

Handläggare

Sara Bergvin

Telefon 023-830 00

E-post [sara.bergvin@falun.se](mailto:sara.bergvin@falun.se)

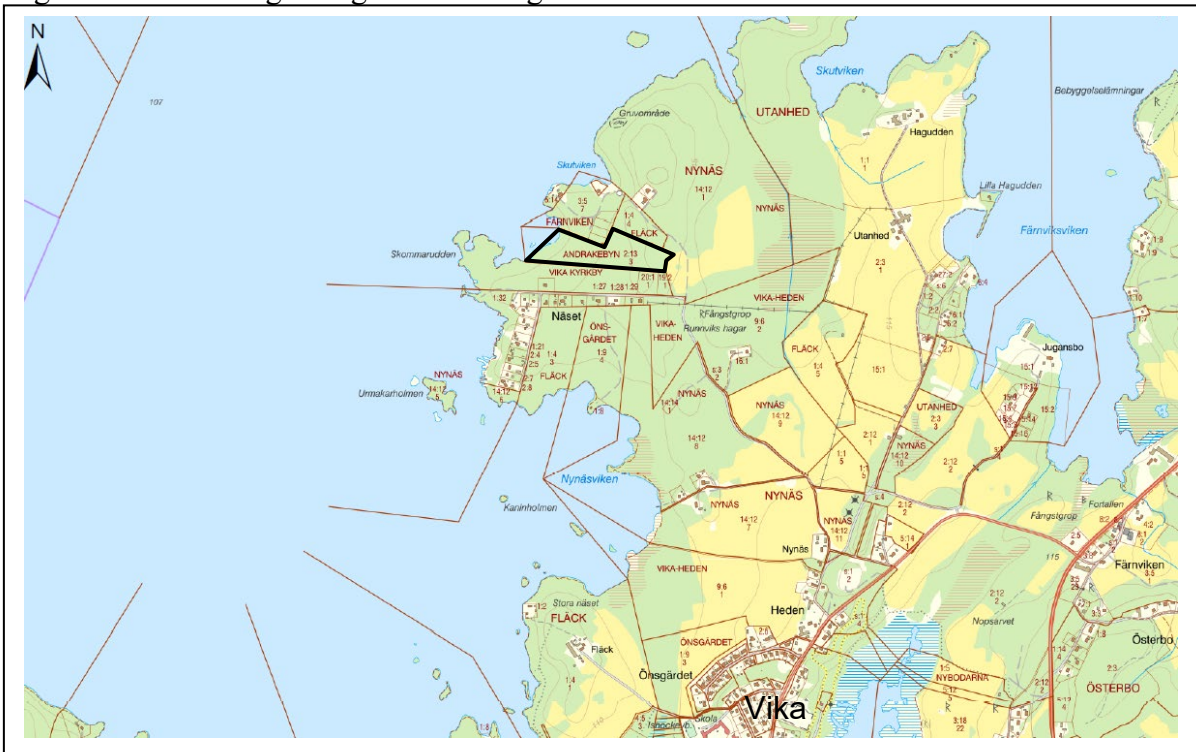
## Planbesked för småhustomter på Näset norr om Vika kyrkby

### Beslutsunderlag

#### Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planbesked för fastigheten Andrakebyn 2:13. Ansökan är inlämnad av en privat intressent som avser förvärva fastigheten.

Området ligger norr om fritidshusbebyggelsen på Näset norr om Vika kyrkby. Området angörs norrifrån via grusväg från Vikavägen.



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att planlägga fastigheten för 10-15 fastigheter för småhus. Vidare så anges att marken närmast Runn ska vara allmänt tillgänglig för boende i området samt att brygga, båtplatser och badplatser ska anordnas vid vattnet.

## **Vad innebär det att pröva ett projekt i detaljplan?**

Enligt Plan- och bygglagen (PBL), 4 kap 2 § ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning. Att upprätta en detaljplan är således ett prövningsförfarande där sökandens önskan ska vägas mot allmänna och enskilda intressen som kan finnas på platsen. All planering ska dessutom utgå från behovet att minska påverkan på klimat och använda energi effektivt.

Av 2 kap 3 § PBL framgår att planläggning med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden ska främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

I 2 kap 4 § PBL sägs att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. I efterföljande paragrafer i 2 kap PBL räknas ett stort antal aspekter upp som ska ingå i planprövningen.

Denna mycket omfattande prövning är kommunens ansvar oavsett vem som sedan kommer att genomföra projektet.

## **Förutsättningar**

### **Gällande planer och styrdokument**

#### **Översiktsplan FalunBorlänge 2014**

I översiktsplan FalunBorlänge, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12, anges att förtätning av bebyggelsen utanför städerna ska prioriteras till de mindre tätorterna och till lägen utmed de fasta kollektivtrafikhuvudstråken.

Vidare så anger ÖP FalunBorlänge att spridd bebyggelse, det vill säga enstaka hus eller mindre husgrupper utanför detaljplanerat område eller utanför sammanhållen bebyggelse, ska undvikas.

Tillkommande bebyggelse ska alltid bedömas med hänsyn till störningar, risker, natur- och kulturmiljövärden, landskapsbild, rekreation, möjligheten att ordna vatten och avlopp samt annan hänsyn som behöver tas.

Nya planerade bostads- och arbetsplatsområden ska alltid anslutas till allmänt VA, placeras och utformas vackert och väl utifrån ekologiska principer och inpassas i stads- och landskapsbilden.

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

Översiktsplanen anger att rekreation och friluftsliv ska vara prioriterad markanvändning vid Runns stränder.

**Bostadsförsörjningsprogram**

I kommunens bostadsplan anges mål för att 300 bostäder per år ska byggas. Nyproduktion, både i stad och på landsbygd, ska i första hand ske genom komplettering och förtätning, så att redan genomförda investeringar i skolor, kollektivtrafik, gator och annan infrastruktur och service utnyttjas. Förtätning ska ske med hänsyn till kulturmiljö och Världsarvet Falu gruva. Serviceorterna ska förstärkas.

*Pågående översiktsplanarbete***Pågående Fördjupad översiktsplan för Runn**

Arbetet med fördjupad översiktsplan för Runn är i skedet innan samråd. Inga beslut om förslag har tagits ännu.

*Andra förordnanden och beslut***Strandskydd**

För Runn gäller 100 meter strandskydd, vilket påverkar västra delen av föreslaget område.

**Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

**Övriga förutsättningar****Riksintressen**Riksintresse för kulturmiljö

Området ligger inom riksintresseområdet Vika byar (W12). Motiveringen till riksintresset är bland annat att det är en centralbygd och en av landskapets huvudbygder under järnålder-medeltid med rik fornlämningsförekomst och välbevarade bymiljöer i Åsen, Folkarbyn och Strand. Uttryck för riksintresset är framförallt att det finns stor rikedom av olika fornlämningstyper, däribland gravhögar, gravfält och lågtekniska järnframställningsplatser från järnåldern samt gravrösen från bronsåldern på Fornäs udde. Rikt utsmyckad medeltidskyrka i Vika. Välbevarad 1700- och 1800-talsbebyggelse i byarna Folkarby, Strand och Åsen.

Riksintresse för friluftslivet

Hela Runns vattenområde är av riksintresse för friluftslivet. Huvudkriterierna för riksintresset består i att det är ett område med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Det är också ett område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och/eller kulturmiljöer.

**Natur och rekreation**

Området består av skogsmark i östra delen medan en stor del av västra delen består av ett hygge. Ned mot Runns strand finns en vegetationsklädd zon med äldre tallar och lövträd. Viken i Runn är grund och blockig, vilket gör den till ett viktigt område för fisk och fågel.

**Mark, markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden**

Området sluttar ned mot Runn och marken består till största delen av sandig morän. Vid Runns strandzon övergår det till mer blockig mark.

**Risker och störningar**

Den delen av området som ligger närmast Runn kan påverkas av översvämning. Det är främst den delen som ligger inom strandskyddat område.

**Bebyggelse**

Området är obebyggt, men det finns ett förhandsbesked för en bostadsfastighet inom planområdet i direkt anslutning till de bostadsfastigheter som finns norr om området.

**Gator och trafik**

Området angörs i dagsläget från en mindre grusväg som i sin tur ansluter till Vikavägen. Närmsta busshållplats finns ca 2 km från området på Vikavägen och vid väg 69.

**Teknisk försörjning**

Det finns inget allmänt VA till området idag. Bostadsfastigheterna norr om föreslaget område har en gemensam anläggning för vatten och spillvatten, men som inte har kapacitet för ytterligare fastigheter i den mängd som nu föreslås.

**Service**

Det finns förskola och skola i Vika, ca 2,5 km från planområdet. I dagsläget pågår en skolstrukturutredning och resultatet av den kommer att visa på vilka behov och möjligheter förskola och skola har ibland annat Vika. Med anledning av avståndet till skolan kommer de yngre barnen i området att vara skolskjutsberättigade.

Även hemtjänst kan bli aktuell i området om behov av det uppstår, och även där behövs ett beaktande av avstånd och vägstandard.

**Räddningstjänst**

Idag finns ingen räddningsstation i Vika. Insattiden för räddningstjänsten är ca 20 minuter. När Vika utvecklas med fler invånare kommer behovet att kunna minska insattiderna att öka. Det kan komma att innebära ett behov av att se över möjligheten för en etablering av en räddningsstation i Vika.

**Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna för hantering av planärendet samt framtagande av planhandlingar och de utredningar som krävs för planarbetet ska bäras av sökanden. Planavtal ska upprättas.

Inga kostnader bedöms i dagsläget uppstå för kommunen.

**Förvaltningens bedömning**

En etablering enligt förslaget har inget stöd i gällande översiktsplan FalunBorlänge. Förtätning ska ske i serviceorterna och utmed kollektivtrafikstråk, och grupper av hus ska undvikas utanför detaljplanlagda områden eller områden med sammanhållen bebyggelse.

Vika behöver kunna utvecklas, och det är svårt att hitta mark i direkt närhet till Vika kyrkby som är möjlig att ta i anspråk för bebyggelse. Det är mycket jordbruksmark som angränsar direkt till Vika, vilket försvårar möjligheten till att komplettera med bebyggelse där. Området som föreslås ligger i en sluttning ned mot Runn, där det inte tidigare finns bebyggelse. Det är möjligt att lägga den nya bebyggelsen utanför strandskyddat område och det finns inga kända naturvärden i det område som ligger 100 meter eller mer från Runns strand.

Vägen till området behöver säkerställas, då den passerar genom flera fastigheter och det inte är klarlagt om det finns servitut över samtliga fastigheter. Grusvägen har låg standard och är smal. Om flertalet bostadsfastigheter ska använda grusvägen kan den behöva uppgraderas för att möjliggöra en bättre standard och en tryggare skolväg. I och med avståndet kan även ett behov av skolskjuts uppstå, vilket ställer krav på vägens standard.

När en detaljplan tas fram måste det gå att visa att det går att ordna vatten och avlopp på ett bra sätt. En detaljplan möjliggör normalt för så tät bebyggelse att egna lösningar på varje enskild fastighet inte är möjliga. För mindre detaljplaner som inte ligger direkt i anslutning till ett befintligt verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp kan ett alternativ då vara en mindre gemensamhetsanläggning för vatten och/eller spillvatten alternativt ett gemensamt ledningsnät som kopplas till det allmänna nätet. Särskilt när en detaljplan tas fram i anslutning till befintlig bebyggelse ökar risken att kommunen i framtiden blir ansvarig för att förse området med allmänt vatten och/eller spillvatten enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster 6 §. I Översiktsplan FalunBorlänge klargörs att nya planerade bostadsområden alltid ska anslutas till allmänt VA. Om detta inte ska följas ska man kunna visa att det finns en lösning som innebär att man gör en egen lösning, dvs att det inte finns ett behov att ansluta till allmänt VA.

Nytan av att tillåta nya detaljplaner utan att inkludera området i kommunens verksamhetsområde för allmänt VA måste vägas mot risken för att kommunen i framtiden måste lösa behovet av VA i området. En detaljplan innebär en så pass tät bebyggelse att det i normalfallet kan antas falla under kommunens ansvar om gemensamma lösningar i framtiden inte skulle fungera tillfredsställande. Att i ett senare skede behöva lyfta in området i verksamhetsområdet riskerar att innebära att det antingen måste göras omprioriteringar i kommunens VA-utbyggnadsplan eller att mer ekonomiska medel måste tillföras. Eftersom det är svårt att i förväg avgöra hur stor risken är för ett framtida kommunalt VA-ansvar utan ytterligare kunskap om områdets förutsättningar så bedöms det vara nödvändigt att göra en utredning av förutsättningarna att ordna behovet av vatten och avlopp för området utan att det kopplas till det allmänna nätet och utan att det påverkar möjligheterna för närliggande bebyggelse att fortsätta ordna VA enskilt. Om en sådan utredning visar att VA kan ordnas på detta sätt skulle det kunna vara möjligt att frångå översiktsplanens rekommendation att alla nya bostadsområden ska anslutas till allmänt VA.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. I områden som omfattas av riksintressen är det allmänna intresset att anpassa ny bebyggelse mycket starkt eftersom det värdefulla är av nationell betydelse. I detta område är det främst landsbygdens karaktär med gles bebyggelse som är tydlig. För att behålla landsbygdens karaktär är det viktigt att nytillkommande bebyggelse anpassas till landskapet och att husens placering och

utformning knyter an till befintlig bebyggelse och bebyggelsestruktur. I detta område finns ingen tydlig befintlig struktur, då den bebyggelse som finns i området sporadiskt har uppkommit under olika tidsperioder. Ett sätt att behålla landsbygdskaraktären är att låta bostadsfastigheterna vara stora så att bebyggelsen kan placeras luftigt.

Det är viktigt att strandzonen vid Runn inte privatiseras, och strandskyddets syfte är att säkerställa detta. I ansökan om planbesked finns en önskan om att möjliggöra för bryggor för båtar och bad, men förvaltningen bedömer att detta är olämpligt med hänsyn till strandområdets grunda och blockiga botten som är viktig för fisk- och fågellivet. Även tallvegetationen i strandområdet bör bevaras, då det finns naturvärden i området. Norr om föreslaget område finns en mindre badplats med brygga för de befintliga bostadsfastigheterna, och möjligheten att utnyttja den platsen även för fler fastigheter bör utredas.

### **Sammanfattande bedömning**

Enligt den antagna översiktsplanen är en lokalisering av en ny bebyggelsegrupp utanför samlad bebyggelse, som inte ligger längs kollektivtrafikstråk eller i serviceorterna inte lämplig. Den pågående fördjupade översiktsplanen för Runn är i ett skede innan samråd, men gällande principer för lokalisering av ny bebyggelse kommer den troligtvis inte att avvika från vad den kommunövergripande översiktsplanen anger. Det finns flera frågor som måste utredas för att kunna bedöma lämpligheten av att tillåta en bebyggelsegrupp av denna storlek i det här området. Vägen till området, möjligheten att ordna vatten och spillvatten, påverkan på strandskyddat område samt hur bebyggelsen kan anpassas till landsbygds karaktär och kulturmiljövärden måste utredas vidare innan en detaljplan kan tas fram. Därför bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att ett planprogram krävs för att svara på dessa frågor. Planprogrammet bör även omfatta en diskussion gällande befintlig bebyggelse norr om föreslaget område för att klargöra om även dessa ska ingå i en eventuell kommande detaljplan.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett positivt planbesked kan lämnas och att ett planuppdrag kan ges till förvaltningen, men detaljplanen ska föregås av ett detaljplaneprogram eftersom det saknar stöd i Översiktsplanen. Planprogrammet ska ge en insikt i de kommunalekonomiska konsekvenserna i fråga om försörjning av vatten och spillvatten, skolskjuts, hemtjänst samt räddningstjänst. Planprogrammets syfte är att visa huruvida det är önskvärt och lämpligt eller inte att gå vidare i planprocessen.

### ***Planprocess och avgifter***

Detaljplanen ska hanteras med utökat förfarande med ett föregående planprogram och antas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen bedöms kunna bli antagen tidigast 3 år efter det att planbesked getts och planavtal tecknats.

Avgift för planbeskedet betalas av sökanden enligt av kommunfullmäktige antagen taxa med 15 000 kr.

Slutlig avgränsning av planområdet görs i arbetet med detaljplanen.

***Upprättandeanternativ***

Fastighetsägaren kan välja mellan att låta en konsult upprätta planhandlingarna medan miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen svarar för den formella hanteringen av detaljplanen eller att låta miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen både upprätta planhandlingarna och svara för den formella hanteringen. Det rekommenderas dock att miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar handlingarna för planprogrammet.

Vilket alternativ som blir aktuellt avgörs i samråd mellan intressenten och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen när planbesked finns.