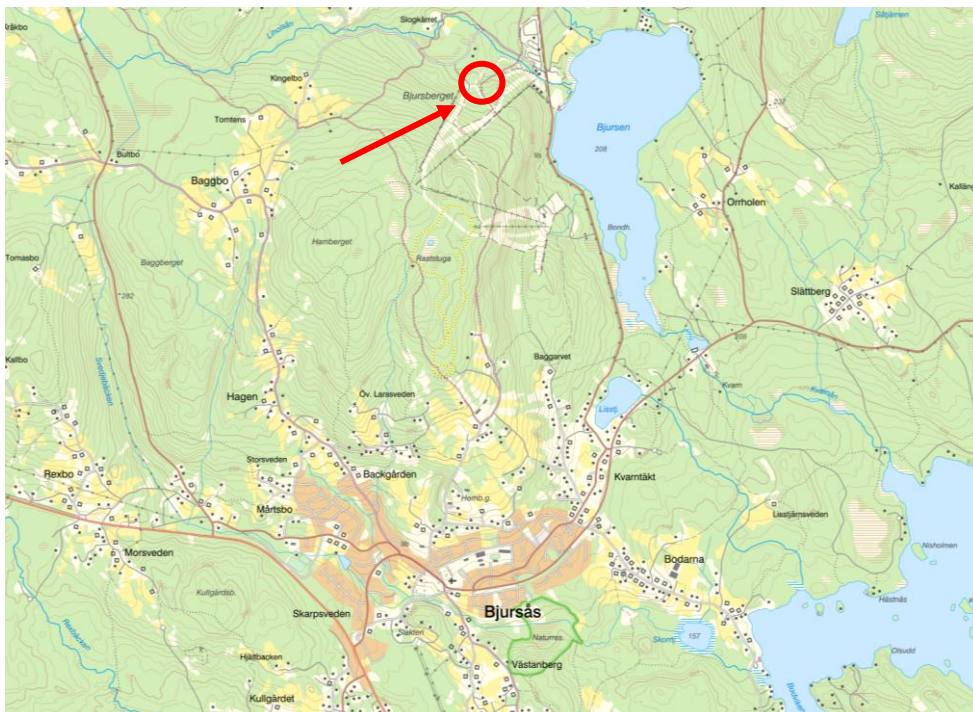


## Samrådshandling

Detaljplan för  
småhusområde vid norra Bjursberget  
i Falu kommun, Dalarnas län

## Planbeskrivning



Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

## Handlingar

- plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser
- planbeskrivning
- planprogram

## Planförfarande

Utökat förfarande.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 40 tomter för nybyggnad av fritidshusbebyggelse vid skidanläggningens norra del.

Exploateringen ligger i ett bra läge för fritidshusbebyggelse vid skidanläggningen. Området får två separata infarter från vägen Slogkärret. Alla gator inom planområdet får kontakt med skidområdet så det blir lätt att ta sig från boendet till skidbackarna. Tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas vackert och väl utifrån ekologiska principer och inpassas i landskapsbilden. Tillkommande bebyggelse ska därför utgå från landskapet och den arkitektur som finns i närområdet för att skapa en god helhetsverkan gällande bland annat byggnadsvolymer, byggnadsstil, materialval och kulörer.

## Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planens genomförande innebär inga åtgärder som berör något riksintresse. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

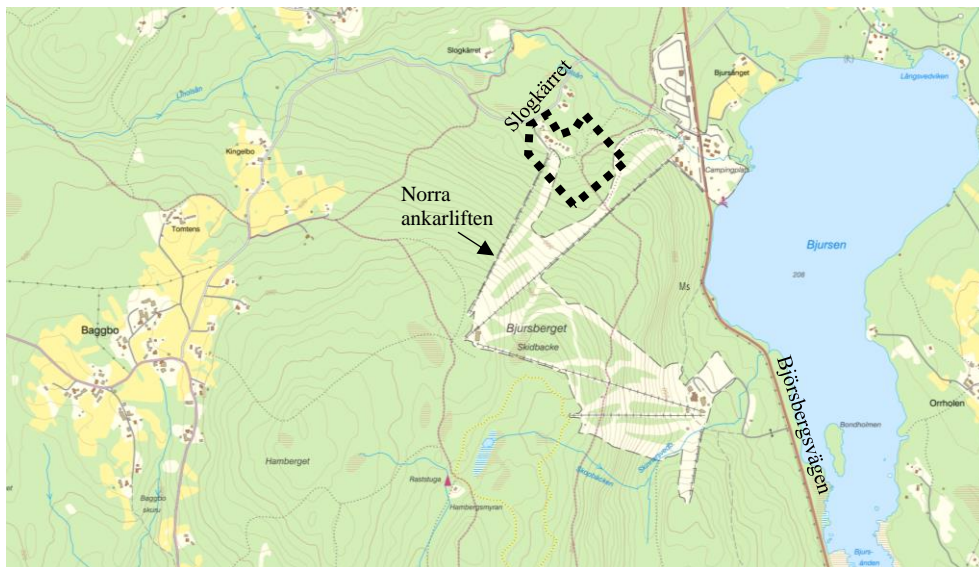
Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Det är ett mindre område i nära anslutning till redan befintligt skidområde. Området har ingen skyddsstatus eller särskilda värden som berörs. Området ger bättre tillgänglighet till skidområdet.

## Plandata

### Lägesbestämning

Området ligger cirka 4 km norr om Bjursås vid skidanläggningen. Området ligger i direkt anknäytning till Norra ankarliften inom skidområdet och nås via Björsbergsvägen från vägen Slogkärrret som leder mot Baggbo.



Översiktskarta, planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje. Karta, Lantmäteriets kartjänst Min karta.

### Areal

Planområdet omfattar en areal av cirka 6,2 ha.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

#### Översiktsplan FalunBorlänge

Översiktsplan FalunBorlänge, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12, nämner Bjursås Skicenter som en större skidanläggning, men inget ytterligare om eventuell utveckling med mera. Nya planerade bostadsområden ska alltid anslutas till allmänt vatten och avlopp, placeras och utformas vackert och väl utifrån ekologiska principer och inpassas i stads- och landskapsbildningen. Föreslagen exploatering finns inte som planerat bebyggelseområde enligt översiktsplanen.

#### Fördjupad översiktsplan för delar av landsbygden

Ett arbete med en fördjupad översiktsplan för delar av landsbygden pågår. I utställningsförslag nr 2, från november 2022, ligger planområdet inom område *Bjursås skid- och friluftslivsanläggning*, typ *Besöksanläggning* med markanvändning idrottsområde (I), bostäder (B) och friluftsområde (F). Den preciserade markanvändningen är skid- och friluftsanläggning samt boende

och service kopplat till skidanläggningen, exempelvis hotell, bostäder och camping.

### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

Området är inte planlagt.

### **Program för planområdet**

#### *Detaljplaneprogram för området vid Bjursås Skicenter*

Detaljplaneprogrammet är antaget av kommunfullmäktige 2021-10-14. Inom planområdet finns idag intresse att utveckla med nya bostäder och campingplatser, främst kopplat till skidanläggningens verksamhet. Utbyggnadsplanerna styrs till stor del av möjligheterna att ansluta tillkommande bebyggelse till befintligt vatten- och avlopps nät.

Planområdet är redovisat som Utveckling bebyggelse, B1, Baggbo – fritidshus vid Baggboliften (nu Norra ankarliften). I sluttningen ned mot Baggboliften föreslås tomter för fritidshus i ski in/ski out läge. Infart till bebyggelsen föreslås ske från befintlig väg till de fritidshus som angränsar till föreslaget område alternativt i en separat väg öster om befintlig bebyggelse. Inom området finns skidvägar och hur de ska korsas behöver utredas. Vildmarksleden/Bäverleden passerar genom området och behöver säkras.

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

### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunstyrelsens utvecklingsutskott i Falu kommun har i ärende KS0296/17 2017-05-16 § 58 beslutat att ge positivt planbesked och att planarbetet får påbörjas. Planprocessen inleddes med ovanstående planprogram.

#### *Dagvattenstrategi*

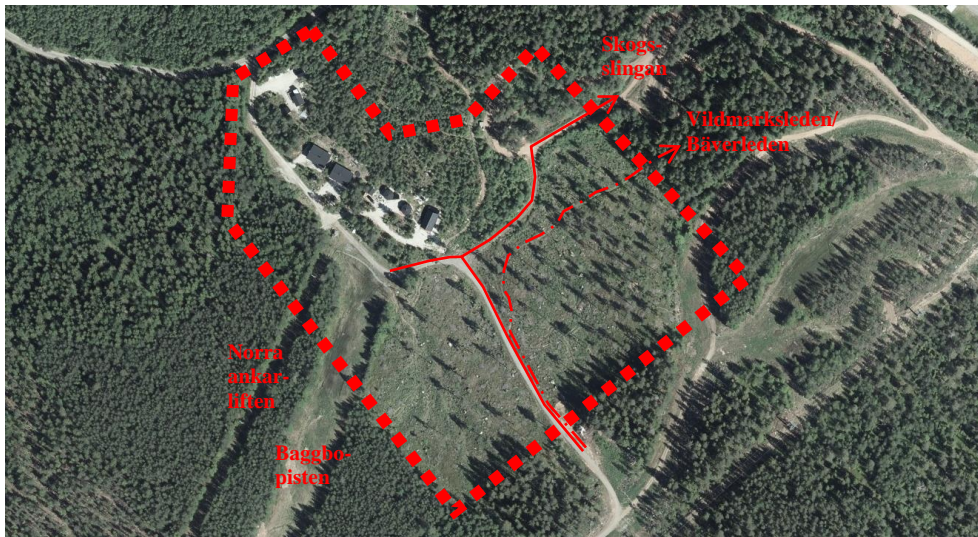
Dagvattenstrategi för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06. Strategin säger att mark för dagvattenlösningar måste avsättas i detaljplaner och att behovet av fördröjning och lokalt omhändertagande av vatten ska utredas i detaljplanarbetet. Den anger också att dagvattenhanteringen ska planeras på ett sätt som tar hänsyn till klimatförändringar och risken att nederbörden kan bli kraftigare i framtiden.

# Förutsättningar och förändringar

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet ligger i en nordsluttning. Det är stora topografiska skillnader inom området. Marken sluttar från söder mot nordost mellan 273 meter över havet till 238 meter över havet. Den nordvästra delen som redan är bebyggd sluttar relativt lite och har en nivåskillnad på några meter.

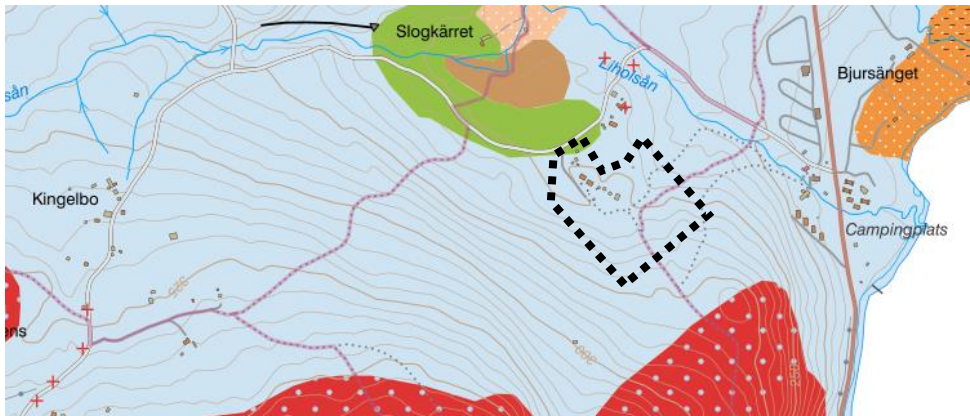


Flygbild på planområdet. Karta, Lantmäteriets karttjänst Min karta.

I den norra delen närmast befintlig bebyggelse består grönstrukturen av barrskog med inslag av lövträd. Där skidbackar är anlagda består vegetationen av olika gräs och sly. Den södra delen av området är avverkat med sparade frötallar.

### Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Området ligger enligt SGU på en berggrund av tonalit-granodiorit. Jordlaget består av morän.



Utsnitt ur SGU:s jordartskarta 1:25 000 – 1:100 000. Moränmark i blått och isälvsavlagringar i grönt. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

En geoteknisk kartering gjordes av området i oktober 2022. Planområdet ligger i en nordöstlig sluttning i riktning mot sjön Bjursen där marklutningen varierar mellan 8–17 grader. I de norra delarna av området flackar marken ut och ligger mestadels i mycket svag lutning 1–3 grader, nästan plant. I det sydöstra hörnet av området förekommer ett parti där lutningen är mer än 25 grader.

Generellt består området av en stenig siltig sandig morän med flertalet stora block i markytan. Block förekommer i markytan över hela området. Berg i dagen har observerats på ett ställe i området i anslutning till den västra skidbacken.

Förekommande moränjordar är relativt steniga och sandiga men innehåller även silt till viss del. Den bedöms översiktligt tillhöra materialtyp 4A (indelning av berg och jord i materialtyper) och tjälfarlighetsklass 3, måttligt tjällyftande jordart. Moränen kan förväntas vara flytbenägen i vattenmättat tillstånd.

Marken inom aktuellt område bedöms generellt ha goda geotekniska förutsättningar för exploatering. Grundläggning av byggnader bedöms generellt kunna ske ytligt med plattor på bergkross ovan naturligt lagrad morän eller isälvsmaterial av sand.

Vid yttlig grundläggning med plattor skall jordar med organiska inslag tas bort under hela byggnadsytan. Förekommande jordar är tjällyftande och byggnader skall uppföras frostskyddat vid grundläggning.

Vid projektering av vägar inom områden med större lutning är det viktigt att tillse att utrymme finns för schakter för vägar och va-ledningar. Stödkonstruktioner mot väg och tomtmark kan erfordras för att kunna hantera dagvatten och släntlutningar på tomter.

Permanent slänter och skärningsslänter utan stödkonstruktioner bör inte ställas brantare än 1:2 med hänsyn till risk för erosion och ras i slänterna.

Vid anläggande av suterränghus kan det bli aktuellt med åtgärder då grundvattennivån i området förväntas vara relativt hög. Detta kan till exempel erfordra förstärkta dräneringar och vattentäta betongkonstruktioner.

Risk för bergschakt föreligger vid schakt för va-ledningar och källarkonstruktioner.

I samband med markprojekteringen kan ytterligare undersökningar komma att behövas för att kontrollera bergfritt djup vid schaktning av va-ledningar och för suterränghus.

### *Radon*

Markradonmätning utfördes i samband med den geotekniska karteringen vid 5 punkter utspridda över området. Med avseende från de uppmätta värdena av radiumhalterna i jordluften klassificeras området i stort som

normalradonmark då medelresultatet ligger på cirka 37 kBq/m<sup>3</sup> och gränsen för lågradonmark i morän ligger på 10 kBq/m<sup>3</sup>.

Enligt gällande anvisningar från Boverket ska byggnader på normalradonmark uppföras med ett radonskyddat utförande.

#### *Risk för skred*

Inga rörelser eller andra tecken på instabilitet har observerats i karterade sluttningar. Området upplevs som orört förutom mindre traktorvägar och stigar.

Rekommenderad säkerhetsfaktor för planläggning inför nyexploatering av mark för dränerad analys uppgår till 1,5 enligt Skredkommissionen rapport 3:95. Detta innebär att stabiliteten är tillfredsställande för (obelastad) mark med släntlutning flackare än 25 grader och en inre friktionsvinkel på moränen antagen till 35 grader.

Släntlutningarna inom och intill områden för planerade fritidshusbostäder ligger flackare än 25 grader vilket innebär att stabiliteten bedöms uppfylla kraven vid planläggning av mark.

Risk för spontana ras eller skred bedöms inte föreligga då marklutningen för de naturliga slänterna i huvudsak är som mest 20 grader.





## Bebyggelse

### Bostäder

Inom planområdet finns fyra fritidshus i 1,5 plan. Alla fyra med träfasader, båda fasader och tak är i mörka kulörer.



*Två av de befintliga husen som finns inom planområdet.*

I planområdet tillåts bostäder (B) som friliggande en- och tvåbostadshus samt parhus ( $f_1$ ). I några av kvarteren görs ingen begränsning på hustyp. Största byggnadsarea för friliggande en- och tvåbostadshus är 100 kvadratmeter och för parhus 140 kvadratmeter per fastighet. Här utöver medges 30 kvadratmeter byggnadsarea för balkonger, skärmtak och komplementbyggnad ( $e_1$ ). Några av de befintliga husen har en byggnadsarea på 120 kvadratmeter. Där blir den största byggnadsarea för friliggande en- och tvåbostadshus är 120 kvadratmeter och för parhus 140 kvadratmeter per fastighet. Här utöver medges 30 kvadratmeter byggnadsarea för balkonger, skärmtak och komplementbyggnad ( $e_2$ ). Anläggs andra hus än friliggande en- och tvåbostadshus eller parhus är största byggnadsarea 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta regleras med bestämmelsen ( $e_3$ ).

För att byggnaderna i de brantare delarna av planområdet ska anpassas till landskapet samt för att minska markingreppet och behovet av utfyllnad och murar införs en egenskapsbestämmelse om att huvudbyggnad ska anläggas som suterränghus ( $b_1$ ).

Tillkommande bebyggelse ska smälta in naturligt i omgivningen och anpassas till befintlig bebyggelse i närområdet för att skapa en god helhetsverkan. Detta innebär att byggnader i huvudsak ska bestå av fasadmateriäl i trä och ges en mörk matt kulör, till exempel svart, grå, vitriol eller mörkbrun samt röd. Takmaterial ska ha en mörk matt kulör eller bestå av levande växtlighet så som sedum, gräs, mossa eller liknande. Mörka solpaneler får uppföras på tak. Detta regleras med bestämmelsen ( $f_2$ ). Högsta nockhöjd sätts till 9 meter för huvudbyggnad och 4,5 meter för komplementbyggnad. Takvinkeln ska ligga mellan 20–45 grader.

Kvartersmarken för bostäder som ligger mot allmän plats, skidområde eller vägen Slogkärret har 4 meter bred prickmark. Detta för att byggnader inte ska hamna för nära dessa områden. Vid servituten för avlopp och markinfilt-  
ration (2080–4360.3 och 4360.4) är prickmarken bredare för att möjliggöra servituten.

### *Service*

Vid skidanläggningen finns under högsäsong två restauranger samt skid- och cykeluthyrning. Närmaste livsmedelsbutik finns inne i Bjursås. Övrig kommersiell och offentlig service finns i Bjursås eller i Falun.

### *Tillgänglighet*

Kommunen bevakar i samband med hanteringen av bygglov att byggnaders och tomters tillgänglighet är god. Kommunens ambition är att rekommendationerna i skriften *Bygg ikapp* ska tillämpas.

## **Friytor**

### *Lek och rekreation*

I väster ansluter Norra ankarliften [H] och Baggbopisten [16] till planområdet, se bild nedan. Väster om liften finns planer på att utöka skidområdet med en ny pist. Marken planläggs som (N<sub>1</sub>), skidområde. Genom planområdet passerar Skogsslingan [21], som även används som topptursled, även den planläggs som skidområde. Skogsslingans dragning kommer att justeras utifrån fritidsbostädernas placering och gatornas dragning. På två platser passerar Skogsslingan de nya gatorna. På dessa platser går skidvägen under gatan i en tunnel (tunnel<sub>1</sub>).

För att göra området till ski in/ski out görs anslutningar till pister och skidvägar från alla gator. De delar som utgör pister, liftar och anslutningar till skidområdet får markanvändning (N<sub>1</sub>), skidområde. Raststugor, värmestugor, vindskydd, informationsskyltar, parkeringsplatser, omklädningsrum, förråd, teknikhus och liknande som behövs för skidområdet ingår i (N<sub>1</sub>).



Pistkarta över norra delen av skidområdet. Planområdet ungefärligt markerat med streckad svart linje.

### Naturmiljö

Genom planområdet passerar Vildmarksleden/Bäverleden både via pisten Skogsslingan och på egen stig. I samband med utbyggnaden av planområdet justeras stäckningen av Vildmarksleden/Bäverleden. Det finns flera möjliga alternativ. Om den ska fortsätta att gå genom planområdet är det bästa alternativet att den får samma sträckning som Skogsslingan tills den ansluter till redan befintlig sträckning. Men det finns även förslag på att dra om leden helt utanför planområdet.

### Gator och trafik

#### Gång- och cykeltrafik

Det finns inga gång- och cykelvägar i området. Däremot går skidvägen Skogsslingan genom området som även används som topptursled. Den kan under vintertid även nyttjas av gående för att ta sig till restaurang Bäverhyddan och under barmarkstiden kan även cyklister använda den.

#### Kollektivtrafik

Närmaste hållplats, Slogkärret, ligger ca 750 meter från planområdet på Bjørsbergsvägen. Den trafikeras vardagar av landsbygdstrafiken. Vissa turer måste förbeställas och vissa går endast skoldagar.

#### Biltrafik

Från väg 69 nås planområdet via Bjørsåsvägen och Bjørsbergsvägen (statlig väghållare) samt vägen Slogkärret (enskild väghållare). Planområdet kommer att få två infarter från Slogkärret.



*Befintlig väg in i planområdet samt vägen Slogkärret i riktning mot Björsbergsvägen.*

Den ena är befintlig väg till de befintliga husen inom planområdet. Ytterligare fyra nya fastigheter kommer att få den som tillfart. Den andra infarten som leder till övriga nya fastigheter, cirka 30, kommer att ske via en ny tillfart som anläggs nordost om befintliga fritidsbostäder.

Befintlig gata och nya gator inom planområdet kommer att planläggas som allmän plats, (GATA<sub>1</sub>), lokalgata. För att göra det säkert för skidåkarna ska Skogsslingan passera under gatan i en tunnel (tunnel<sub>1</sub>).

På de brantaste partierna av gatorna är det ur trafiksäkerhetssynpunkt inte lämpligt att anordna utfarter från bostadstomterna och utfartsförbud införs på sträckorna.

En av de befintliga och tre av de nya tomterna kommer att behöva servitut för att kunna angöra sina fastigheter. Servituten säkerställs med rättighetsområden. Se mer under Fastighetsrättsliga frågor.

#### *Parkering, varumottagning, utfarter*

Parkeringsbehovet ska lösas inom respektive fritidsbostadsfastighet.

### **Störningar och risker**

#### *Buller*

Snöläggning sker huvudsakligen under en effektiv period i november-december fram till öppningsdatum för anläggningen i mitten av december. Boenden vid skidanläggningar används mindre utsträckning innan skidbackarna öppnar för säsongen. Snöläggningen sker även först nära boendeområden för att slippa störningar för boende. Med tanke på den korta snöläggningstiden innan anläggningen öppnar för skidåkning och att snöläggning nära boendeområden prioriteras bedöms bullernivåer inte ge upphov till störningar för boende inom planområdet.

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

#### *Räddningstjänstens insatstider*

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

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

I nära anslutning till planområdet har Bjursås Skicenter ett privat ledningsnät. I höjd med Baggbo ansluter ledningsnätet mot det allmänna ledningsnätet. I januari 2021 träffades en överenskommelse mellan Bjursås Skicenter och Falu Energi & Vatten AB vilket möjliggör ytterligare anslutningar, en utökning av antalet bäddar kopplade till ledningsnätet. Överenskommelsen specificerar de åtgärder som krävs för att inte överskrida den totala kapaciteten i det allmänna ledningsnätet.

För vatten kan den befintliga anslutningspunkten användas men det dimensionerande flödet kan inte överskrida maxkapaciteten i dagsläget. Skidområdet måste kompletteras med en egen reservoar för att klara sina framtida behov och tidpunkter när behovet är som störst.

För spillvatten kan befintlig anslutningspunkt användas under förutsättning att det momentana flödet från skidområdet inte överskrider dagens nivåer på 1,2 liter per sekund.

Vatten- och avloppsledningsnätet inom planområdet ansluts till det privata ledningsnätet.

Byggnationerna inom planområdet ryms inom de volymer som Bjursås Skicenter och Falu Energi & Vatten AB har avtalat om. Innan detaljplanen antas ska ett va-avtal träffas mellan exploatören och Bjursås Skicenter angående anslutning av planområdet.

### *Dagvatten*

Planområdet ligger inom delavrinningsområde *Mynnar i Bjursen* och huvudavrinningsområde *Dalälven*.

En dagvattenutredning har tagits fram av Mavacon AB, daterad 2023-03-31. Dagvattenutredningen sammanfattas nedan.

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten. Syftet med detaljplanen är att tillskapa småhustomter för fritidsboende med potentiellt sett låg hårdgörningsgrad och högre acceptans för stående vatten på tomter. Inga risker för översvämning till följd av tillkommande exploatering för nedströms belägna områden har identifierats. Planområdet bedöms därmed inte ha behov av att ingå i verksamhetsområde för dagvatten. Ansvar för dagvattenhanteringen ligger då hos fastighetsägare och verksamhetsutövare.

Avrinning sker norrut mot Liholsån som, enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS), är en vattenförekomst och mynnar i sjön Bjursen. Bjursen,

som klassas som ett övrigt vatten och inte en vattenförekomst, avvattnas via Kvarnån till Rogsjön.

Planområdet avvattnas idag via diken dels mot nordväst, dels mot nordost. All avvattning sker mot Liholsån.

Inga risker för översvämning orsakad av stigande nivåer i närliggande vattendrag eller sjöar har identifierats för planområdet. Relativt branta sluttningar, tunna jordlager och tillförande av vatten i form av konstgjord snö bedöms därför medföra en risk för större flöden tidvis passera genom planområdet, i diken eller via de ytligare marklagren, vid snösmältning och större regn.

Beräkningar av flöden sker enligt rationella metoden, svenskt vattens publikation P110. Området bedöms motsvara gles bostadsbebyggelse. Enligt branschorganisationen Svenskt Vattens rekommendationer medför det att dimensionerande återkomsttid för dagvattenavledning inom området i ledning är 2 år och för dämning till markyta är 10 år. Lokal hantering av dagvatten ska ske på ett sådant sätt att flödet från området inte ökar vid ett 10-årsregn jämfört med dagens situation. För att behandla framtida klimatförändringar så används klimatfaktor 1,25.

Flöden har beräknats före och efter exploatering vid 10- och 100-årsregn. 10-årsregnet bedöms dimensionerande för dagvattenhanteringen. Planens utformning ska möjliggöra avledning av 100-årsregn utan att byggnader skadas av ytligt avrinnande vatten.

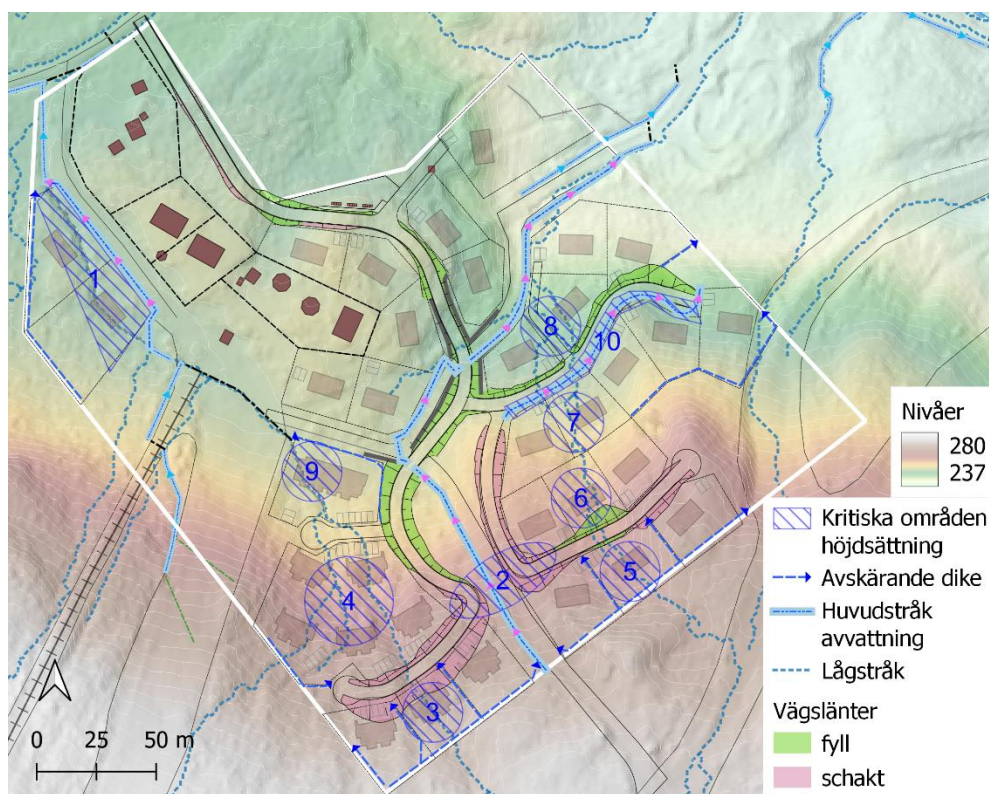
Dagvattenhanteringen inom området föreslås baseras på infiltration på fastighetsmark, trög avledning på allmän mark och sedimentfällor. Så långt som möjligt bör befintlig växtlighet bevaras för att bibehålla markens infiltrations- och magasineringsförmåga samt även dess renande förmåga.

Fastighetsägare ansvarar för att planera sin fastighet så att avvattningen fungerar och att nedströmsliggande bebyggelse eller miljö inte påverkas negativt. Det är viktigt att avvattningen planeras i samband med planering av byggnadsplacering och nivåer beroende på den kuperade terrängen. För ytor där naturlig växtlighet behålls sker ingen förändring. Avrinning från parkeringar, takytor och eventuella andra hårdgjorda ytor behöver däremot infiltreras. Takytor, gärna vegetationsklädda och parkeringsplatser föreslås fördröjas och renas genom översilning över grönytor och infiltration i stenkistor på varje fastighet. Ett vegetationsbeklätt tak kan vid större regn fördröja de första 5 mm. Gröna tak kan även kvarhålla och/eller bryta ner en del av de luftburna föroreningar som tillförs via regn. Ungefär 2 m<sup>3</sup> fördröjningsvolym per 1000 m<sup>2</sup> fastighet behöver finnas inom fastigheten, vilket motsvarar sammanlagt 8 m<sup>3</sup> sten/mackadamkross. Parkeringsytor föreslås vara grusade och lutas om möjligt mot naturmark/gräsmatt. För att erhålla fördröjningsvolym under parkeringsytor kan exempelvis grusbädd utföras med grus utan 0-fraktion, exempelvis med storlek 16-13. Avskärande diken föreslås i fastighetsgräns mot skogsmark och skidbacke samt i något fall

även inne i kvarteren. Ytor föreslås för dagvattenhantering vid fyra områden för att kunna bredda dikesbottnar samt ett område för ett nytt dike i syfte att bromsa upp vattnet och ge fördröjning samt för infiltration.

Genomledning av avrinning från naturmark samt skidanläggning föreslås utgöras av diken. Dikenas utrymmesbehov har översiktligt beräknats och diken rymms inom föreslagna gatu- och skidområden.

Vid skyfall eller långvariga regn på mättad mark (till exempel vid snösmältning) finns en risk för att de avskärande diken inte klarar av att leda bort det vatten som kommer från terrängen uppströms. Även inom fastigheten kan marken mättas och vatten avrinna ytligt. Fastighetsägaren behöver vid planering av sin fastighet tillse att marken lutar från byggnaden (ca 5 % fall över 3 m ut från byggnaden rekommenderas enligt Svenskt Vatten publikation P105, augusti 2011) och att vatten kan avrinna över fastighet utan att orsaka skada på byggnaden.



*Områden där extra hänsyn till avrinningen vid kraftiga regn och snösmältning behöver tas vid höjdsättningen. Källa, PM Dagvatten.*

Körvägar med sina diken och skidvägar blir avrinningsvägar vid skyfall. Vid projektering av vägarna behöver det kontrolleras att vatten som dämmer över diken följer vägen vidare i stället för att rinna ut över intilliggande fastigheter.

Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga enligt miljöbalken. Anmälan görs till kommunen.

### *Sammanfattning*

Med fördröjning på varje fastighet och fem områden för dagvattenhantering uppnås fördröjningsbehovet. Det innebär att flödet utifrån området vid ett 10-årsregn kommer vara det samma som med befintlig situation. Någon ökad risk för skador på byggnader och infrastruktur nedströms bedöms inte exploateringen av området medföra.

I detaljplanen regleras fördröjningsområden på fem platser, både på allmän plats (fördröjning<sub>1</sub>) och på kvartersmark (m<sub>1</sub>).

Anläggandet av det föreslagna fritidshusområdet bedöms med föreslagen hantering på fastighetsmark, trög avledning i öppna diken och föreslagna sedimentfällor inte ge negativ påverkan på recipienten Liholsån.

Sammanfattningsvis bedöms en hållbar dagvattenhantering uppnås med ovanstående systemlösning för dagvatten.

### *Värme*

Uppvärmning av den nya bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

### *El och IT*

El och opto finns till planområdet.

Vid vändplanen till den västra gatan finns en transformatorstation. För att klara försörjningen till den nya bebyggelsen behöver Falu Elnät en ny nätstation i området. En yta avsätts mitt i området för nätstationen. Båda ytorna planläggs som transformatorstation, (E<sub>1</sub>).

### *Avfall*

Avfallshantering ska ske enligt de regler som gäller i Falu kommun. Ett område avsätts för gemensam avfallsuppsamling (E<sub>2</sub>), återvinningsstation. Området kan även användas till insamling av förpackningar.

### *Posthantering*

För att minska trafiken i området ska postlådor placeras gemensamt. På lokalgata närmast vägen Slogkärret får lådsamlingar för postlådor anläggas (lådsamling<sub>1</sub>).

## **Genomförande frågor**

### **Organisatoriska frågor**

#### *Tidplan*

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om utökat förfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige 2024.



### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag planen vinner 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.

### *Huvudmannaskap*

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Kommunfullmäktige i Falu kommun beslutade 2000-06-21 § 90 att huvudmannaskapet för allmän plats utanför Falu tätort ska vara enskilt. Detta beslut har genomförts genom detaljplaneändringar, så att i princip alla detaljplaner utanför Falu tätort har enskilt huvudmannaskap, även i Bjursås. I området finns en befintlig samfällighetsförening (Andersbo-Kingelbo Samfällighetsförening) som förvaltar en gemensamhetsanläggning, Andersbo ga:5 och därigenom ansvarar för drift och underhåll av vägarna i området, bland annat vägen Slogkärret. Falu kommun stöttar vägföreningar genom bidrag. Syftet med det enskilda huvudmannaskapet är att det ska vara möjligt för vägföreningen, och därigenom delägarna av anläggningen, att i viss mån själva välja standard på skötseln av vägar, grönområden och parker.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### *Fastighetsägare*

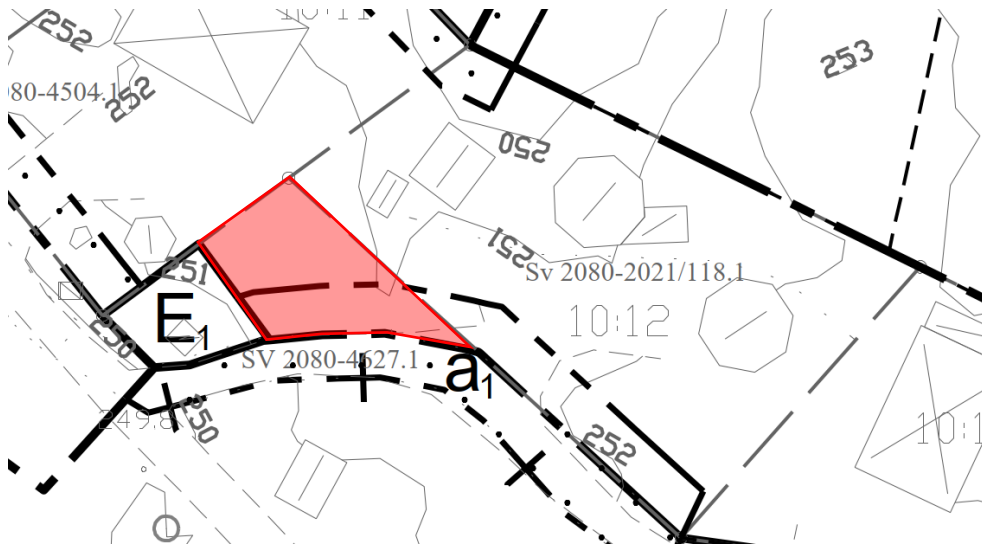
Alla ingående fastigheter, Baggbo 10:8, 10:10-10:12 och 10:14-10:15 ägs av privatpersoner.

#### *Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar med mera*

##### *Fastighetsbildning*

Detaljplanen möjliggör avstyckning från fastigheten Baggbo 10:15. Detaljplanen reglerar fastighetsindelning genom att minsta fastighetsstorlek har angivits till 600 kvadratmeter ( $d_1$ ). Vid befintlig bebyggelse finns det fastigheter som är mindre så där regleras inte fastighetsstorleken.

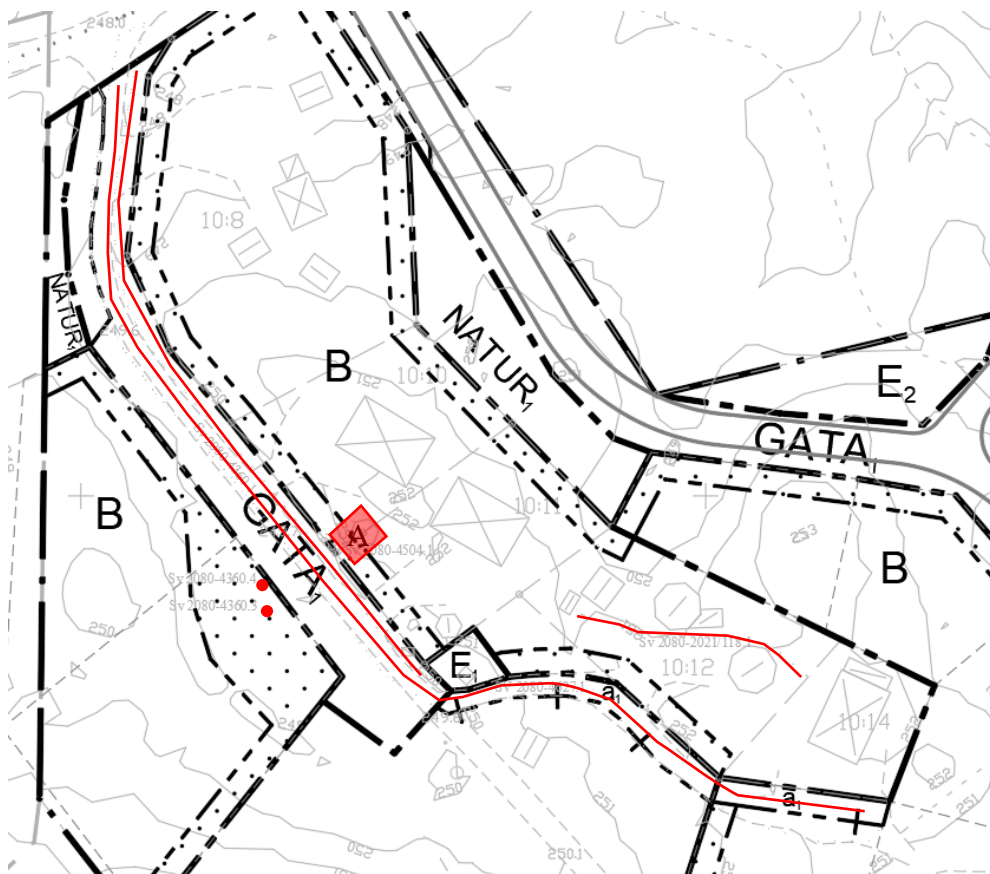
Fastigheten Baggbo 10:12 kan utökas med cirka 150 kvadratmeter från fastigheten Baggbo 10:15.



*Yta som Baggbo 10:12 kan utökas med.*

### *Servitut*

Inom planområdet finns ett antal servitut som detaljplanen ska förhålla sig till.



*Befintliga servitut med kartutbredning.*

Servitut 2080–4360.1, ändamål väg. Rätt att använda befintlig väg, samt att använda vägområde mellan tomt och väg för in- och utfart. Till förmån för Baggbo 10:8, 10:10 och 10:11. Belastar Baggbo 10:15. Vägen blir vid antagandet av denna detaljplan allmän plats, lokalgata. Servitutet kan upphöra.

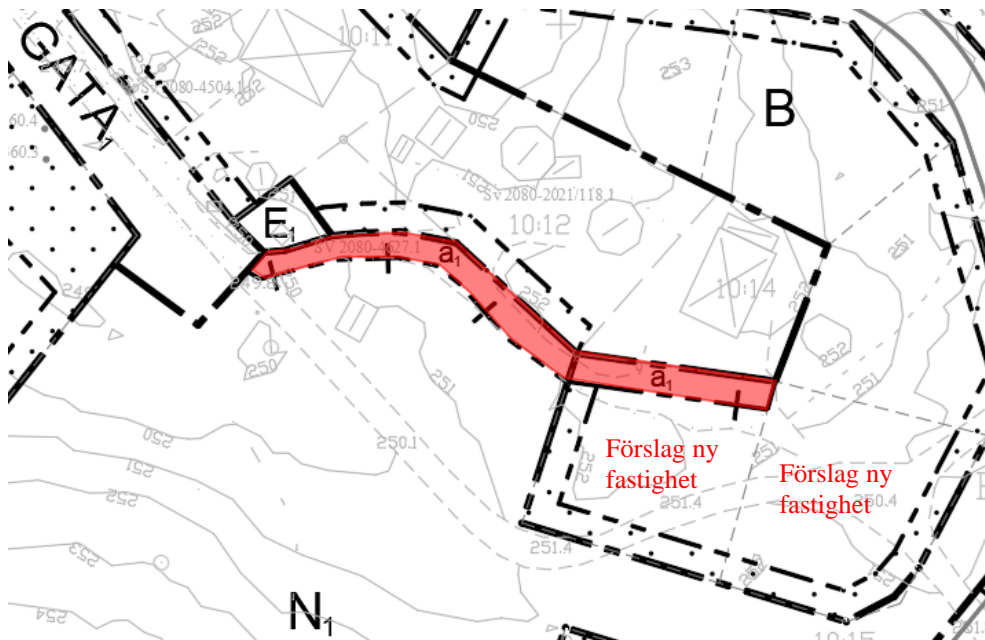
Servitut 2080–4360.2, ändamål avlopp. Rätt att anlägga, underhålla och förnya trekammarbrunn och avloppsledningar. Till förmån för Baggbo 10:8. Belastar Baggbo 10:15. Om Baggbo 10:8 ansluts till det privata spillvattenledningsnät som har förbindelsepunkt till det allmänna ledningsnätet kan servitutet upphöra.

Servitut 2080–4360.3, ändamål avlopp. Rätt att anlägga, underhålla och förnya trekammarbrunn och avloppsledningar. Till förmån för Baggbo 10:10, 10:11. Belastar Baggbo 10:15. Om Baggbo 10:10 och 10:11 ansluts till det privata spillvattenledningsnät som har förbindelsepunkt till det allmänna ledningsnätet kan servitutet upphöra.

Servitut 2080–4360.4, ändamål markinfiltration. Rätt att anlägga, underhålla och förnya fördelningsbrunn, markinfiltrationsanläggning (markbädd) cirka 5x10 meter bred. Till förmån för Baggbo 10:8, 10:10 och 10:11. Belastar Baggbo 10:15. Om Baggbo 10:8, 10:10 och 10:11 ansluts till det privata spillvattenledningsnät som har förbindelsepunkt till det allmänna ledningsnätet kan servitutet upphöra.

Servitut 2080–4504.1, ändamål utfart, väg. Rätt att använda område A som in- och utfart. Till förmån för Baggbo 10:10 och 10:11. Belastar Baggbo 10:10 och 10:11. Båda fastigheterna har andra in- och utfarter på respektive fastighet än vid servitutet, servitutet kan upphöra.

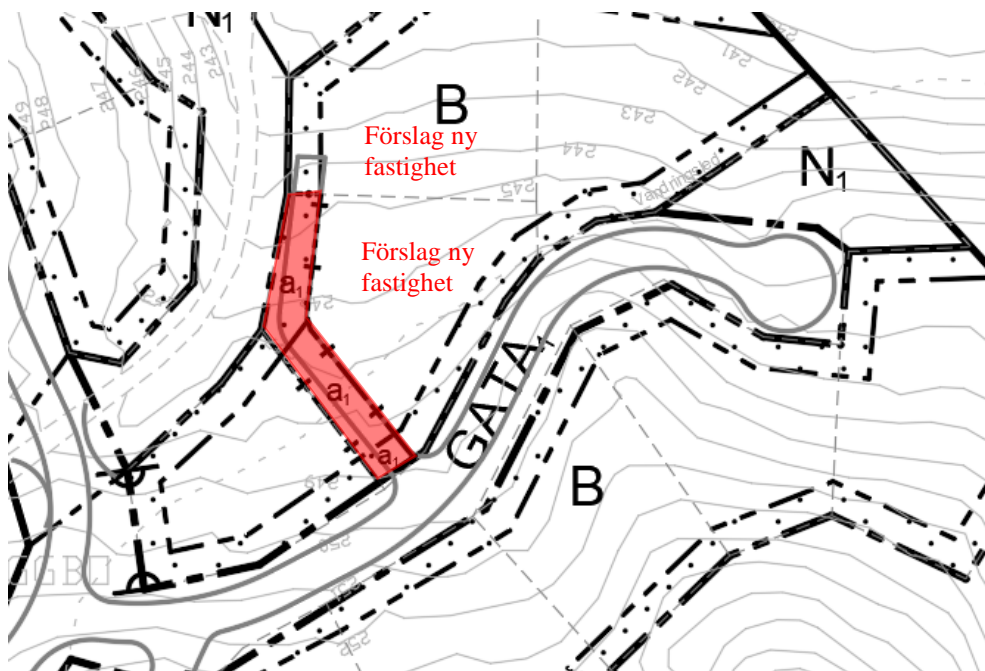
Servitut 2080–4627.1, ändamål väg. Rätt att använda befintlig väg, samt att använda vägområdet mellan tomt och väg för in- och utfart. Till förmån för Baggbo 10:12 och 10:14. Belastar Baggbo 10:15. Delar av servitutet kommer vid antagandet av denna detaljplan att ligga på allmän plats lokalgata och kan tas bort. Sista delen från lokalgatan (GATA<sub>1</sub>) till Baggbo 10:12 och 10:14 kvarstår. Två nya fastigheter ansluts till servitutet. Servitutet säkerställs genom ett rättighetsområde (a<sub>1</sub>). Rättighetsområdet får inte bebyggas på sätt som begränsar servitutets ändamål och möjligheten att anlägga och drifva vägen. För drift och underhåll kan vägen ingå som en del i gemensamhetsläggningen som ska bildas för bland annat gatorna i planområdet, se avsnitt *Gemensamhetsanläggningar*.



*Del av servitut 2080–4627.1 som behövs även fortsättningsvis med de två nya fastigheterna.*

Servitut 2080–2021/118.1, ändamål vatten och avlopp. Rätt att behålla, underhålla och förnya vatten- och avloppsledning. Till förmån för Baggbo 10:14. Belastar Baggbo 10:12.

För en av de tilltänkta fastigheterna behöver det bildas ett nytt servitut avseende rätt till infart, väg. Servitutet säkerställs genom ett rättighetsområde (a<sub>1</sub>). Rättighetsområdet får inte bebyggas på ett sätt som begränsar servitutets ändamål och möjligheten att anlägga och drifva vägen.



*Förslag till nytt servitut för rätt till infart, väg.*

### *Gemensamhetsanläggningar*

Lokalgatorna (GATA<sub>1</sub>), återvinningsstation (E<sub>2</sub>) och naturområdena (NATUR<sub>1</sub>) och va-ledningssystemet, fördröjningsområden för dagvatten samt lådsamlingarna för postlådor ska bilda en gemensamhetsanläggning där alla befintliga och nya fastigheter med markanvändningen (B) ska tilldelas andelar.

Befintliga fastigheter inom planområdet med fritidsbostäder ingår i gemensamhetsanläggningen Andersbo ga:5 (ändamål Vågar). Där ingår bland annat vägen Slogkärret som leder till den allmänna vägen Björsbergsvägen. Nya fastigheter inom planområdet med markanvändningen (B) ska få andelar i gemensamhetsanläggningen Andersbo ga:5.

### **Tekniska frågor**

Exploatören bygger erforderliga vägar, återvinningsstation och yta för lådsamling för postlådor samt den del av dagvattenhanteringen som inte ligger på mark för bostadsändamål inom planområdet.

Exploatören bygger även ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. Bebyggelsen kommer att anslutas till det privata vatten- och avloppsledningsnätet som ansluter till det allmänna ledningsnätet via en förbindelsepunkt i höjd med Baggbo. Dagvatten hanteras lokalt. Inget dagvattennät planeras byggas inom planområdet.

Samordning mellan exploatören, Bjursås Skicenter och Falu Energi & Vatten AB förutsätts ske vad gäller anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät. Kostnadsåtaganden, tidpunkter för olika slags anläggningsarbeten, krav på ritningar, besiktningar av utförda anläggningar med mera förutsätts regleras i erforderlig mån i avtal mellan parterna.

### **Ekonomiska frågor**

#### *Planavgift*

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

#### *Avtal*

Byggnationerna inom planområdet ryms inom de volymer som Bjursås Skicenter och Falu Energi & Vatten AB har avtalat om. Innan detaljplanen antas ska ett va-avtal träffas mellan exploatören och Bjursås Skicenter angående anslutning av planområdet.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatören och kommunen angående utbyggnad av den tekniska infrastrukturen.

## Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär att det tillkommer cirka 40 tomter för fritidsbebyggelse. Bebyggelsen stärker skidanläggningens konkurrenskraft och gör att den blir mer tillgänglig då antalet bäddar i området ökar.

Den planerade bebyggelsen får ski in/ski out läge vilket innebär att det går att ta sig till skidområdet utan att använda bilen, varvid antalet biltransporter under vistelsen kan hållas nere.

Planförslaget innebär att naturmark tas i anspråk. Planområdet är utpekad för utveckling av bebyggelse i antaget planprogrammet. Marken ligger inte i något av de områden som pekats ut med naturvärden.

En utbyggnad av planområdet innebär att kapaciteten på det privata befintliga va-systemet som är anslutet till det allmänna nätet stärks.

Inga risker för översvämning orsakad av stigande nivåer i närliggande vattendrag eller sjöar. Mängden dagvatten ökar. Lokal hantering av dagvattnet kan ske inom planområdet på ett sådant sätt att flödet från området inte ökar vid ett 10-årsregn jämfört med dagens situation.

## Utredningar

PM – Geoteknisk kartering Detaljplan Bjursberget (Sweco), 2022-10-28

PM Dagvatten (Mavacon AB), 2023-03-31

## Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Mathias Westin och planeringsarkitekt Marina Fyhr, Mavacon AB i Falun. Detaljplanen är upprättad på uppdrag av Jonas Danielsson (exploatören). Under planarbetet har samråd skett med Emma Danielsson och Lars Gustafsson, Falu kommun, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

## Tolkning av detaljplan

Vid tolkning av detaljplanen ska PBL Kunskapsbanken från 2015-01-02 och Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan användas.

## Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900

	Instans	Datum
Planbesked	Kommunstyrelsens utvecklingsutskott	2017-05-16
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2023-06-13
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	
Godkänd för antagande	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	
Antagen		
Vunnit laga kraft		