

Tjänsteställe
Falukommun
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum
2026-01-20

Ärendenr
MSN0230/21

Handläggare
Nina Pisto-Forsberg
Telefon 023-83 000
E-post: kontaktcenter@falun.se

Samrådsredogörelse

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

Hur plansamrådet har bedrivits

Förslaget till Detaljplan för Bostäder vid Skovägen, Bjursås, med tillhörande undersökning av betydande miljöpåverkan var utsänt för samråd under tiden 2024-10-29 till 2024-12-10. Planförslaget har funnits på Falukommuns hemsida (falun.se/falunvaxertycktill) samt kungjorts på kommunens digitala anslagstavla, i Dala-Demokraten och Falu Kuriren.

Ett samrådsmöte hölls 2024-11-14. Mötet hölls digitalt via teams. Cirka 10 personer deltog, undantaget kommunens tjänstemän och exploatörens representanter. Vid mötet framfördes främst synpunkter och frågor angående de föreslagna byggnadernas utformning och påverkan på utsikt.

Inkomna yttranden

Följande yttranden har inkommit under samrådstiden:

Yttranden	Inga synpunkter	Synpunkter	Kvarstående synpunkter
Kommunorganisationen och kommunala bolag			
Kultur- och fritidsnämnden 24-12-10		x	x
Falu Energi & Vatten AB 24-12-03		x	
Statliga och regionala myndigheter			
Länsstyrelsen Dalarnas län, 24-11-29		x	x
Lantmäteriet, 24-12-10		x	
Trafikverket 24-11-18		x	
Region Dalarna 24-12-02	x		
Räddningstjänsten Dala Mitt 2024-12-10		x	
Privatpersoner			
Privatperson CS 24-12-08		x	x

Privatpersoner TF 24-12-08		x	x
Föreningar, företag och övriga intressenter			
Postnord 24-10-29		x	
Skanova (Telia Company) 24-10-29		x	

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Yttrandena i sin helhet är diarieförda och finns tillgängliga på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Synpunkt	Kommentar
Kommunorganisationen och kommunala bolag	
Kultur- och fritidsnämnden Kultur- och fritidsnämnden ställer sig bakom Dalarnas museums rekommendation att byggnaderna på fastigheterna Stortäkt 6:1, Stortäkt 1:24 och Stortäkt 4:17 på grund av sina särskilda kulturhistoriska värden skyddas genom rivningsförbud i detaljplan, samt att värdebärande egenskaper säkerställs genom varsamhetsbestämmelser. Konsekvensen av att riva skofabriken bidrar till att en viktig pusselbit av Bjursås industriella historia försvinner. Kultur- och fritidsnämnden rekommenderar i stället ett alternativ med nya verksamheter i byggnaden eller ombyggnad av befintlig byggnad till bostäder, där fastigheten vid behov kan kompletteras med ytterligare byggnader.	<i>Ett tekniskt utlåtande har tagits fram inför detaljplanens granskningsskede. Syftet har varit att få mer underlag för bedömning om i vilken mån byggnadens kulturhistoriska värden är möjliga att bevara vid en omvandling från industri till bostäder</i> <i>Utlåtandet visar att den före detta skofabriken inte har de förutsättningar som krävs för ett bra bostadsprojekt. Det krävs 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.</i> <i>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 inte gå att få ut tillräckligt med den bostadsyta i relation till kostnaderna för de åtgärder som skulle krävas.</i> <i>Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte finns utrymme nog på fastigheten att komplettera med bostäder och de kompletterande funktioner som krävs i form av gårdsmiljö, parkering och angöringsytor.</i> <i>Anledningen till att exploatören, tillika fastighetsägaren, har tagit initiativ till en planändring, är att de inte har haft någon</i>

	<p><i>intressent till att bedriva verksamhet inom fastigheten, med undantag för ett mindre snickeri samt lager/förvaring.</i></p> <p><i>Utifrån ovanstående bedömer miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att det inte finns tillräckliga förutsättningar och motiv att tillämpa PBL 8:13.</i></p>
<p>Falu Energi & Vatten (FEV)</p> <p><u>Vatten och spillvatten</u></p> <p>Tidigare restriktioner avseende spillvattenkapacitet är inte aktuella längre då överföringsledning för spillvatten från Bjursås till Falun nu är driftsatt.</p> <p>Det behövs vidare undersökning av dränering och takavvattning för att säkerställa att dessa ej är kopplade till spillvattnet.</p> <p><u>Fjärrvärme/kyla</u></p> <p>Fjärrvärme finns på fastigheten om anslutning önskas</p> <p><u>Stadsnät</u></p> <p>Stadsnät har ledningar som ligger längs Skovägen och som bör beaktas.</p> <p><u>Avfallshämtning</u></p> <p>Lösningen för sophämtning är inte bra då sopbilen kommer att köra framför portarna till fastigheten och på gångvägar.</p> <p><u>Dagvatten</u></p> <p>Dagvattenutredningen anger att det finns osäkerhet kring vart vatten som leds ned i befintliga markanslutna stuprör tar vägen. I bygglovsprocessen bör rören filmas eller så bör det på annat sätt säkerställas att antagandet om att vattnet går till brunn A stämmer. Om befintlig byggnad rivs och dess avrinningsanläggning skrotas behöver denna åtgärd ej utföras.</p> <p>FEV förordar torrdammar med dräneringslösning snarare än kupolbrunn i botten (dagvattenutredningen föreslår endera av dessa lösningar). FEV ser dock gärna att dräneringen inte placeras i botten av dammen, så som dagvattenutredningen föreslår, utan snarare en bit upp från botten. Eftersom området enligt underlaget har låg grundvattennivå och hög infiltrationskapacitet borde det vara ett enkelt sätt att både minska belastningen på dagvattenstrummorna nedströms och behovet av underhåll och drift av dagvattenanläggningen för fastighetsägaren.</p>	<p><i>Planförslaget utgår från att tidigare restriktioner inte längre är aktuella.</i></p> <p><i>Detaljplanen innebär en nybyggnation och det är därmed inte aktuellt med vidare undersökning av dränering och takavvattning.</i></p> <p><i>Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen delger informationen till exploatören.</i></p> <p><i>Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen delger informationen till exploatören.</i></p> <p><i>Lösningen för sophämtning har reviderats i samråd med Falu Energi & Vatten.</i></p> <p><i>Befintlig bebyggelse avses att rivas. Enligt förslaget kommer takvatten från den nya byggnaden att ledas i rännor förbi gångytor och vidare till makadammagasin eller torrdammar.</i></p> <p><i>Dagvattenutredningen har förtydligats avseende utformningen av torrdammar. "Torrdammarna föreslås förses med strypning och bräddningsmöjligheter för att dagvattnet ska kunna fördröjas samt stiga kontrollerat till en viss nivå. Det förtydligas att en kupolbrunn är avsedd för bräddning och intagsnivå ska ligga strax under bräddnivå. För att ytorna ska tömmas helt och kunna torka upp efter varje regn anläggs dräneringsledningar i makadamlager, dräneringsledningen ansluts till kupolbrunnen".</i></p>

Statliga och regionala myndigheter	
<p>Länsstyrelsen Dalarnas län</p> <p><u>Överprövningsgrundande synpunkter</u></p> <p>Trafikbuller</p> <p>I planbeskrivningen anges att en kompletterande trafikmätning alternativt beräkning ska tas fram till detaljplanens granskningsskede för att bekräfta en trend gällande minskande biltrafik.</p> <p>Länsstyrelsen bedömer att en utredning är relevant att ha med i granskningsskedet. Utredning ska visa nivåerna idag, tillkommande trafikmängd som detaljplanen medför och vid prognosåret 2045. Utredningen ska visa vilka eventuella åtgärder som krävs för att riktvärden ska klaras. Dessa eventuella åtgärder ska även säkras upp med planbestämmelser på plankartan.</p> <p>Dagvatten</p> <p>Det har gjorts en dagvattenutredning som har tagit fram förslag på hur dagvattnet ska hanteras men det är bara marginellt inarbetat i plankartan. Eftersom det är stora volymer vatten som behöver fördröjas behöver situationen och omhändertagandet beskrivas mer utförligt i planbeskrivningen och tillräckligt med markyta regleras och säkerställas i planen för magasin för dagvattenhantering och skyfall.</p> <p>Planhandlingar och dagvattenutredning anger dike för dagvattenhantering i direkt närhet till väg 899. Ett dike måste placeras på ett visst avstånd från väg och utformas på visst sätt, för att inte påverka vägen samt drift och underhåll av väg negativt (se Trafikverkets yttrande som bifogas).</p> <p><u>Rådgivande synpunkter</u></p> <p>Kulturmiljö</p> <p>Befintlig fabriksbyggnad på fastigheten Stortäkt 6:1 har ett betydande kulturhistoriskt värde som uttryck för den för Bjursås tidigare mycket betydelsefulla</p>	<p><i>En trafikbullerberäkning har kompletterats till detaljplanens granskningsskede.</i></p> <p><i>Bullerberäkningen visar att riktvärdena för trafikbuller uppfylls för de planerade bostäderna, både idag och vid prognosår 2045.</i></p> <p><i>Enligt dialog med Trafikverket har Trafikverkets senast mätning av trafikmängder längs Skovägen, från år 2020, använts som underlag för beräkningen. Mätningen kan till viss del vara påverkad av Covid-19 varför den inte användes som underlag till den översiktliga bullerberäkning som fanns i detaljplanens samrådshandling. Till den användes en tidigare mätning från 1996, som visade på högre trafikmängder än mätningar från år 2008 och 2020.</i></p> <p><i>För att hantera eventuell osäkerhet kring om mätningen från år 2020 har påverkats av Covid-19 har trafikmängderna längs Skovägen räknats upp med 5%. Med hänvisning till Trafikanalys rapport 2022:5 så minskade biltrafiken med i genomsnitt 5% under pandemin 2020–2021.</i></p> <p><i>Tillräcklig yta för dagvattenhantering säkerställs i planen genom bestämmelsen "Minst 20% av marken inom markanvändningen Bostäder (B) ska vara genomsläpplig". Planbestämmelsen om avskärande dike för dagvatten inom den nordvästra delen av planområdet har förtydligats och anges nu "Avskärande dike ska anläggas.</i></p> <p><i>Dagvattenutredningen har kompletterats och förtydligats gällande befintliga förutsättningar för dagvattenhantering inom och i anslutning till planområdet. Detta avser bland annat kapaciteten i trummor längs Asphultvägen och Bjursåsvägen.</i></p> <p><i>Föreslaget läge för dike har flyttats längre in från Skovägen. Se vidare i svar till Trafikverkets yttrande.</i></p> <p><i>Se svar till Kultur- och fritidsnämndens yttrande ovan.</i></p>

<p>skotillverkningen och som en i huvudsak exteriört välbevarad industribyggnad i funktionalistisk stil från 1930–50-talet.</p> <p>I Dalarnas museums kulturhistoriska utredning har byggnaden klassificerats som särskilt värdefull, vilket innebär att PBL 8:13 är tillämpligt.</p> <p>Mot denna bakgrund bör från kulturmiljösynpunkt en rivning av byggnaden undvikas. I stället bör det utredas ytterligare om det är möjligt att bevara och anpassa befintlig byggnad till en ny användning</p> <p>Miljöskydd</p> <p>Fastigheten är inte registrerad i EBH-stödet. Provtagningar har gjorts runt husfasaden. Analyssvaren indikerar att det saknas ett efterbehandlingsbehov enligt miljöbalkens 10 kapitel. Analyssvaren ger dock en fingervisning om att framtida användning av schaktmassor i anläggningsändamål, inom eller utom fastigheten inte kan användas helt fritt. Detta med utgångspunkt från miljöbalkens 9 kapitel. Samråd om masshantering behöver ske med tillsynsmyndigheten (kommunen) när behov av markarbeten aktualiseras.</p>	<p><i>Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen delger synpunkten till exploitören.</i></p>
<p>Lantmäteriet</p> <p><u>Enskilt huvudmannaskap</u></p> <p>Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap, men det saknas en planbestämmelse om huvudmannaskap i plankarta. Detta innebär att huvudregeln om att kommunen är huvudman för detaljplanen enligt 4 kap. 7 § 1 PBL gäller för det aktuella planförslaget.</p> <p><u>Fastighetsgränzers lägesosäkerhet</u></p> <p>I planförslaget har gränsen mellan kvartersmark för bostadsändamål och allmän plats lagts i samma läge som flera befintliga fastighetsgränser. Inom planområdet är det en stor del av gränspunkterna som har 0,15 meter lägesosäkerhet. Rekommendationen är att standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m.</p> <p>Detaljplanens utbredning påverkas inte om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med osäkra gränser är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3.</p> <p>När gränsens läge är klarlagt är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av</p>	<p><i>Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.</i></p> <p><i>Plangränsen för området har reviderats och lagts i mitten av Skovägen i stället för i fastighetsgränser söder om Skovägen.</i></p> <p><i>Plangränsen omfattar av plantekniska skäl en del av Skovägen eftersom in- och utfartsförbud i gränsen mellan Stortäkt 6:1 och Skovägen tillåts att läggas i plangräns.</i></p> <p><i>Vissa användningsgränser ligger nu i fastighetsgräns med lägesosäkerhet 0,1. Förbättring av fastighetsgränserna har gjorts under planarbetet. Kommunen bedömer att det inte går att få högre noggrannhet än vad som är redovisas i granskningshandlingen och att kvaliteten är tillräckligt god.</i></p>

<p>fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till den digitala registerkartan enligt Lantmäteriets instruktioner.</p> <p><u>Kontroll av gatunamn i grundkartan</u> Kontrollera gatunamnet Daniels-väg i grundkartan. Enligt registerkartan är namnet "Danielsvägen".</p>	<p><i>I samband med uppdatering av grundkartan har gatunamnet korrigerats till "Danielsvägen".</i></p>
<p>Trafikverket</p> <p><u>Gator och trafik</u> Eftersom detaljplanen är flexibel ska exploitören när det är dags att göra anslutning söka om tillstånd enligt 39§ Väglagen. Där beslutas om utformning, placering samt ges tillstånd till att göra åtgärd inom vägområdet.</p> <p>Anslutningar för nära inpå en anslutning med statlig väg är negativt för trafiksäkerheten. Det bör därför vara minst 10 m utfartsförbud in på de enskilda vägarna, i bägge befintliga korsningar med väg 899.</p> <p><u>Förändring av statligt underhåll</u> På sikt ska väg 899 dras in från statligt väghållarskap eftersom det är en parallellväg till en annan statlig väg och endast försörjer ett lokalt/kommunalt intresse.</p> <p><u>Avstånd till väg</u> Eftersom det ofta är stora snömängder i Bjursås, behövs en yta närmast väg för snöupplag och snösprut, som inte bebyggs eller där parkering inte tillåts. Ytan bör vara 3 meter bred längs med hela plangränsen.</p> <p><u>Buller</u> Eftersom byggrätten är så pass nära till väg, är det inte självklart att en längre årsdygstrafik skulle innebära lägre bullernivåer. En utredning ska visa nivåerna idag och vid prognosår 2045, samt vilka eventuella åtgärder som krävs för att riktvärden ska innehållas.</p> <p><u>Dagvatten</u> Planhandlingar och dagvattenutredning anger dike för dagvattenhantering i direkt närhet till väg 899. Ett dike måste placeras på visst avstånd från väg och utformas på visst sätt, för att inte påverka vägen samt drift och underhåll negativt. Lutning på slänter ska i första hand vara 1/3, annars 1/2. Djupet ska vara minst 1 meter och det ska vara minst 0,5 m mellan</p>	<p><i>Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen delger synpunkten till exploitören.</i></p> <p><i>Plankartan revideras så att utfartsförbud i korsningarna i anslutning till Skovägen utökas till 10 meter.</i></p> <p><i>Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten.</i></p> <p><i>Trafikverkets önskemål säkerställs genom att detaljplanen reglerar att bebyggelse och parkering inte tillåts inom en tre meter bred remsa mot Skovägen.</i></p> <p><i>En trafikbullerberäkning har kompletterats till detaljplanens granskningsskede. Bullerberäkningen visar att riktvärdena för trafikbuller uppfylls för de planerade bostäderna, både idag och vid prognosår 2045.</i></p> <p><i>Utformningen av kvartersmarken har reviderats så att föreslagen placering av dagvattendike har dragits längre in från Skovägen. Det finns utrymme att utforma diket på olika sätt. Dess exakta utformning och dragning tas fram vid detaljprojektering utifrån den slutliga höjdsättningen av marken. Trafikverkets yttrande om önskad utformning delges exploitören.</i></p>

<p>dikeskrön och vägkant/vägmarkering. Närmast vägkanten ska det finnas plats för tex snöstör. Det har för väg 899 varit problem med vatten och brunnar på platsen då större mängder vatten avrinner från planområdet och ovanliggande område. Det är oklart vem som äger brunnarna men pga påverkan på väg 899 har Trafikverket skött om dem.</p> <p>Trafikverket ställer sig tveksam till om dimensionen på ledningar och trummor räcker eftersom mer ytvatten skapas genom exploateringen.</p> <p>Trafikverket ställer följande frågor om dagvattenutredningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ska det avskärande diket anslutas till brunnarna så att vattnet leds dit? • Hur ska vatten i den sydvästra delen av planområdet, där ledning inte finns vid väg, tas om hand. • Vilka dimensioner har brunnarna och ska allt vatten efter fördröjning ledas till brunnarna? • Vilken dimensionen är det på ledningarna och klarar de att ta hand om allt vatten? • Med hänvisning till tabell 2 (dagvattenutredningens samrådsversion) undrar Trafikverket om det inte bör alstras mer vatten av hela avrinningsområdet jämfört med planområdet. 	<p><i>Enligt dagvattenkonsulten (och slutsatser i dagvattenutredningen) kommer vatten vid normala regn inte rinna ytligt mot vägen utan via fördröjning avledas direkt till ledning under vägen.</i></p> <p><i>Dagvattenutredningens bedömning är att exploateringen med föreslagna fördröjningsanläggningar inte försämrar situationen nedströms vid ett 100-årsregn. I normala nederbördssituationer kommer föreslagen dagvattenhantering att minska belastningen på befintlig D500 under vägen jämfört med idag då avvattning från stora takytor leds direkt (utan fördröjning) via ledningar till D500-ledningen.</i></p> <p><i>Det avskärande diket tar ytligt avrinnande vatten och leder det mot vägdiken öst och väst om fastigheten. Utträngande grundvatten i slänten leds till fördröjning inom fastigheten.</i></p> <p><i>Trafikverket har nyligen bytt den befintliga rännstenbrunnen (eller del av) i sydvästra delen. Brunnen var inte synlig vid fältbesöket som genomfördes före bytet och dess funktion var troligtvis dålig. Från rännstensbrunnen leder, enligt genomförda inmätningar, en 500-ledning mot ledningen under vägen se figur 6. Efter planerad exploatering med fördröjning av fastighetens dagvatten kommer belastningen på brunnen att minska.</i></p> <p><i>För dimensioner hänvisas till dagvattenutredning figur 6. Allt vatten från fastigheten avleds liksom idag till ledningen under vägen. Efter exploatering kommer vattnet dock först att fördröjas, vilket inte sker idag. Den föreslagna fördröjningen medför att flödet vid normala regn minskar till brunnarna trots att den hårdgjorda ytan ökar något. Fördröjningsvolymen tar även hänsyn till förväntade klimateffekter.</i></p> <p><i>Tabellen speglade ökning av flöden och inte totala flöden. Inom området uppströms ledningen, under väg 899, är det enbart aktuell fastighet som planeras att förändras vilket gör att den procentuella förändringen blir mindre för hela</i></p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> Med hänvisning till figur 10 (dagvattenutredningens samrådsversion) ser det ut som dagvattenbrunnar i bilden men de finns ej i teckenförklaringen. Där anges även torrdamm och makadammagasin vid väg 899. <p>Trafikverket anser att ett samtal behövs för att säkerställa att avvattningen av planområdet kan lösas utan att väg 899 ska påverkas negativt.</p>	<p><i>avrinningsområdet än för den aktuella fastigheten.</i></p> <p><i>Dagvattensystemet har anpassats till ändringar i planen och teckenförklaringen uppdaterats. I samband med justeringen har fastighetens dagvattenanläggningar flyttats längre bort från väg 899 för att inte riskera att påverka vägen.</i></p> <p><i>Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen för gärna dialog med Trafikverket om det återstår frågor kring lösningarna för dagvatten</i></p>
<p>Region Dalarna</p> <p>Meddelar att de inte avser att besvara samråd om detaljplanen för bostäder vid Skovägen.</p>	<p><i>Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen noterar detta.</i></p>
<p>Räddningstjänsten</p> <p>Räddningstjänsten framför följande synpunkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> Från flerbostadshus (upp till 8 våningar) kan räddningstjänstens stegar utgöra alternativ utrymningsväg. Om höjd till underkant fönster/överkant balkongräcke överstiger 11m behöver höjdfordon användas. Närmast höjdfordon finns 20 minuter bort och den höjden anses då ej lämplig, om inte alternativ utrymning kan lösas i byggnaden. Om denna höjd understiger 11m kan livräddning ske med utskjutsstege, vilket kan utföras av den lokala räddningsstyrkan. Vid flerbostadshus bör avstånd från angreppsväg till närmaste brandpost inte överstiga 75m (max 150m mellan brandposter). Avstånd från huvudentré till uppställning av räddningsfordon ska ej överstiga 50m. 	<p><i>Föreslagen bebyggelse får uppföras till maximalt tre våningar med tillägg för inredd vind. Underkant på fönsterkant/överkant balkongräcke kommer därmed att understiga 11 meter.</i></p> <p><i>Närmaste brandpost ligger i korsningen Pellesvägen/Skovägen i direkt anslutning till planområdet. Avståndet till nästa brandpost vid Bjursås brandstation är cirka 550 meter. Planområdet är bebyggt redan och ligger inom tätbebyggt område. Planändringen i sig genererar inte ett behov av att komplettera med fler brandposter.</i></p> <p><i>Uppställning av räddningsfordon kan ske inom 50 meter.</i></p>
<p>Privatpersoner</p>	
<p>CS</p> <p><u>Ny byggrätt</u></p> <p>Fastighetsägaren till Stortäkt 4:17 anser att förslaget tar mer hänsyn till utsikt från Holsgatan än från närliggande bebyggelse. Bedömningen om att utsikten endast förändras i viss mån stämmer inte.</p>	<p><i>Förslaget till ny bebyggelse har studerats utifrån påverkan på vyer från både ovanliggande grannfastigheter och högre belägna utsiktspunkter.</i></p>

<p>Personen är kritisk till att byggrätten utökas och att det ska byggas ett högt stort hus alldeles för nära tomtgräns. De nya byggnaderna kommer att skymma utsikten över Rogsjön och bergen. Fastighetens värde kommer troligen att påverkas åt det negativa hållet. Hen anser att nya byggnader ska byggas på samma höjd som idag för att utsikten ska bevaras.</p>	<p><i>Förslaget till ny detaljplan innebär att taknocken på föreslagna byggnad med gavel mot Skovägen medges vara cirka 6 meter högre än befintlig fabriks lågdel, men cirka 1,5 meter lägre än vad gällande detaljplan medger. Byggnadshöjden mot det ovanliggande bostadshuset inom Stortäkt 4:17 motsvarar en våning med inredd vind. Efter dialog med fastighetsägaren till Stortäkt 4:17 har byggrättsgränsen för den tvärställda byggnaden justerats och flyttats cirka 9 meter längre söderut. I detaljplanen regleras nu också att det ska finnas mellanrum mellan byggnaderna för att möjliggöra utblick mellan dessa.</i></p> <p><i>Avståndet mellan bostadshuset inom Stortäkt 4:17 och byggrättsgränsen till den tvärställda byggnaden kommer att uppgå till cirka 45 meter vilket är ett längre avstånd än vad majoriteten av de boende inom närområdet har till sina grannar.</i></p> <p><i>Taknocken på de två andra föreslagna byggnaderna, med långsida mot Skovägen medges vara 1,2-3,2 meter högre än hos de befintliga byggnadskropparna i samma läge. Byggnadsskalan mot det ovanliggande bostadshuset motsvarar två våningar med inredd vind. Avståndet från byggrättsgränsen till bostadshuset inom Stortäkt 4:17 är cirka 50 meter.</i></p> <p><i>De föreslagna byggnaderna är i nuläget illustrerade cirka 1-1,2 meter lägre än vad förslaget till ny detaljplan medger. En marginal har lagts till för att kunna hantera eventuella osäkerheter kring bland annat marknivå för grundläggning.</i></p> <p><i>Framtagna fotomontage visar att vissa delar av utblickarna mot sjö och berg från bostadshuset inom Stortäkt 4:17 kan komma att skymmas från byggnadens bottenvåning och tomt. I övrigt kommer utblickarna mot sjön att kvarstå. Förslaget till detaljplan reglerar att det ska finnas mellanrum mellan de föreslagna byggnaderna. Detta möjliggör sikt mellan byggnaderna till skillnad mot idag.</i></p>
<p>Personen hänvisar till planbeskrivningens avsnitt om den befintliga Skofabrikens kulturhistoriska värde. Hen anser att förslaget till utformning av nya byggnader i färgskala, höjd och volym, inte liknar något annat i närheten. Ett snedställt hus liknar mer ett stadskvarter än speglar en lantlig gård. De lågmälda befintliga byggnaderna som finns idag är stora men sticker inte ut särskilt mycket.</p>	<p><i>Byggnadernas placering som bildar en gårdsbildning återspeglar de gårdsbildningar som idag finns inom Bjursås.</i></p> <p><i>Närområdets bebyggelsekaraktär och boendemiljön för framtida boende har studerats vid bedömning om lämplig byggnadsskala, placering och utformning.</i></p>

Handlingarna behöver kompletteras med fotomontage med fler fotopunkter och den faktiska tillåtna byggnadshöjden. Hen är kritisk till hur dialogen kring framtagande och förändringar av förslaget av förts med dem som närboende.

Omgivningsbuller

Det kommer bli som en scen med en innergård där allt ljud studsar och väldigt mycket uppåt, man kan idag nästan höra en knappnål falla nere vid fabriksbyggnaden då allt ljud förstoras.

Detaljplanen reglerar att ny bebyggelse ska utformas så att den ansluter till karaktärsdragen hos närliggande bebyggelse. Utformning av den illustrerade bebyggelsen, bland annat byggnadsskala och fasadutformning, återspeglar bebyggelsekaraktären längs Skovägen och beskrivs i bland annat avsnittet Stads- och landskapsbild.

Under processens gång har ett flertal möten hållits med fastighetsägarna till anslutande ovanliggande fastigheter utöver det formella samrådsmötet.

Ett flertal ändringar av byggnaderna, gjordes efter dialog inför samrådsskedet. Bland annat sänktes byggnaderna 1 ½ våning och flyttades närmare Skovägen.

Som underlag vid dialog efter samrådsskedet, inför granskningskedet, har en 3d-modell funnits som underlag. Fotomontage har redovisats från flertalet av fastighetsägarens fönster och från tomtmark. I dialogen och i underlaget har det också redovisats vad de faktiska byggnadshöjderna uppgår till. Arbetsmaterial i form av illustrationer och fotomontage kommer även att bifogas separat till fastighetsägaren i granskningskedet.

I planbeskrivningen och bildbilagan redovisar framtagen sektion relationen mellan nya och befintliga byggnader. Detta syns även i två volymstudier. Kommunen ser inte att det är lämpligt att i publika planhandlingar redovisa ett flertal vyer från en privatpersons hem och tomtmark. Materialet kommer dock att finnas åtkomligt i kommunens diariesystem och kan erhållas vid begäran.

Planbeskrivningens konsekvensbedömning har kompletterats avseende hur planförslaget påverkar utblickar från ovanliggande bebyggelse.

Miljö- och samhällsbyggnadskontoret bedömer att det underlag som har tagits fram ska vara tillräckligt för att ge en förståelse för hur den nya bebyggelsen kommer att påverka utblickar från ovanliggande fastigheter.

Gården inom planområdet ramas idag in av en sammanhängande länga av byggnader (f.d. Skofabriken). Förslaget med tre uppdelade byggnader bör snarare mildra ljudeffekter inom

<p>Dessutom är det idag en del vegetation mellan fastigheterna som dämpar lite ljud. Denna ska också tas ner enligt planen. Det borde i så fall bekostas ett bullerplank.</p> <p><u>Gång- och cykeltrafik</u> Idag går och cyklar skolbarnen till skolan över fabriksgården samt den andra fastigheten bredvid fabrikörsvillan och så har man gjort i minst 60 år. Enligt nya planen blir de hänvisade till utfartstrafik med en högre andel biltrafik än idag.</p> <p><u>Fastighetsrättsliga frågor</u> Privatpersonen hänvisar till att fastigheten Stortäkt 4:17 idag har sin infart via planområdet, Stortäkt 6:1, samt att fastigheterna är sammankopplade med en telefonledning. Det kommer att bli ekonomiskt kännbart att anlägga en ny infart.</p> <p><u>Övrigt</u> Kommer bergvärmen påverkas med urschaktningen?</p>	<p><i>gården då ljuden då sprids ut snarare än studsar tillbaka.</i></p> <p><i>Mindre träd och sly inom fastigheten kommer att behöva avverkas vid bebyggandet av fastigheten. Det är av stor vikt att gården utformas med vegetation och mjuka markmaterial, exempelvis grus framför asfalt, för att mildra ljudeffekter. Detaljplanen kan inte i detalj styra gårdsutformningen men den reglerar att släpp ska finnas mellan byggnaderna samt att 20% av marken inom fastigheten ska vara genomsläpplig, dvs utformas med exempelvis grus eller gräs. 20% motsvarar de grönytor som visas i illustrationen till förslaget. Se illustrationsplan i planbeskrivningen.</i></p> <p><i>Fastigheten är en privat industrifastighet idag. Att skolbarn cyklar över fastigheten är inte lämpligt och inte något som kan tas hänsyn till i detaljplanearbetet. Allmän gång- och cykeltrafik hänvisas till det allmänna vägnätet. Skovägen är en statlig väg idag vilket innebär att kommunen inte har rådighet över vägen.</i></p> <p><i>Infarten via Stortäkt 6:1 är inte lagligt reglerad idag, det finns därmed inget servitut för denna. Däremot finns en skaftanslutning till Stortäkt 6:1 från Pellesvägen. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen hänvisar till fastighetsägaren för Stortäkt 6:1, tillika exploatören, för vidare dialog i frågan.</i></p> <p><i>Enligt det geotekniska utlåtande som har kompletterats som underlag till planhandlingarna efter samrådsskedet anges att det inte föreligger någon risk för påverkan på bergvärmebrunnar ifall den planerade byggnader utförs utan källare. Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med en upplysning om att i den händelse byggnader utförs med källare, utöver souterrängplan, bör det säkerställas att dricksvattenbrunnar, bergvärmebrunnar eller grundvattennivåer i närområdet inte påverkas. I nuläget är det inte aktuellt att bygga källare då det skulle vara mycket kostnadsdrivande.</i></p>
<p>TF</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det går inte att säkerställa att utsiktsförhållandena för den närliggande fastigheten Stortäkt 4:17 inte begränsas utefter befintliga handlingar då dessa visar en bild tagen från det hörn, på andra 	<p><i>Se svar till CS ovan.</i></p>

<p>våningen, som påverkas minst av byggnationen. Inga bilder från källarvåning, första våningen eller markplan/tomt har heller använts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fotografier där de nya byggnaderna lagts in för att visa påverkan på utsiktsförhållandena har enligt handlingarna inte maximal tillåten höjd utan är lägre, d.v.s. påverkan på utsiktsförhållandena kan inte säkerställas då bilderna inte visar hur det största påverkan kan komma att bli • Även om infarten till fastigheten Stortäkt 4:17, via Stortäkt 6:1, inte är lagligt reglerad, har den funnits sedan fabriksbyggnaden uppfördes 1939. • Under samrådsmötet nämndes att ingen verksamhet bedrivits i befintlig fabriksbyggnad på många år vilket inte stämmer. Det finns/har-funnits både verkstadsverksamhet, snickeri, plåtslageri, allehanda-butik m.m. och det finns intressenter som vill fortsätta bedriva verksamhet i lokalerna. • I handlingarna står det att det finns 4 borrhållningar för bergvärme inom 100 meter från planområdet. Det finns dock det cirka 13 borrhållningar för bergvärme inom 100 meter från planområdet (hänvisar till Falu kommuns tomtkarta med registrerade brunnar för bergvärme). Hur säkerställer man att dessa inte påverkas av de hydrologiska förändringar som kommer utföras inför uppförandet av de nya byggnaderna? • Då syftet med "prickmark" är att hålla ett respektavstånd, vilket är än mer aktuellt med hänsyn till storleken på de nya byggnaderna, motsätter jag att byggrätten 	<p><i>Se svar till CS ovan.</i></p> <p><i>Att bibehålla infarten över Stortäkt 6:1, och säkerställa den genom ett servitut, är inte möjligt med hänsyn till de framtida byggnadernas placering. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen hänvisar till fastighetsägaren till Stortäkt 6:1 för vidare dialog i frågan.</i></p> <p>De uppgifter miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har fått från fastighetsägaren är att det saknas intresse från marknadsaktörer att etablera verksamhet i byggnaden med undantag för den småskaliga snickeriverksamhet som bedrivs i byggnaden idag. Detta beskrivs även i planbeskrivningen i avsnitt 7.4.5 Kulturmiljö.</p> <p><i>Enligt Falu kommuns kartunderlag ser det ut att finnas ytterligare tre bergvärmehöjningar inom 100 meter från aktuellt planområde. De två brunnar som inte anges i SGU:s kartunderlag saknas troligen då de inte har blivit inrapporterade till SGU. Planbeskrivningen har kompletterats med information kring detta.</i></p> <p><i>Enligt det geotekniska utlåtande som har kompletterats som underlag till planhandlingarna efter samrådskedet anges att det inte föreligger någon risk för påverkan på bergvärmehöjningar ifall den planerade byggnaden utförs utan källare. Planbeskrivningens genomförande del har kompletterats med en upplysning om att i den händelse att byggnaden utförs med källare, utöver souterrängplan, bör det säkerställas att dricksvattenbrunnar, bergvärmehöjningar eller grundvattennivåer i närområdet inte påverkas. I nuläget är det inte aktuellt att bygga källare då det skulle vara mycket kostnadsdrivande.</i></p> <p><i>Detaljplanen medger att byggnaderna uppgår till en skala som mot ovanliggande bebyggelse motsvarar en- respektive två våningar med inredd vind. Byggnaderna placeras på ett avstånd</i></p>
--	--

får utökas till att omfatta "prickmarken" mot fastigheterna i nordväst.	<i>om minst 40 respektive 60 meter från ovanliggande bostadshus. Utifrån den rådande bebyggelsestrukturen i området, avseende byggnadsskala och avstånd till grannar, bedömer miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att det är ett väl tilltaget respektavstånd.</i>
Postnord Postnord informerar att vid nybyggnation av flerfamiljshus ska posten kunna tas emot i en fastighetsbox på entréplan, En placering som inte är godkänd av Postnord leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.	<i>Informationen delges exploatören.</i>
Skanova (Telia Company) Skanova informerar att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. De önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. De önskar vara medverka i detaljplanearbetet för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.	<i>Synpunkter noteras och delges exploatören. Eventuella ledningar som påverkas av exploateringen kommer att behöva flyttas och bekostas då av exploatören.</i>

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Synpunkter på undersökningen av betydande miljöpåverkan	Kommentar
Statliga och regionala myndigheter	
Länsstyrelsen Dalarnas län Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.	<i>Planbeskrivningen kompletteras med text att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.</i>

Ställningstagande

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planhandlingarna föreslås ändras enligt följande:

Plankarta

Nedanstående plangränser har ändrats:

- Detaljplanegränsen för området har reviderats och lagts i mitten av Skovägen.

- Byggrättsgränsen för den östra byggrätten har dragits in cirka 9 meter mot ovanliggande fastigheter. I detaljplanen säkerställs också ett släpp på cirka 8 meter mellan de två föreslagna byggrättsområdena. Där får endast komplementbyggnader uppföras.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark har kompletterats och/alternativt ändrats med:

- Att utfartsförbud har utökats så att utfarter mot Levingränd och Pellesvägen måste förläggas minst 10 meter från Skovägen.
- Att fasad ska utformas utan synliga elementskarvar
- Pulpettak tillåts inte, undantaget skärmtak, takkupor, tillbyggnaden och carports som underordnar sig huvudbyggnad.
- Permanenta slänter får ha en lutning om maximalt 1:2.
- Bygglovspliktig stödmur får ha en maximal höjd om 1 meter, sedan krävs en terrassering.
- Markreservat för avskärande dike i anslutning till planområdets norra gräns.
- Minsta fastighetsstorlek om 6500 m²
- Minst 20% av marken inom markanvändningen Bostäder och Centrum (BC) ska vara genomsläpplig.
- Att huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Planbeskrivning och tillhörande utredningar:

- Ett tekniskt utlåtande har tagits fram och sammanfattas i planbeskrivningen. Syftet har varit att få mer underlag för bedömning om i vilken mån byggnadens kulturhistoriska värden är möjliga att bevara vid en omvandling från industri till bostäder. Kommunens bedömning om det finns tillräckliga förutsättningar och motiv att tillämpa Plan- och bygglagen 8 kap. 13§- *bestämmelser om skydd av kulturvärden och rivningsförbud*- har uppdaterats i planbeskrivningen.
- En trafikbullerutredning har tagits fram och sammanfattas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningens avsnitt om trafikbuller har uppdaterats utifrån ny trafikbullerberäkning.
- Befintlig dagvattenutredning har kompletterats och reviderats
 - Beskrivningen om utformning av torrdammar har förtydligats.
 - Beskrivningen om befintliga förutsättningar för dagvattenhantering inom och i anslutning till planområdet har kompletterats och förtydligats. Detta avser bland annat kapaciteten i trånga sektioner utanför planområdet, däribland trummor längs Aspholmsvägen och Bjursåsvägen.
- Den illustrerade lösningen för sophämtning har reviderats så att sopbilar inte passerar bostadsentréer utan sophämtning sker i anslutning till föreslagna parkeringsytor i ytterkant av kvartersmarken.
- Illustrationer i bland annat bildbilagan har reviderats utifrån reviderade planbestämmelser.
- Motivbeskrivningarna för planbestämmelser har uppdaterats utifrån ändrade planbestämmelser i plankartan.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter är markerade med kryss i tabellen i början av samrådsredogörelsen.

Michael Ahnfeldt

chef planeringsavdelningen

Nina Pisto-Forsberg

planarkitekt