övre delen av planområdet är träd- och gräsbevuxet och lutar relativt brant i riktning ner mot Skovägen. I övrigt består marken kring den befintliga byggnaden av en grusad köryta.

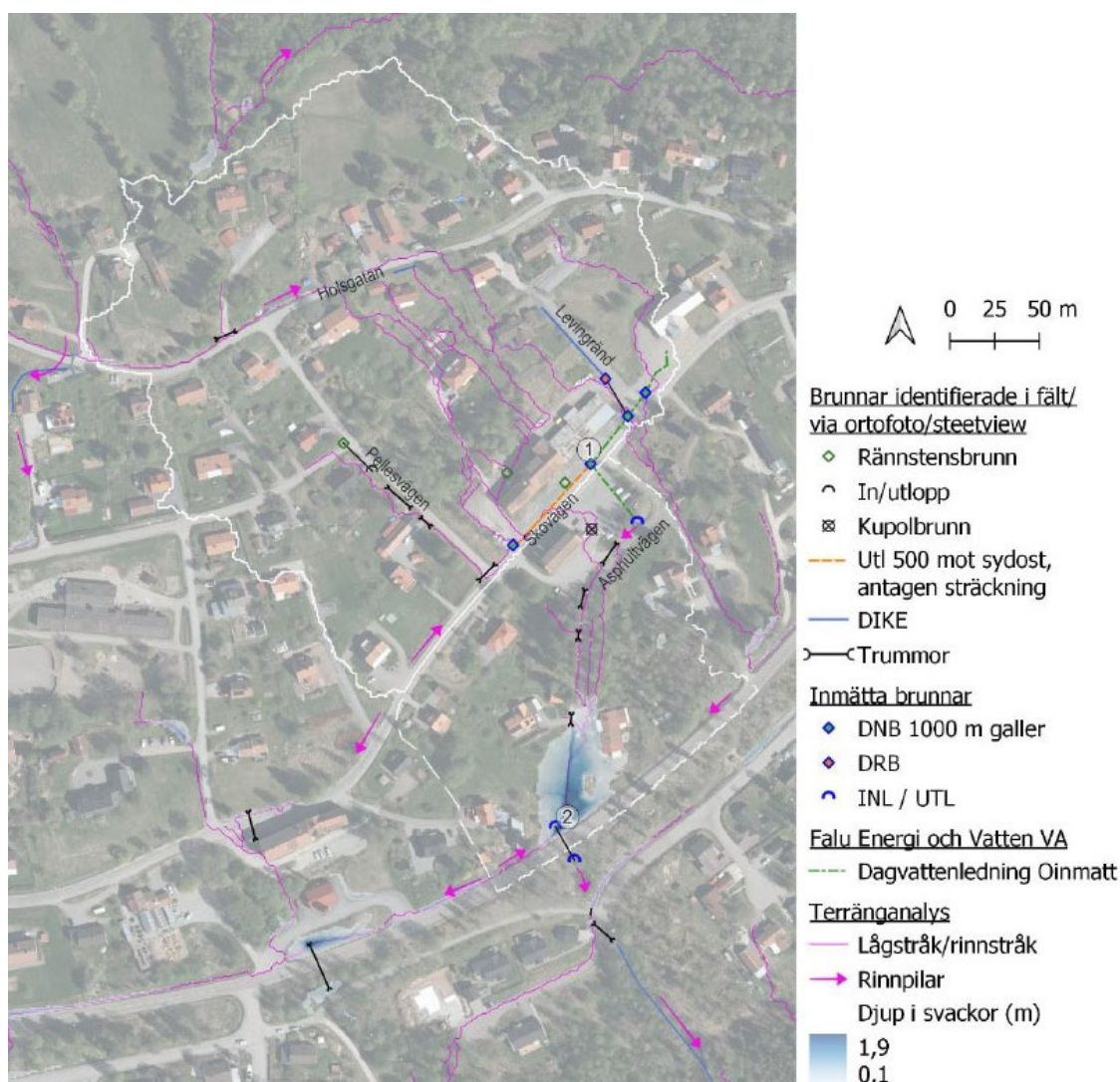
6.5.2 Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (PM Dagvatten, Sitowise, mars 2024). Svenskt Vattens publikation P110 och Falu kommuns dagvattenstrategi ligger till grund för beräkningar och val av dagvattenlösning.

Befintlig dagvattenavrinning

Utredningsområdet inkluderar planområdet och avrinningsområdet för dagvatten som sträcker sig cirka 200 meter nordväst om planområdet. Marken inom utredningsområdet lutar från nordväst till sydost med en höjdskillnad på närmare 40 meter. I figur 10 redovisas befintlig dagvattenhanteringen i planområdet samt områdena uppströms och nedströms detta. Inom avrinningsområdet uppströms avrinner dagvattnet troligtvis huvudsakligen ytligt via vägdiken och andra lågstråk i naturen. Ned mot nordvästra plangränsen sker avrinningen diffust på marken. Det dagvatten som avrinner i vägdikena utmed Pellesgatan och Levingränd följer i princip plangränsen och fortsätter sedan vidare åt sydost.

Befintlig byggnad har stuprör som går ned i mark med ledningar som troligen ansluts till det lokala dagvattennätet. Det finns även två rännstensbrunnar inom fastigheten som även de antas anslutas till det lokala nätet. Dagvattnet leds vidare, via en 500 mm betongledning under Skovägen och mynnar ut i ett vägdike på Asphultsvägens norra sida. Där passerar diket ett antal 300 mm-trummor vid infarter. Diket passerar sedan vidare under en 500 mm trumma under väg 892 (Bjursåsvägen). Via passage av ett par 400 mm trummor under grusvägar hamnar dagvattnet till slut, via en bäck i vattenförekomsten Sandbäcken, i Skorrjärnen och därefter Rogsjön.



Figur 10. Befintlig dagvattenavrinning samt resultat från terränganalys. Avrinningsområden till punkt 1 och 2 är markerade med vit ytterkant. Illustration, PM Dagvatten, Sitowise.

Förslag till åtgärder

Området bedöms motsvara gles bostadsbebyggelse. Det innebär att beräkningarna, enligt Svenskt Vattens publikation P110 utgår från att ett 2-årsregn vid fylld ledning ska klaras samt att marköverdämning inte ska ske vid 10-årsregn. Skyfall, i form av ett regn med 100 års återkomsttid, ska kunna hanteras. Utredningen utgår också från att tillförsel av dagvatten till Trafikverkets trummor och vägdiken inte ska öka vid 50-100-årsregn jämfört med idag.

Dagvattentutredningen föreslår en systemlösning där dagvatten avleds ytligt till makadammagasin eller torrdammar i grönytor inom kvartersmarken där det fördröjs och renas före vidare transport i befintliga trummor och vägdiken. Takvatten föreslås ledas i rännor förbi gångtor.

En större torrdamm föreslås på innergården och en mindre i anslutning till den nordöstra parkeringen. Makadammagasin föreslås läggas inom förgårdsmarken parallellt med Skovägen.

Systemlösningen utgår från att de ytor som bedöms bli mest förorenade inom planområdet är trafikytorna. Makadammagasin, med högre reningseffekt än torrdammar,

6.6 Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta är jordarten inom planområdet morän vilket bekräftats i samband med förenklad markundersökning sommaren 2023 där sandig morän har påträffats i de provgropar som har grävts. Terrängen är relativt plan längs med Skovägen. Den norra delen av fastigheten lutar (mark utan befintlig byggnad) med en höjdskillnad upp mot cirka fyra meter.

6.6.1 Radon

Fastigheten 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

6.7 Hydrologiska förhållanden

Planområdet är beläget inom grundvattenförekomsten "Bodarna Kvarntäkt" (WA85077349). Det är en urbergsförekomst som har god kemisk och god kvantitativ status. Grundvattenförekomsten är även en dricksvattenförekomst och skyddad enligt vattendirektivets artikel 7.

Inga grundvattenrör har satts ut i samband med projektet. Inom de provgropar som grävdes i samband med den förenklade markundersökningen (Tema, augusti 2023) påträffades inget grundvatten. Det innebär att aktuell grundvattennivå är oklar. Sju borrhåll bergvärmebrunnar finns inom 100 meter från planområdet enligt Falu kommuns kartunderlag. I SGU:s brunnsarkiv återfinns fyra av dessa. Registrerad grundvattennivå i dessa ligger på mellan 2 och 10 meters djup.

Grund- och ytvattnets förväntade flödesriktning är troligtvis mot söder med hänsyn tagen till de topografiska förhållandena. Lokala avvikelser i yt- och grundvattenriktning kan förekomma beroende på skiftningar i marklutning, tekniska installationer i mark såsom kulvertar, ledningsgravar och brunnar med mera.

I PM geoteknik (Sitowise, mars 2024) rekommenderas att i händelse av att byggnader utförs med källare, utöver souterrängplan, bör det säkerställas att dricksvattenbrunnar, bergvärmebrunnar eller grundvattennivåer i närområdet inte påverkas. Det saknas i nuläget underlag för att bedöma ifall utförande med källare riskerar att orsaka någon sådan påverkan i byggskedet eller i driftskedet.

6.8 Hälsa och säkerhet

6.8.1 Förorenad mark

Under sommaren 2023 har markprover tagits vid sex punkter runt befintlig byggnad (*Markundersökningsrapport Stortäkt 6:1, TEMA Miljö*). En enklare historisk utredning och okulär bedömning av marken har också genomförts.

I en av provpunkterna påvisades tecken på tidigare verksamhet i form av rester av läderbitar. I övrigt visade inte några andra provpunkter på några färgskiftningarna eller avvikande doft, vilket analysresultaten bekräftade.

På fastigheten har det påträffats föroreningar i form av bly, kadmium och kvicksilver som överskrider mindre än ringa risk. De härstammar troligtvis från fyllnadsmassor som har påträffats i tunna jordlager i en av provgroparna. I övrigt finns inga halter som överskrider gällande riktvärden. Det bedöms inte som att fortsatta undersökningar krävs och verksamheten som sådan har inte varit av det slaget att stora mängder lösningsmedel tycks ha använts. Det anses inte heller att grundvattenprover krävs i detta skede, då inga tecken tydde på förekomst av högre halter organiska kolväten.

De för förhöjda halterna som har påträffats ligger under känslig markanvändning utgöra därmed ingen sådan risk att planerad markanvändning inte är lämplig. De massor som schaktas upp kan komma att klassificeras om det efterfrågas från aktuell mottagningsanläggning. Om det i samband med markarbeten, efter att befintlig byggnad rivits, skulle påträffas misstänkt onoterad förorening bör jordprover analyseras och en ny bedömning kan behöva genomföras. Om det då finns saneringsbehov ska det bekostas av exploitören.

6.8.2 Omgivningsbuller

Planområdet är beläget utmed Skovägen (899) som är den dimensionerande bullerkällan för planområdet. En bullerberäkning har tagits fram inom ramen för planarbetet (Brekke&Strand april, 2025).

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359. Riktvärden för trafikbuller som inte ska överskridas är:

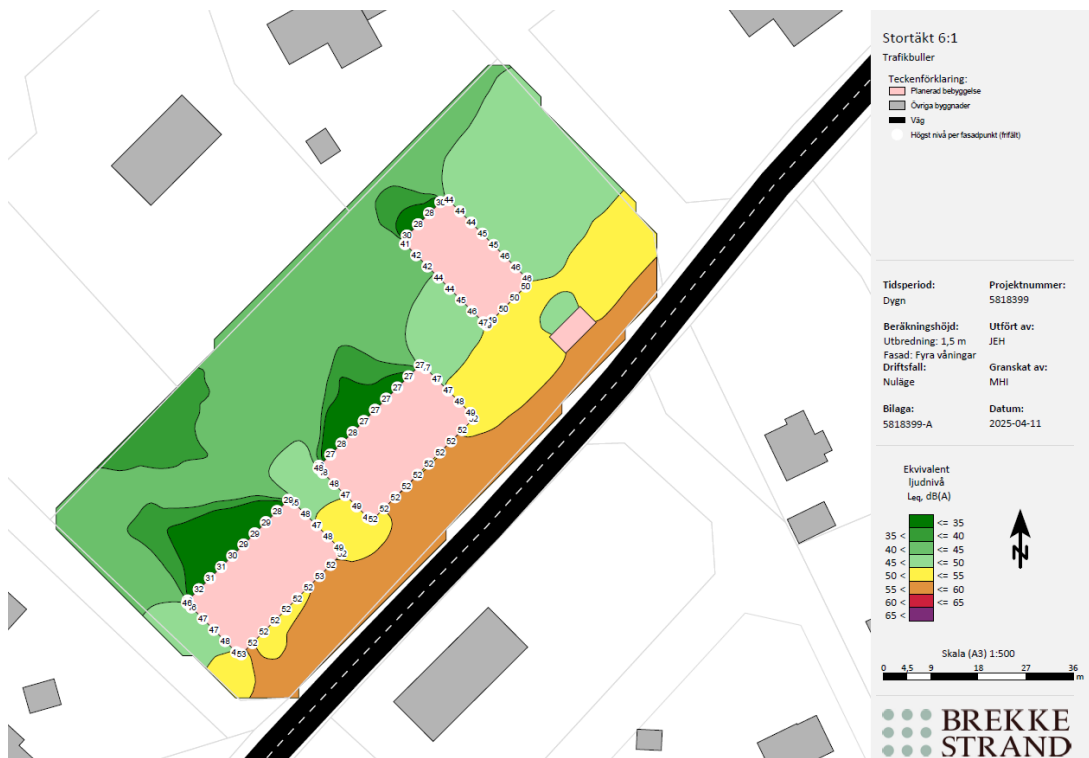
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För bostad om högst 35 kvadratmeter gäller högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad.

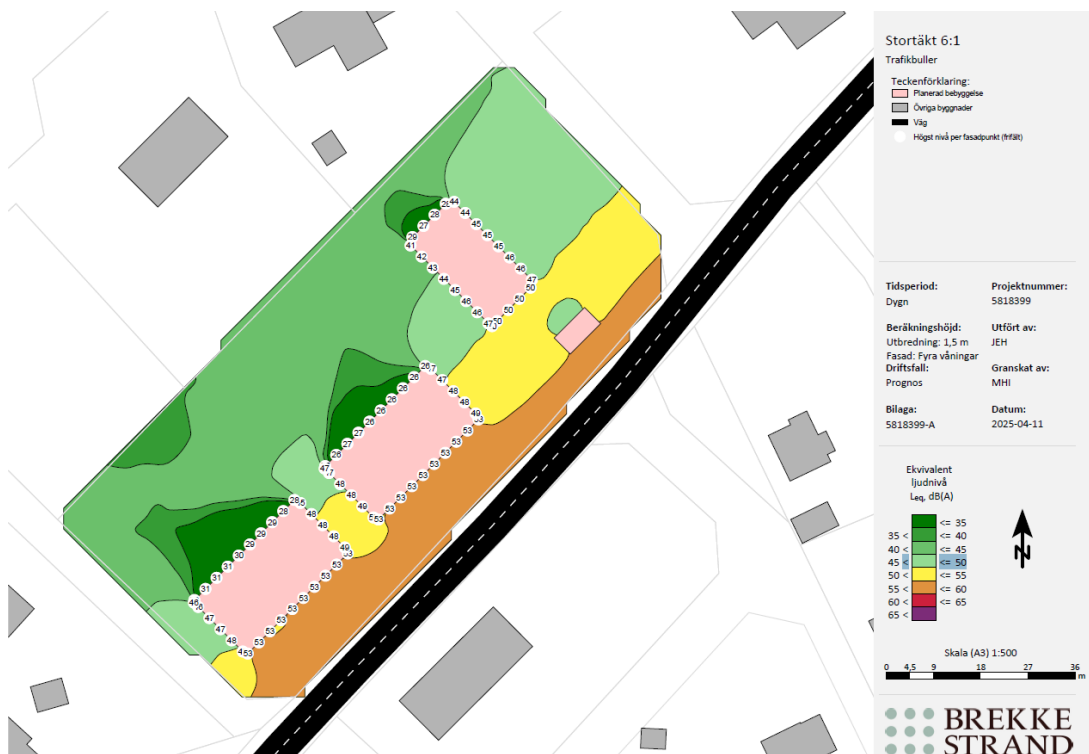
Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

Bullerberäkningen är gjord utifrån två scenarion; en utifrån befintlig årsdygnstrafik (ÅDT) och en utifrån prognosticerad årsdygnstrafik år 2045. Underlag för beräkningen har hämtats från Trafikverkets vägtrafiksflödeskarta där de senaste uppmätta trafikmängderna för Skovägen, från år 2020, har räknats upp med 5%, utifrån analyserad påverkan av coronapandemin (Trafikanalys, rapport 2022:5), tillkommande trafik från planområdet (153 resor/ÅDT) samt en generell trafikökning med 0,05% per år. Årsdygnstrafiken för nuläget, år 2025, beräknas till 431 fordon/ÅDT och för år 2045 till 645 fordon/ÅDT.

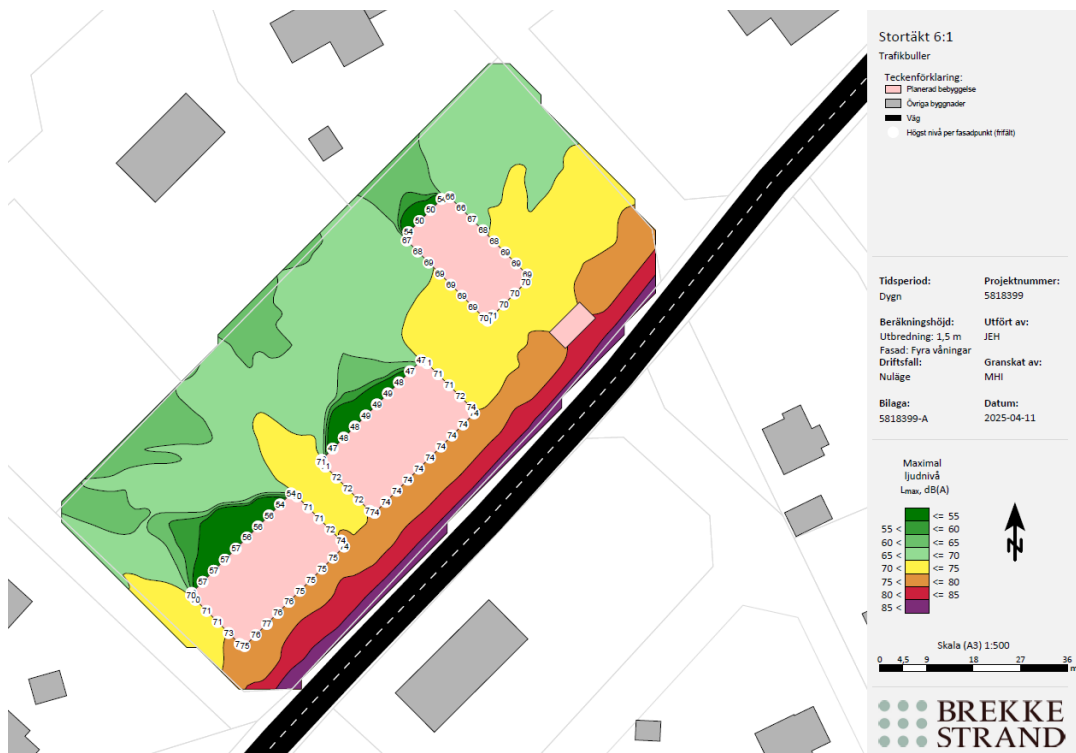
Trafikbullerutredningen visar att ingen fasad får högre än 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå, vilket innebär att lägenheter kan planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. Den ekvivalenta ljudnivån på gården understiger 50 dB(A) med den maximala ljudnivån överskrider 70 dB(A) inom de östra delarna av gården. Dock bedöms det finnas möjlighet att anordna skyddad uteplats inom andra delar av gården.



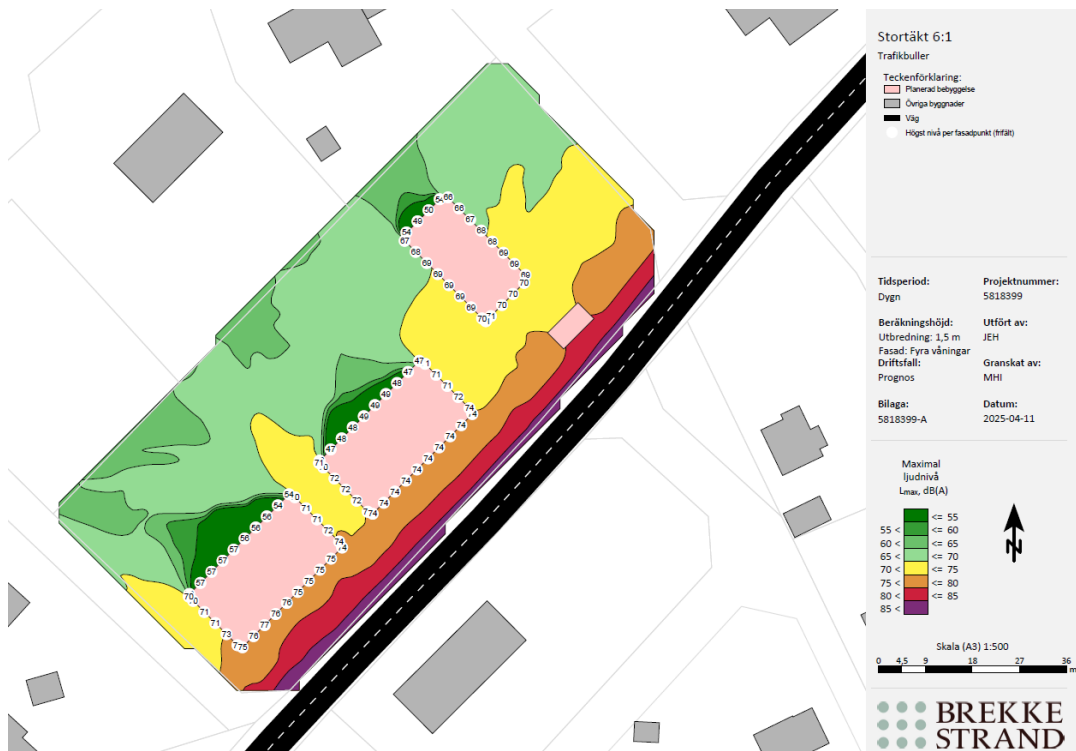
Figur 11. Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar den beräknade ekvivalenta ljudnivån vid fasad 1,5 meter över mark, nuläge år 2025. Trafikutredning, Brekke&Strand



Figur 12. Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar den beräknade ekvivalenta ljudnivån vid fasad 1,5 meter över mark, prognosår 2025. Trafikutredning, Brekke&Strand



Figur 13. Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar den beräknade maximala ljudnivån vid fasad, 1,5 meter över mark, nuläge år 2025. Trafikutredning, Brekke&Strand



Figur 14. Utdrag ur trafikbullerutredningen som visar den beräknade maximala ljudnivån vid fasad, 1,5 meter över mark, prognosår 2045. Trafikutredning, Brekke&Strand

6.8.3 Risk för olyckor

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter. Närmaste brandpost ligger korsningen Pellesvägen/Skovägen i direkt anslutning till planområdet.

Detaljplanen möjliggör att alla bostäder kan nås med utskjutsstegar (maximalt 11 m till underkant fönster/överkant balkongräcke från markplan) och att uppställningsplats kan anordnas inom 50 meter från samtliga huvudentréer.

6.8.4 Risk för översvämning

Planområdet berörs inte av risk för översvämning. En viss risk för skyfallsproblematik föreligger idag intill befintlig byggnad eftersom inget avskärande dike finns i slänten längs nordvästra plangränsen. Under blöta perioder, det vill säga snösmältning och kraftiga eller långvariga regn, antas vatten kunna tränga fram vid släntfoten norr om den befintliga byggnaden. Avrinning sker då mot och nära byggnadens nordvästra fasad.

Nedströms planområdet är väg diket längs Asphultsvägen en låglinje i närområdet. Längs detta dike ligger flertalet 300 mm-trummor under infarter. Kapaciteten för dessa trummor är lägre än själva diket och en risk för översvämning/bräddning finns därför vid varje trumma.

Uppströms vägtrumman under väg 892 finns ett instängt område. Beräkningar nedan indikerar dock att det skulle krävas betydligt mer än ett 100-årsregn för att det instängda området skulle vattenfyllas

Skyfallshantering inom området beskrivs vidare under avsnittet

Planeringsförutsättningar, Miljö, samt Bedömning och konsekvenser, Miljö.

6.8.5 Vattenskyddsområde

Planområdet är beläget inom grundvattenförekomsten "Bodarna Kvarntäkt" (WA85077349) som ligger direkt under fastigheten. Det är en urbergsförekomst som har god kemisk och god kvantitativ status. Grundvattenförekomsten är även en dricksvattenförekomst och skyddad enligt vattendirektivets artikel 7.

6.8.6 Risk för erosion, skred och ras

Inom området har det påträffats sandig morän. Sandig morän beter sig huvudsakligen som friktionsjordar. Om lutningen för en slänt i friktionsjord ökas över en viss vinkel, vid exempelvis schaktning kan erosion eller ras uppstå.

På grund av marklutningen nordväst om planområdet finns en viss risk för erosion. Vid fältobservationer kunde mindre erodering från tidigare regn observeras i rinnstråk längs grusvägar och stigar där lutningen är brant.

Ett geotekniskt PM har tagits fram som underlag till detaljplanen (PM Geoteknik, Sitowise, juni 2025). Syftet har varit att kartlägga de geotekniska förutsättningarna inom området utifrån befintligt underlag. Jordlagren inom planområdet klassas som Stabilitetszon II (silt och siltigt och lerigt grus). Enligt MSB:s rekommendation är det då tillräckligt med erfarenhetsbaserad stabilitetsbedömning av geotekniker.

Stabilitetssituationen inom planområdet bedöms som tillfredställande, utan risk för skred, ras och markbrott vid normala uppfyllnader och belastningar. Denna förutsättning

bedöms gälla även om man beaktar klimatförändringar med ökad nederbörd och kraftigare skyfall.

Bedömningen är att föreslagen utformning kan utföras utan risk för skred och ras. Risk för erosion bedöms ej föreligga tack vare planerade avskärande diken i slänten upp mot fastighetens nordvästra sida. Permanenta slänter (i diken och i bakslänter) bör utformas med lutning 1:2 eller flackare. Det bedöms inte finnas något behov stabilitetshöjande åtgärder.

6.9 Kulturmiljö

Inom planområdet finns idag den före detta huvudbyggnaden till Alfred Hanssons skofabrik inom vilken det bedrevs skotillverkning från 1936 fram till 1991.

I *Kulturmiljöprogrammet för landsbygden och områdena utanför Falu tätort, Falubygden berättar*, antagen av kommunfullmäktige 1998, ingår fabriken inom ett större område med kulturhistoriskt värde med koppling till bondesamhällets övergång till industrisamhälle. Kulturmiljöprogrammets rekommendation är att den äldre bebyggelsen inom området bör underhållas kontinuerligt och att hänsyn ska tas till dess kulturhistoriska värden. Det är värdefullt om skofabrikerna kan bevaras. Om kommande planläggningar berör byggnader som utgör del i värdebeskrivningen, och som idag inte är skyddade, bör det utredas om de bör få skyddsbestämmelser i detaljplan.

Inom ramen för det aktuella planarbetet tagit har en kulturmiljöanalys tagits fram. Den sammanfattas nedan (Dalarnas museum, maj 2022)

Skotillverkningens historia i Bjursås

Skofabrikenas uppkomst och blomstring sammanfaller med ett skifte i sysselsättning som är karaktäristisk för övergången från bondesamhälle till industrisamhälle, då det uppstod nya möjligheter till försörjning. Den för övre delen av Dalarna typiska sammansättningen av småbrukare med bisyssla var troligen en avgörande faktor för skotillverkningens uppsving i Bjursås under 1900-talets första hälft.

I mitten av 1870-talet fanns 5–6 skomakare i Bjursås, vilka alla var småbrukare som höll skomakeriet som en bisyssla. De for mellan gårdarna och tillverkade skor efter böndernas behov med material som tillhandahölls på plats. I slutet av 1880-talet upphörde det ambuleringe skomakeriet till förmån för beställningsarbeten från skomakarnas hem. Samtidigt framträdde en ny generation med skomakare som kom att arbeta med skotillverkning åt grossister nere i Falun om vintrarna. Arbetet skedde fortfarande i huvudsak hantverksmässigt.

Med tiden växte rörelserna och i början av 1920-talet etablerades flera företag som sedermera kom att bli fabriker. Ett av dessa var AB Alfred Hanssons skofabrik som bildades 1922. Övergången till fabriksstillverkade skor skede gradvis från 1930-talet till blomstringstiden på 1950-talet. 1950 hade företaget 75 anställda och hade år 1960 vuxit till 110 anställda.

Under 1960- och 70-talen ökade konkurrensen från den europeiska marknaden och efter en nedgångsperiod avvecklades företaget 1972 som det sista av de äldre skoföretagen. Skoföretaget Svalex AB (senare Dalex AB) tog över Alfred Hanssons lokaler. De upphörde år 1991 som det sista skotillverkande företaget i Bjursås. I förhållande till socknens storlek får skotillverkningen i Bjursås ses som anmärkningsvärd.

Alfred Hanssons skofabrik (senare Dalex AB)

Alfred Hanssons skofabrik har bestått av flera byggnader som också finns bevarade idag. Skofabrikens huvudbyggnad ligger inom aktuellt planområde på fastigheten Stortäkt 6:1. Den består av tre sammanbyggda delar. Den äldsta, västliga delen, uppfördes 1936 och tillbyggdes senare österut 1948 och igen under 1950-talets andra hälft.

På södra sidan av Skovägen, inom fastigheten Stortäkt 1:24, ligger en gul fabriksbyggnad som uppfördes år 1955. Den användes ursprungligen som skofabrik inom samma företag. Företagets grundare Alfred Hansson lät även 1936 uppföra ett bostadshus i slutningen norr om skofabriken, på den nuvarande fastigheten Stortäkt 4:17. Fabriksbyggnaderna och villan har på kartan en öppen kontakt. På platsen ligger den dock något avskild av vegetation och nivåskillnader.

Längs Skovägen i sydväst finns även en annan före detta skofabrik som byggdes av Bjursås skomakeriförening 1924 och tillbyggdes 1945. Dalex som sedermera även kom att ta över Alfred Hanssons skofabrik övertog fabriksbyggnaden 1967.

Fabriksbyggnaden inom Stortäkt 6:1 är uppförd i en lågmäld funktionalistisk stil och består av en långsmal vitputsad byggnad i tre sektioner med sadeltak och däckpelarstomme av betong med tegelmurar. Byggnadshöjden uppgår till två plan och souterräng i den västra delen och en våning med souterräng i den östra delen som är senast uppförd.

Byggnaden karaktäriseras av enhetlig fönstersättning, enkla slätputsade och vita fasadytor ovanför en mörkare avfärgad bas, och långsträckta takkupor med fönsterband. Fasaderna på tillbyggnaden från 1948 kröns av enkelt profilerade gesimser, vilket skapar ett lågmält klassicistiskt intryck i kontrast till den i övrigt funktionalistiska framtoningen. På norra sidan av samma tillbyggnad finns även ett karaktäristiskt trapphus där östra fasaden domineras av ett vertikalt fönsterband.

Interiört har byggnaden genomgått ganska omfattande förändringar alltsedan skomakeriet upphörde 1991. En del av den ursprungliga fabriksbyggnaden har omvandlats till snickeriverkstad, och på vindsplanet i tillbyggnaden från 1948 finns en stor boulebana. Delar av källarplanet och den östligaste tillbyggnaden har nyttjats som garage för veteranfordon. Byggnaden har även använts till förvaring.

Dalarnas Museum beskriver att Alfred Hanssons skofabrik återspeglar den för Bjursås i allmänhet mycket viktiga berättelsen om skotillverkning under 1900-talet. Mer specifikt återknyter Alfred Hanssons skofabrik till den mer industrimässiga inriktning som kom att präglade skotillverkningen efter 1930-talets mitt.

Byggnaden var den första skofabriken i funktionalistisk stil i Bjursås, även om de andra fabrikena byggdes om eller byggdes ut i likartad stil under 1940- och 1950-talen. I en jämförelse med andra kvarvarande skofabriksbyggnader från den moderna epoken i Bjursås (endast med avseende på exteriörer) framträder denna som den minst förändrade i förhållande till sin ursprungliga karaktär.



Figur 15. Den ursprungliga, västra delen uppfördes 1936.



Figur 16. Alfred Hanssons skofabrik/Dalex i nuvarande skick, sedd från Skovägen



Figur 17. Fristående byggnad (t.v.) inom Stortäkt 4:17. Byggnaden, uppförd 1955, tillhörde skofabriken och är belägen på motsatt sida av Skovägen.

Figur 18. Högra bilden visar fastigheter vid Skovägen som tillhörde Alfred Hanssons skofabrik. Huvudbyggnaden ligger inom det nu aktuella planområdet

Trots att Alfred Hanssons skofabrik har förändrats interiört sedan skotillverkningen upphörde 1991 bedömer Dalarnas museum att anläggningen har särskilt kulturhistoriskt värde i enlighet med Plan- och bygglagen 8 kap. 13§. Med anläggningen avses de före detta fabriksbyggnader som finns på fastigheterna Stortäkt 6:1 och Stortäkt 1:24 samt fabriksvillan på fastigheten Stortäkt 4:17. Värdet sammanhänger med att anläggningen på ett särskilt tydligt vis i förhållande till andra liknande anläggningar återspeglar skotillverkningen i Bjursås under 1900-talet och i synnerhet den mer industrimässiga inriktning som sysslan fick från 1930-talet och framåt. Värdet förstärks av att anläggningen på ett tydligt vis återspeglar funktionalismens genombrott i Bjursås och den lågmälda landsbygdsfunktionalism som blev vanlig i Dalarna under 1930- och 1940-talen.

Dalarnas museum rekommenderar att byggnaderna på fastigheterna Stortäkt 6:1, Stortäkt 1:24 och Stortäkt 4:17 (se figur 20) på grund av sina särskilda kulturhistoriska värden om möjligt skyddas genom rivningsförbud i detaljplan, samt att värdebärande egenskaper fastställs genom varsamhetsbestämmelser.

Den kulturhistoriska utredningen tar inte hänsyn till andra intressen än det kulturhistoriska och omfattar inte heller någon bedömning beträffande anläggningens tekniska egenskaper och skick. I händelse av att enbart delar av fabriken bevaras bör bevarande av den äldsta delen av fabriken huvudbyggnad från 1936, samt tillbyggnaden på samma hus från 1948 prioriteras.

6.10 Fysisk miljö

6.10.1 Stads- och landskapsbild

Bebyggelseutvecklingen i denna del av Bjursås har skett genom att flera av de gamla byarna kring Bjursås sockencentrum under 1900-talet kom att växa samman till en tätortsbildning genom förtätning på odlingsmark och ängsmark. Gårdarna låg kring korsningen mellan Skovägen, Finnbacken och vägen mot Kvarntäkt. Förtätningen skedde med småhus och skofabriker.

Under första halvan av 1900-talet utgjorde denna del av Skovägen, mellan korsningarna mot Pellesvägen och Finnbacken/Holsgatan lite av en centrumbildning bland de omgivande lantbruksfastigheterna. Här fanns skofabrikens byggnader på fastigheterna 6:1 och 1:24, NTO - nykterhetsrörelsens samlingslokal och före detta Nykvists bageri. Bebyggelsen är något högre än den hos Bjursås villabebyggelse och äldre dalagårdar som uppförts i 1-2 våningar. Vissa byggnader har eller haft verksamhet i entréplan och bostäder på ovanliggande våningar. Här ses också större husdjup och andra takformer än sadeltak med rött tegel. Här förekommer valmade tak och mansardtak och många av byggnaderna har takkupor och frontespiser.

Utöver traditionella faluröda träfasader finns här puts- och träfasader i ljusare kulörer som vit, gul och beige. I omgivningen förekommer även byggnader med tegelfasader.

Bebyggelsen i Bjursås karakteriseras till stor del av att den ligger utspridd i södervända sluttningar. Flertalet byggnader kring Skovägen, däribland befintlig bebyggelse inom planområdet, avviker från detta genom att de ligger placerade utmed gatan vilket ger gatan en mer stadsmässig karaktär.

På en sträcka längs Holsgatan, i sluttningen norr om planområdet, finns milsvid utsikt i 180 grader över Bjursås och Rogsjön. Den tas upp som betydelsefull, och får ej skymmas,

enigt den fördjupade översiktsplanen för landsbygden. Även inom andra delar av slutningen, från bakomliggande hus, allmänna vägar och grönområden finns milsvid utsikt vilket är viktigt att beakta vid förändringar av området.



Figur 19. Fotografierna visar exempel på byggnadskarakterer kring Skovägen, från korsningen Bävervägen fram till Finnbacken.

6.10.2 Byggnadstekniskt utlåtande över befintlig byggnad.

För att fastställa den befintliga byggnadens, det vill säga den tidigare Skofabrikens, skick har ett byggnadstekniskt utlåtande tagits fram som underlag till detaljplanen (Dalex maj, 2025). Utlåtandet innefattar även en arkitektonisk bedömning över förutsättningarna att kunna omvandla industribyggnaden till bostäder (Mondo Arkitekter).

Bedömningen i utlåtandet är att byggnaden har omfattande renoverings- och ombyggnadsbehov enligt nedanstående:

- Taket måste läggas om i sin helhet. Takstolarna är med dagens mått mätt undermåliga ur konstruktionssynpunkt och behöver bytas ut alternativt förstärkas.
- Fasaden kräver omfattande och byggnadstekniskt kostsamma åtgärder. Frostsprängning har noterats i blottlagt tegel på ett flertal ställen vilket medför fördyrande åtgärder för att få till en putsgrund som håller över tid.
- Grunden kräver korrekt dränering samt isolering som saknas idag. Likaså krävs omfattande ingrepp i dagens betongstomme för omförläggning av exempelvis avlopp.
- Mögel- och asbestsanering är nödvändig men det är svårt att fastställa vad det skulle innebära i omfattning.
- Byggnaden har varierande rumshöjder. Som helhet är de tillräckliga för bostäder men låga höjder under balkar kan göra det svårt att komma fram med

installationer; el, vatten, ventilation och avlopp. Där kan det bli en relativt låg takhöjd lokalt, däribland vid ventilationsstråk och kring badrum.

i souterrängplanet kan gällande tillgänglighetskrav bli svåra att nå på grund av nivåskillnader från markplan till invändigt golv.

- Takens utformning innebär att det blir svårt att få till lägenheter på vindsplan. Fönstren i takkuporna sitter för högt och en stor del av vinden är utan dagsljus. Vid en ombyggnad av taket skulle fler och bredare takkupor kunna sättas in och bröstningen på fönstren skulle kunna sänkas, men det skulle förändra byggnadens uttryck.
- Balkonger kommer sannolikt att efterfrågas av de boende. Detta skulle också påverka byggnadens fasaduttryck.
- Befintlig utformning av kvarvarande träportar och trädörrar har lyfts fram som värdebärande utifrån kulturmiljöhänseende. Denna är svår att garantera vid en ändrad användning.
- För att bygga om den före detta skofabriken till lägenheter behövs nya trapphus med hissar.

Slutsatsen i utlåtandet är att en ombyggnation till bostäder kräver större ingrepp/åtgärder som ger en mycket omständlig och dyr process i förhållande till det resultat som kan uppnås. När man bygger om industrilokaler till lägenheter blir resultatet ofta stora lägenheter med ineffektiva planlösningar. I en större stad och ett marknadsmässigt attraktivare läge skulle en ombyggnad av den här typen kunna löna sig ekonomiskt. Byggnadens dimensioner och tekniska omständigheter gör att den uthyrningsbara andelen av byggnaden bedöms bli för liten i förhållande till kostnaden för ombyggnad.

7 Bedömningar och konsekvenser

7.1 Miljökvalitetsnormer

7.1.1 Luft

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den trafikökning som blir följden av detaljplanens genomförande inte nämnvärt kommer att påverka luftkvaliteten i närområdet. Det finns inte heller några andra kända problem med luftkvaliteten i närområdet. Därmed bedöms det inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap MB ska överskridas vid planområdet eller medföra överskridande på annan plats inom närområdet.

7.1.2 Vatten

Detaljplanen reglerar att eventuella föroreningar under befintliga byggnader ska avhjälpas vid ett genomförande av detaljplanen, så att marken uppfyller den nivå som gäller för känslig markanvändning.

De mest förorenade ytorna inom planområdet kommer efter genomförandet att vara parkeringsytorna, vilka föreslås renas i magasin nära markytan. Med föreslagna reningsanläggningar för dagvatten bedöms planområdet inte bidra till någon försämring av miljökvalitetsnormerna för recipienten. Mängden föroreningar av respektive ämne till recipienten kommer teoretiskt att ligga på samma nivå som idag eller till och med något lägre.

När det gäller påverkan på grundvattenförekomsten utgör planområdet cirka 6 promille av förekomstens totala utbredning. Bidraget från detaljplanen är därmed procentuellt väldigt liten. Föreslagen systemlösning innebär att den kvantitativa statusen inte påverkas. Markanvändningen som planeras inom detaljplanen återfinns inte bland de bedömda påverkanskällorna i VISS. Sammantaget bedöms planens påverkan på grundvattenförekomstens kemiska status därför som försumbar.

7.2 Hälsa och säkerhet

7.2.1 Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har inte påvisat några föroreningar i nivåer över känslig markanvändning. Om det i samband med markarbeten, efter att befintlig byggnad rivits, skulle påträffas misstänkt onoterad ska en ny bedömning göras. Eventuell sanering ska genomföras innan bygglov ges.

I plankartan anges en bestämmelse om att bygglov inte får ges för bostäder förrän marken har kunnat påvisas uppfylla Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

7.2.2 Omgivningsbuller

En viss tillfällig påverkan i form av tunga transporter och byggstörningar kan uppstå under byggtiden.

7.2.3 Översvämningar

Om dagvattenhanteringen utförs som föreslagen systemlösning eller likvärdigt kommer risken för översvämningar och skador vid 100-årsregn att vara på samma nivå eller minska jämfört med nuläget.

7.2.4 Olyckor

Detaljplanen möjliggör att bebyggelsen kan utformas så att den uppfyller räddningstjänstens krav avseende uppställningsplats inom 50 meter och att bostäderna kan nås med utskjutsstegar. Brandpost finns i anslutning till fastigheten.

7.2.5 Erosion, skred och ras

Enligt Geotekniskt PM är stabilitetssituationen inom planområdet tillfredställande, utan risk för skred, ras och markbrott vid normala uppfyllnader och belastningar. I och med planens genomförande kommer dagvattnet inom fastigheten att tas om hand på ett bättre sätt än idag vilket minskar risken för erosion till följd av dagvattenavrinning.

Detaljplanen reglerar enligt rekommendation i geotekniskt PM att permanenta slänter utformas med lutning 1:2 eller flackare.

7.3 Fastigheter och rättigheter

Fastigheten Stortäkt 6:1 har andel i gemensamhetsanläggningen Backgården ga:2 som omfattar vägar och grönområden i tätorten. Fastighetens andelstal är anpassat till den pågående verksamheten och kommer att förändras när den bebyggs med bostäder.

Genom tillskapande av ledningsrätt för befintlig fjärrvärmeledning, dagvattenledning och elledning tydliggörs förhållandet mellan ledningsägare och fastighetsägare.

7.4 Miljö

7.4.1 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 §.

En undersökning om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har upprättats (2024-09-26. MSN 0230/21).

Bedömningen är att de miljöfrågor som är aktuella kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet. I planarbetet har frågor om kulturmiljö, markföreningar, utformning av bebyggelse samt dagvatten- och skyfallshantering utretts vidare.

Avseende kulturmiljö innebär ett genomförande av detaljplanen innebär att det kulturhistoriska värdet i form av berättelsen om Bjursås industriella historia och funktionalistiska genombrott försvagas.

Delar av det kulturhistoriska värdet, i form av andra byggnader som hörde till skotillverkningen, kommer fortfarande att finnas kvar men inte ha ett lika tydligt sammanhang. Se vidare under 7.4.5 Kulturmiljö.

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas innebära en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Den samlade bedömningen är att varken en enskild faktor eller faktorernas samlade effekt utgör något behov av en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. MB.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan enligt samrådsyttrande (20241129).

Beslut om betydande miljöpåverkan.

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

7.4.3 Dagvatten

Inom planområdet finns goda möjligheter att fördröja och rena dagvatten enligt gällande riktlinjer. I dagvattenutredningen redovisas förslag på åtgärder för dagvattenhantering. Det finns möjligheter att justera anläggningarnas placering och utformning för att hitta den bästa lösningen i samband med bebyggelse och gårdsmiljö projekteras. Detaljplanen reglerar inte val av åtgärder eller placering av dessa med säkerställer att det finns utrymme genom att begränsa bygggrätten inom ytor som är lämpliga för fördröjning och rening av dagvatten samt genom en planbestämmelse om att minst 20% av marken inom fastigheten ska bestå av mark med genomsläpplig yta. Det överensstämmer ytmässigt med de ytor som föreslås för dagvattenhantering i dagvattenutredningen.

Om dagvattenhanteringen utförs som föreslagen systemlösning eller likvärdigt kommer risken för översvämningar och skador vid 100-årsregn inte att öka jämfört med nuläget.

7.4.4 Geoteknik

Planförslaget innebär att befintlig bygggrätt utökas åt nordväst mot den slänt som gränsar till anslutande villafastigheter. Parkeringsytor och gårdsyta föreslås också att placeras inom den nordvästra delen av planområdet vilket kan innebära behov av att till viss del schakta ur och ändra släntlutningen för att få en mer plan och tillgänglig gårdsyta.

Eftersom det förekommer sandig morän, det vill säga friktionsjord, inom området är det viktigt att säkerställa att ingrepp i slänten inte innebär ökade risker för erosion eller ras.

Nya byggnader kommer att ha en likartad placering och volym samt grundläggning som den bebyggelse som ersätts vilket inte bedöms innebära några förändrade förutsättningar ur geoteknisk hänsyn.

7.4.5 Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att den befintliga byggnad som utgjorde en del av Alfred Hanssons skofabrik kommer att ersättas av två till tre nya bostadsbyggnader.

Enligt den kulturhistoriska utredning som har tagits fram som underlag till detaljplanen bedömer Dalarnas museum att byggnaden som en del i skofabrikens anläggning har ett särskilt kulturhistoriskt värde. Värdet sammanhänger med att anläggningen återspeglar skotillverkningen i Bjursås under 1900-talet och i synnerhet den mer industrimässiga inriktningen. Värdet förstärks av att anläggningen även återspeglar funktionalismens genombrott i Bjursås.

Dalarnas museum rekommenderar att byggnaderna på fastigheterna Stortäkt 6:1, Stortäkt 1:24 och Stortäkt 4:17 (se karta) på grund av sina särskilda kulturhistoriska värden om möjligt skyddas genom rivningsförbud i detaljplan samt att varsamhetsbestämmelser införs för värdebärande egenskaper hos byggnaden.

Sammanfattande bedömning

Konsekvensen av att riva en del av skofabrikens anläggning är att en pusselbit i Bjursås industriella historia försvinner. Om byggnaden bevaras utan planändring eller ges rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser i ny detaljplan finns dock en överhängande risk att byggnaden fortsatt står tom och förfaller. Fastighetsägaren upplever att det saknas intresse från marknadsaktörer att etablera verksamhet i lokalen med undantag för den småskaliga snickeriverksamhet som bedrivs i byggnaden idag.

Att omvandla befintlig byggnad till bostäder innebär omfattande renovering och ombyggnad, inklusive sanering av asbest och troligen även mögel. För att få till en bra och tillgänglig boendemiljö krävs omfattande ingrepp i form av trapphus med hissar, förändring av takutformning och komplettering med balkonger vilket riskerar att förändra byggnadens karaktär på så sätt att byggnadens kulturvärde förvanskas.

Byggnadens utformning innebär att det blir svårt att få till funktionella bostäder och att nyttja hela byggnaden på ett effektivt sätt. Även om det skulle vara möjligt att bevara byggnadens karaktär i tillräcklig mån för att inte förvanska kulturvärdet skulle det enligt framtaget byggnadstekniskt PM inte gå att få ut tillräckligt med bostadsyta i relation till kostnaderna för de åtgärder som skulle krävas. Utlåtandet visar att den före detta skofabriken inte har de förutsättningar som krävs för ett bra bostadsprojekt.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det kulturhistoriska värdet i den enskilda byggnaden är inte tillräckligt högt för att det ska motivera ett rivningsförbud och skydd om att tillvarata bebyggelsens kulturvärden enligt PBL 8:13.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att det är viktigt att försöka bevara den befintliga gatukaraktären och att kvarvarande delar av skofabriken får vara synliga. Ny bebyggelse behöver inte efterlikna den byggnad som avses att ersättas utan snarare anpassa sig till den bebyggelsekaraktär som finns inom närområdet.

Detaljplanen reglerar de nya byggnadernas utformning så att de inte ska dominera över anslutande befintlig bebyggelse och på så sätt försvaga de kulturhistoriska sambanden ytterligare.

Vid ett genomförande av detaljplanen bör skotillverkningens historia på platsen dokumenteras. Informationstavlor/skyltar om platsens historia kan med fördel placeras vid Skovägen för att framhäva platsens värde

7.5 Fysisk miljö

7.5.1 Stads- och landskapsbild

Karaktären längs gatan Skogatan kommer till viss del att förändras i och med att en del av ursprungliga fabriksmiljön försvinner. Den nya bebyggelsen kommer att ha en karaktär som i material och kulörer snarare ansluter till övrig bebyggelse längs bostadsbebyggelse.

Våningsantalen överensstämmer med den befintliga bebyggelsen på platsen. Den aktuella detaljplanen gör det dock möjligt att bygga nya hus med till exempel sadeltak och inredd vind. Det innebär attnockhöjden på de nya byggnaderna kan bli högre än på den befintliga bebyggelsen, som är uppförd med flacka tak. Detaljplanen medger att ny bebyggelse blir två till sex meter högre än den befintliga om byggrätten nyttjas fullt ut. Den nockhöjd som tillåts inrymmer en marginal på cirka en meter i jämförelse med de byggnader som är illustrerad i planhandlingen. Anledningen är att det ska finnas sömsmån att justera byggnadshöjder utifrån slutgiltiga grundläggningsnivåer eller för att kunna möjliggöra ökad bjälklagstjocklek om byggnaderna utförs med trästomme.

Detaljplanen styr att nya byggnader i huvudsak placeras utmed Skovägen i likhet med den befintliga bebyggelsen. Undantaget är inom den östra delen av fastigheten där en tvärställd byggnad, med gavel mot Skovägen illustreras. Den befintliga byggrättsgränsen utökas cirka fyra meter norrut i jämförelse med gällande detaljplan. Det innebär att gaveln på den tvärställda byggnaden kan placeras cirka 10 meter längre norrut än befintlig fasadlinje. Volymmässigt kommer gaveln på den tvärställda byggnaden att mot nordväst ha samma höjd och bredd som en normalstor villa. Byggnaden placeras på ett avstånd om cirka 30 meter från bostadshuset ovanliggande fastighet Stortäkt 5:17 och 40 meter från fastigheten Stortäkt 4:17 vilket överensstämmer med hur avstånden mellan bostadshusen i omgivningen ser ut. Föreslagen bebyggelse ligger också längre ned i slutningen och därmed på en lägre marknivå än bostadshusen inom ovanliggande fastigheter.

Syftet med att möjliggöra den tvärställda byggnaden är att den kan bidra till en sluten gårdsbildning likt de gårdsmiljöer som återfinns i Bjursås.

Detaljplanen reglerar till skillnad mot gällande detaljplan, och till skillnad mot befintlig byggnadsutformning, att det finns släpp mellan byggnaderna vilket möjliggör utblickar mellan dessa

Utsiktsförhållandena, jämfört med de befintliga, kommer att förändras i viss mån för de två närmast ovanliggande fastigheterna. Viss sjöutsikt från delar av ovanliggande fastigheter kommer att påverkas men nya utblickar kommer också att öppnas upp. Påverkan bedöms som helhet och för fastigheterna var för sig inte bli påtaglig. Föreslagen bebyggelsestruktur, höjder och utformning utgör en sammanvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanens reglering av takutformning, nockhöjder och placering av byggnader säkerställer detta.

Nuvarande byggrätt infördes i och med gällande detaljplans antagande år 1976. Byggrätten i gällande detaljplan är idag inte fullt utnyttjad. I praktiken skulle den lägre fabriksdelen kunna byggas på en våning vilket i så fall skulle medföra en större påverkan på utsiktsförhållandena för ovanliggande fastigheter än ett genomförande av det aktuella planförslaget.

Buskar och träd som växer i sluttningen mot bakomliggande bostadsfastigheter kan i viss mån behöva avverkas vid ett genomförande av detaljplanen då marknivån i sluttningen kan behöva justeras vid anläggande av parkeringsytor. Planens genomförande innebär dock att nya grönytor behöver tillskapas för bland annat infiltration av dagvatten.

7.6 Sociala aspekter

7.6.1 Barn

Planförslaget innebär att den nya bebyggelsen utförs med byggnader i vinkel som möjliggör en skyddad gård där lektytor är avskilda från biltrafik. Planområdet är beläget med god tillgänglighet till skola, förskola och naturområden samt idrotts- och lekanläggningar.

7.6.2 Jämställdhet

Detaljplanen ligger i nära anslutning till kollektivtrafik och närservice vilket är positivt ur ett jämlikhetsperspektiv. Bostäder och mindre verksamheter bidrar till en tryggare miljö vid ett avsnitt av Skovägen där befintlig byggnad till stor del har legat öde och byggnaden på motsatt sida av vägen endast har företagsverksamhet som till viss del är befolkad under dagen men ej kvällstid.

7.6.3 Tillgänglighet

Planområdet lutar och byggnaden kommer att behöva utföras i souterräng för att bli tillgänglig från både Skovägen och gårdssidan.

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.

7.7 Trafik

7.7.1 Gång- och cykeltrafik

Trafikmiljön på Skovägen är lugn med relativt lite biltrafik och god tillgänglighet till kollektivtrafik. Vägen har idag inte en separat gång- och cykelväg men den anslutande Bjursåsvägen, som leder till samhällets centrala del och väg 69, har cykelfält. Förslaget innebär en viss ökning av gående och cyklister i blandtrafik.

7.7.2 Motortrafik

Detaljplanen möjliggör cirka 40 lägenheter och 300 m² centrumändamål vilket enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg innebär cirka 230 ytterligare fordonsrörelser längs Skovägen per dygn. Detaljplanen reglerar utfartsförbud så att endast en utfart får anordnas direkt mot Skovägen.

8 Planeringsunderlag

8.1 Kommunala planeringsunderlag

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

8.1.1 Kommunala planer enligt Plan- och bygglagen

Översiktsplan FalunBorlänge, antogs av kommunfullmäktige 2014-06-12.

Fördjupad översiktsplan för delar av landsbygden, antogs av kommunfullmäktige 25-10-23.

Detaljplan för *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för delar av Stortäkt, nordvästra delen av Bodarna, östra delen av Prästgården och södra delen av Kvarntäkt (B14 -1978)*, vann laga kraft 1978-10-12.

8.1.2 Kommunala beslut i övrigt

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

PM Trafiknätsplan – Underlagsmaterial till fördjupad översiktsplan för Falu tätort och området runt Varpan, antogs av kommunfullmäktige 2018-09-13.

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

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

8.2 Utredningar

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på falun.se om inget annat anges.

Dagvattenutredning

Namn: PM Dagvatten - Stortäkt Bjursås

Beställare: Dalex Scandinavian AB

Leverantör: Sitowise

Upprättad: 2024-03-19, reviderad 2025-08-13

Kulturmiljöanalys

Namn: Alfred Hanssons skofabrik, Kulturmiljöanalys

Beställare: Dalex Scandinavian AB

Leverantör: Dalarnas museum

Upprättad: 2022-05-12

Markmiljöutredning

Namn: Markundersökningsrapport

Beställare: Dalex Scandinavian AB

Leverantör: TEMA Miljö

Upprättad: 2023-08-11, reviderad 2025-11-16

Utredning släntstabilitet

Namn: PM Geoteknik

Beställare: Dalex Scandinavian AB

Leverantör: Sitowise

Upprättad: 2025-08-12

Trafikbullerutredning

Namn: Trafikbullerutredning – Stortäkt 6:1

Beställare: Dalex Scandinavian AB

Leverantör: Brekke & Strand Akustik AB

Upprättad: 2025-04-11

Byggnadstekniskt utlåtande

Namn: Byggnadstekniskt utlåtande - Dalex

Beställare: Dalex Scandinavian AB

Leverantör: DH:s Bygg / Mondo arkitekter Dalarna AB

Upprättad: 2025-05-26