

## Detaljplan för verksamheter vid Hosjöstrand i Falu kommun, Dalarnas län

### Planbeskrivning



## Handlingar

- Plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Planbeskrivning

## Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att införa moderna planbestämmelser för att möjliggöra ökad flexibilitet i användningen av fastigheten. För hela planområdet medges tillfällig vistelse, kontor, bibliotek, samlingslokal och hantverk. I detaljplanen införs också bestämmelser med syfte att skydda kulturmiljövärden för befintlig bebyggelse samt möjligheten att uppföra en ny byggnad i den sydvästra delen av fastigheten.

## Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Planen innebär att identifierade kulturmiljövärden inom planområdet får ett ökat skydd i detaljplan. Möjlighet till ny bebyggelse regleras på ett sätt som tar hänsyn till kulturmiljön både gällande utformning och placering.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet. I bedömningen har också avrinning till vattenförekomsten Hosjön och andra nedströms vattenförekomster tagits i beaktande. Hosjön har idag statusklassning god ekologisk status. Detaljplanens omfattning är liten och ingen föröronande verksamhet medges, varför ingen negativ påverkan bedöms uppstå på Hosjöns ekologiska status, kemiska status eller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer.

## 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.

Då omfattningen av den nya bebyggelse som planen möjliggör är begränsad så bedöms ingen betydande miljöpåverkan uppkomma som en konsekvens

av planen. Planen möjliggör viss förtätning för vilken befintlig infrastruktur kan utnyttjas, vilket är positivt ut miljösynpunkt.

## **Plandata**

### **Lägesbestämning**

Planområdet ligger vid Hosjöstrand i stadsdelen Hosjö, cirka 6 kilometer från Falu centrum.

### **Areal**

Planområdets area är cirka 4200 m<sup>2</sup>.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Riksintressen och världsarv**

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård för Sundborns dalgång. I riksintressebeskrivningen beskrivs riksintresseområdet som ”ett välbevarat avsnitt av Kopparbergslagen med storslagna bergsmansgårdar och små bergsmansbyar samt lämningar efter äldre kopparhantering.” Runt Hosjön nämns speciellt bergsmansgårdarna Rottneby, Höjen och Främsbackagårdarna, samt Stora Näs och Lilla Näs. Detaljplanen ligger också inom Världsarvet Falun, delområde Sundborns dalgång.

Planområdet ligger också inom påverkansområde för buller eller annan risk från Falu skjutfält som är riksintresse för Försvarmakten. Detaljplanen medger ingen störningskänslig bebyggelse, varför detaljplanen inte bedöms ha någon negativ påverkan på Försvarmaktens riksintresse.

### **Översiktliga planer**

#### *Översiktsplan FalunBorlänge*

I översiktsplanen, som antogs av kommunfullmäktige 2014-06-12, ingår planområdet i bebyggelseområdet för Falu tätort. Enligt översiktsplanen så är den lokal bebyggelse- och byggnadshistorien, dess utseende och struktur viktig att värna och bör särskilt uppmärksammas vid byggande inom världsarvet. Tillkommande bebyggelse ska alltid bedömas med hänsyn till bland annat natur- och kulturmiljövärden och landskapsbild samt annan hänsyn som behöver tas.

#### *Fördjupad översiktsplan Falu tätort och området runt Varpan*

Kommunfullmäktige antog den fördjupade översiktsplanen 2018-09-13, i vilken planområdet ingår i området Hosjö där oförändrad markanvändning föreslås. Den berörda fastigheten pekas ut som ett möjligt område för förtätning av bostäder, dock så har det under detaljplaneplanprocessen visat sig att detta inte längre är förenligt med Försvarmaktens intressen, varför fortsatt användning av byggnaden för olika verksamheter föreslås.

Huvudbyggnaden nämns i beskrivningen av utpekade kulturhistoriska bebyggelseområden i den fördjupade översiktsplanens kulturmiljöanalys på grund av byggnadens kulturhistoriska värden.

## **Detaljplaner**

För området gäller *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för VÄSTRA HOSJÖ i Falun*, LK 1973-06-25. I planen är fastigheten planlagd som byggnadsmark för allmänt ändamål. Delar av fastigheten är planlagd som mark som inte får bebyggas (prickmark) och för mark med byggrätt är högsta byggnadshöjd 7,6 meter i max två våningar.

För området gäller även *Ändring av detaljplaner för del av Hosjö*, LK 2002-06-21, en tilläggsbestämmelse som fastställer kommunen som huvudman för allmän plats.

## **Kommunala beslut i övrigt**

### *Falubyggden berättar*

I kulturmiljöprogrammet Falubyggden berättar som antogs 1998-09-10 pekas huvudbyggnaden på fastigheten ut som kulturhistoriskt intressant. I dokumentet står att byggnaden, som ursprungligen uppfördes som skola för sågverksarbetares barn, lämpligen bör skyddas vid framtida planläggning.

### *Strategi för hållbart byggande*

I Falu kommuns strategi för hållbart byggande, antagen av kommunfullmäktige juni 2017, anges strategier och verktyg för ett ökat byggande i trä. Att bygga i trä knyter an till Faluns historia samtidigt som det bidrar till att kommunen blir drivande inom hållbar samhällsomställning. Genom att så långt som möjligt välja sunda material och resurseffektiva byggprocesser kan miljö- och klimatpåverkan minska i ett livscykelperspektiv.

### *Dagvattenstrategi*

Dagvattenstrategi för Falu kommun antogs av kommunfullmäktige 2020-02-06 och innehåller bland annat kommunens riktlinjer för hållbar dagvattenhantering. Enligt strategin ska dagvattenhantering planeras på ett sätt som tar hänsyn till klimatförändringar och risken att nederbörden kan bli kraftigare i framtiden. Dagvatten ska fördröjas på ett sätt så att recipientens flöde inte förorenas eller förändras och som undviker att dagvatten orsakar skador på byggnader och anläggningar. Dagvatten ska i första hand tas om hand och fördröjas lokalt på kvartersmark.

## **Andra förordnanden**

### *Strandskydd*

Hela planområdet ligger inom 100 meter från Hosjön och strandskydd är upphävt i gällande detaljplan. Vid upprättande av en ny detaljplan återinträder strandskyddet och behöver därför upphävas på nytt (se *Administrativa frågor* nedan).

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Terrängen är sluttande i riktning mot Hosjön, med en höjdskillnad på cirka fem meter mellan den sydostliga delen och den nordvästra delen av området. Utemiljön på fastigheten utgörs främst av grus- och grästäckta mark. Vegetationen har en trädgårdslik karaktär med inslag av ett antal större granar och björkar.

#### *Markbeskaffenhet*

Enligt SGU:s jordartskarta är jordarten på det planområdet sandig morän.

#### *Förorenad mark*

Genom påverkan från gruvdriften i Falu koppargruva har höga halter av tungmetaller samlats i stora delar av marken inom Falu tätort. Mest föroreningar finns i det översta markskiktet, ca 10 cm djupt. Med anledning av detta finns så kallade platsspecifika riktvärden för Falu tätort, fastställda av kommunfullmäktige (1999-05-20), som gäller inom områden där blyhalterna kan förväntas ligga över 300 mg/kg.

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

#### *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.

#### *Höga vattenstånd*

Området är beläget över +112,7 meters-nivån, som är nuvarande planeringsnivå för höga vattenflöden runt Runn (koordinatsystem i höjd RH2000).

#### *Fornlämningar*

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

### Bebyggelse

#### *Bebyggelsens historia*

Huvudbyggnaden på fastigheten är Näs skola, som uppfördes 1873 av Kopparberg och Hofors AB till förmån för sågverksanställdas barn. 1910

tog kommunen över skolan, som sedan var i bruk till och med läsåret 1981–82. I början av 1980-talet var skolan rivningshotad men 1986 blev byggnaden fritidsgård och 1988 flyttade biblioteket in i huset och har funnits där sedan dess. Under våren 2020 flyttade fritidsgården från byggnaden som ett resultat av Kultur- och fritidsnämndens beslut om mobila fritidsgårdar 2020-01-21 § 9 och ytterligare beslut fattades 2020-06-16 § 81 om att också Näs bibliotek skulle flytta från byggnaden. Under mars 2022 iordningställdes byggnaden som evakueringsboende för flyktingar.

Utöver huvudbyggnaden finns också ett äldre uthus på fastigheten och längst Hosjöstrand finns en äldre slaggstensmur i fastighetsgränsen.

### *Verksamhet*

För hela planområdet medges tillfällig vistelse (O), kontor (K), bibliotek, samlingslokal och hantverk (C<sub>1</sub>). De medgivna användningarna syftar till att ge planen flexibilitet då framtida användning av fastigheten idag är okänd. Planen medger användningarna både för befintlig bebyggelse och genom en ny byggrätt som möjliggör för en ny byggnad.

För ny bebyggelse är högsta tillåtna nockhöjd 7 meter mätt från medelmark-nivå för byggrätten. Ny bebyggelses placering och utbredning begränsas i planen med prickmark och korsmark.

Omgivande bebyggelse består främst av villor i en till två våningar. Cirka 150 meter sydväst om planområdet finns en villa och två äldre arbetarlängor som är placerad i linje med skolbyggnaden, vilket är en rest av ett gammalt bebyggelsemönster som delvis revs när Korsnäsvägen byggdes ut på 1960/70-talen.

### *Komplementbyggnader*

Inom planområdet finns korsmark där endast komplementbyggnader tillåts. Som komplementbyggnad till medgivna användningar räknas mindre byggnader som i sin karaktär kan liknas med förråd, garage, cykelparkering med väderskydd och liknande.

Inom ett av egenskapsområdena med korsmark finns en byggnad som omfattas av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser (se *Byggnadskultur och gestaltning* nedan). För övrig korsmark är högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter och största totala byggnadsarea inom egenskapsområdet är 75 m<sup>2</sup> (e<sub>1</sub>).

### *Service*

Hosjöskolan (F-6) ligger cirka 600 meter från planområdet. Förskolor finns inom 800–900 meter från planområdet.

Livsmedelsbutik, apotek, miljöstation med mera finns vid Centralvägen, cirka 500 meter från planområdet.

### **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.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Skolbyggnaden bedöms vara särskilt värdefull ur historisk och kulturhistorisk synpunkt och omfattas av 8 kap. 13 § PBL. Uthuset bedöms vara värdefullt och omfattas av 8 kap. 17 § PBL. Nedan följer planbestämmelser som syftar till att skydda den befintliga kulturmiljön samt att specificera varsamhetskravet enligt PBL. En kulturmiljöbedömning som gjorts av kommunantikvarie under 2020 ligger till grund för dessa bestämmelser.

### **Rivningsförbud (r)**

För skolbyggnaden och uthuset införs rivningsförbud (r<sub>1</sub>), detta eftersom båda byggnaderna bedöms som värdefulla för bevarandet av den gamla skolmiljön som helhet.

### **Varsamhet (k)**

För att värna bebyggelsens historiska och kulturmiljövärden så införs också en specificering av varsamhetskravet enligt plan- och bygglagen med hjälp av en varsamhetsbestämmelse enligt vilken byggnaderna ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå (k<sub>1</sub>). Nedan följer en beskrivning av de två byggnaderna och de karaktärsdrag som varsamhetsbestämmelsen åsyftar. Byggnadselement som omfattas av skyddsbestämmelser beskrivs under rubriken *Skydd av kulturvärden*.

Skolbyggnaden utgörs av en H-formad byggnadskropp. Fasaden är reveterad med lerbruk på snedställd ribb-panel, putsad med slätputs i kalkbruk och målad med kalkfärg i kulör NCS 1005-Y40R, med en något mörkare grund i NCS 3005-G80Y. Byggnadens gavelpartier har en kraftigt profilerad takfot och gavelpartierna avgränsas mot fasaden nedanför av en profilerad list. Takfot och listverk är målade i kulör NCS 3005-Y20R. Hörnen är utformade som släta pilastrar som kröns av den kraftiga takfoten så att det på gavlarna upplevs som kapital. Skolbyggnadens exteriör har under det senaste årtiondet renoverats och kulörer har valts för att efterlikna byggnadens ursprungliga utförande.

Mot nordväst bildar utrymmet framför den mittre huskroppen, mellan de två sidoställda byggnaderna, en indragen veranda. Verandataket bärs upp av kannelerade pelare med sirliga krön (se *Skydd av kulturvärden* nedan). Verandaräcket utgörs av svarvade balusterdockor av trä. Tidigare ledde en pampig dubbeltrappa av trä med svarvade räcken upp till verandan, men denna är idag ersatt av en enkeltrappa av betong med järnräcken. Inne i verandan finns ett ramverk på fasaden som tidigare innehöll texten FOLK-SKOLA.

Ytterdörren från verandan är ursprunglig där över halvan utgörs av ett fönster med fyra rutor och spröjs. Ytterdörren mot baksidan är nyttillverkad. Taket täcks av tvåkupigt lertegel. Äldre skorstenar av tegel har utkragade krön.

På skolbyggnadens baksida kan ett fåtal nya takfönster, takkupor eller solceller tillåtas under förutsättningen att de inte förvanskar byggnadens karaktär. Nya takfönster, takkupor eller solceller på skolbyggnadens framsida eller kortsidor, liksom balkonger på skolbyggnadens alla fasader, bör inte medges då detta bedöms påverka byggnadens karaktär i större utsträckning än vad som ryms inom varsamhetskravet. Den brandtrappa som idag finns på byggnadens baksida kan bytas ut mot ett fönster likt det som finns på byggnadens andra gavel (se bild nedan).

Invändiga detaljer från nybyggnadstiden skall hanteras varsamt och i möjligaste mån bevaras. Igensatta fönsterdelar, sänkta tak och dylikt kan med fördel återställas till ursprungligt skick.



Ovan: Skolbyggnaden sedd från sydväst.





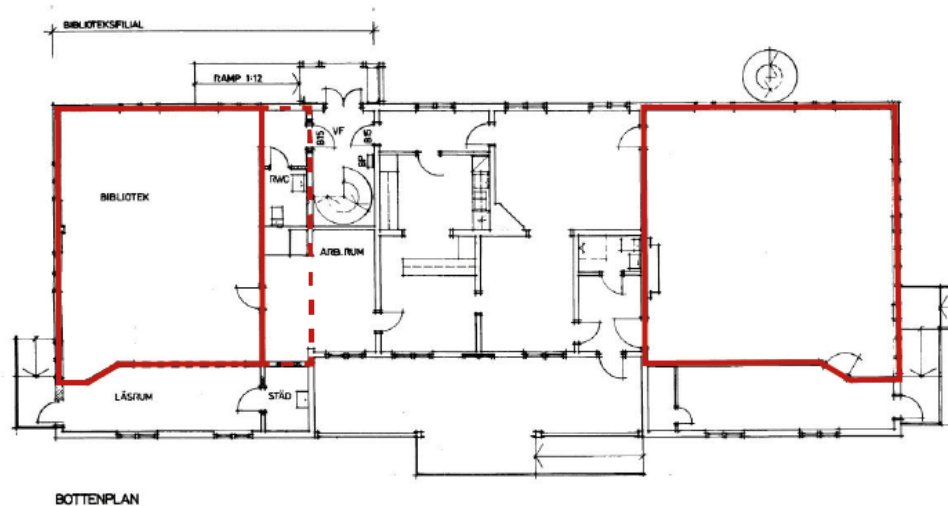
*Ovan: Uthuset sett från skolbyggnadens baksida.*

Uthuset, som troligtvis varit dasset i dess ursprungliga utformning, är en enkel byggnad i en våning. Fasaden är klädd med en ursprunglig enkelfasspontad panel med en pärla i nederkant på varje bräda, vilket är ett ovanligt utförande. Fasaden är målad med röd slamfärg. Hyvlade snickerier är målade med vit oljefärg. Dörrar och portar är enkla bräddörrar målade i svart med överljusfönster. Byggnaden står på modernare betongplintar och grunden täcks av en gles liggande panel som troligen är tillverkade under senare tid. Byggnaden har öppen takfot med kontursågade taktassar. Taket täcks av trapetskorrugerad plåt, som i framtiden gärna får ersättas med tvåkupigt lertegel eller traditionell takpapp. Förutom tak och grund är byggnadens exteriör oförändrad under modern tid.

#### **Skydd av kulturvärden (q)**

Byggnaden innehåller två stora skolsalar, som är viktiga att bevara volymmässigt eftersom de bedöms vara av värdebärande karaktär. För att säkerställa detta införs en skyddsbestämmelse om att de två skolsalarna ska bevaras till sin volym ( $q_2$ ). Bestämmelsen innebär att inga väggar eller reversibla väggar som påverkar byggnadens volym får uppföras. Däremot kan vissa reversibla väggar som ej når hela vägen upp till tak, och där salarnas volym fortfarande är synlig, tillåtas. Även installation av till exempel köksutrustning kan tillåtas i salarna förutsatt att det inte påverkar rummets volym.

Som nämnts ovan så kan salarnas takhöjd med fördel återställas till ursprungligt utförande. Den ena skosalens volym har troligtvis minskats något under byggnadens tid som skola (se ritning nedan). Även ett återställande av denna volym skulle kunna medges om det utförs på ett sätt som inte förvanskar byggnadens och skosalarnas värden.



Ovan: Planlösning för skolbyggnadens bottenplan med skolsalar vars volym ska bevaras markerat med rött. Streckad linje visar trolig ursprunglig storlek för den ena skolsalen.

Skolbyggnadens fasad har ett antal dekorativa element som bedöms ha värdebärande karaktär. Dessa utgörs av dekorativa ornament i form av en jordglob och en lyra omringade av lagerkransar på byggnadens nordvästra gavelspetsar och de två dekorativa pelarna som bär upp verandans tak (se bilder nedan). Dessa dekorativa element ska bevaras (q1).



Ovan: Dekorativa element med jordglob och lyra på huvudbyggnadens gavelspetsar samt veranda med dekorativa pelare och fönster med överstycken.

Även skolbyggnadens fönster inklusive överstycken ska bevaras och endast skadade partier får bytas ut eller lagas (q<sub>3</sub>). Fönstersättningen är symmetrisk och fönstren har tredelade bågar med fasta mittposter och äkta glasbärande spröjs. Fönstren är av trä, sidohängda och placerade i fasadliv med traditionellt plåtslageri i bleck, typiskt för tidigt 1900-tal. Fönstren i de vinkelställda partierna som innehåller skolsalar har rundbågiga överstycken, medan den mittersta huskroppen har rektangulära fönster. Över fönstren med rundad överdel sitter rundbågiga lister. Vindsfönstren utgörs av ospröjsade trelufts-fönster. Fönstren på den sydvästra kortsidan är större än övriga fönster, med ett mittenfönster bestående av fyra lufter med en tredelad båge i varje luft. På var sida om detta finns ett fönster med tre lufter, asymmetriskt placerade i förhållande till den krönande bågen. Varje luft innehåller en tredelad båge med fast spröjs. Fönstren är målade i en brunröd kulör (NCS 6030-Y70R järnoxid). Som nämnts ovan så kan invändigt igensatta fönsterdelar med fördel återställas (exempel på hur fönster satts igen syns på bild ovan).

### **Utformning (f)**

För att säkerställa att ny bebyggelse passar in i fastighetens kulturmiljö och inte påverkar dess värden negativt så införs ett antal bestämmelser för att styra utformning inom ny byggrätt. Tak ska vara sadeltak och täckas med lertegel eller falsad plåt (f<sub>1</sub>). Takvinkel ska vara mellan 25 och 35 grader. Fasad ska vara i träpanel av ljus eller röd kulör (f<sub>2</sub>). Tanken är att bebyggelsen genom dessa bestämmelser styrs till att ha ett uttryck som liknar den äldre träbyggnaden på fastigheten.

### **Gator och trafik**

#### *Gång-, cykel- och biltrafik*

Planområdet gränsar till uppsamlingsgatan Hosjöstrand. Längs gatan finns en trottoar för fotgängare, men cykelbana saknas. Utbyggnad av cykelväg längs Hosjöstrand redovisas i kommunens cykelplan som prioritet 2 och är tänkt att ansluta till ett utpekad huvudcykelstråk.

#### *Kollektivtrafik*

Flexbusshållplats för linje 611 finns längst Hosjöstrand i höjd med planområdet. Närmaste hållplats för buss i linjetrafik ligger cirka 500 meter från planområdet.

#### *Parkering och utfarter*

In- och utfart till fastigheten finns längst Hosjöstrand och parkering för föreslagna användningar, inklusive handikapparkering och cykelparkering, beräknas rymmas inom fastigheten. Parkeringsplatser för bil och cykel ska anordnas i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

## Störningar och risker

### *Buller*

Under arbetet med detaljplanen så har en trafikbullerutredning tagits fram (WSP, 2021-03-15) i vilken trafikbuller vid befintlig och tillkommande bebyggelse beräknats. Utredningen visar att 60 dBA ekvivalent ljudnivå underskrids vid alla fasader både för befintlig och möjlig ny bebyggelse. Den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA för delar av fasaden som vetter mot Hosjöstrand.

Detaljplanen ligger också inom påverkansområde för buller från Falu skjutfält och bullernivåer periodvis kan överskrida 95 dBLcx enligt uppgifter från Länsstyrelsen Dalarna och Försvarsmakten.

För användningarna som detaljplanen medger så finns inga riktvärden för bullernivåer utomhus avseende trafik- eller skottbuller. Dock så är det önskvärt att de krav som finns i BBR på bullernivåer inomhus för bostäder också eftersträvas för användningen tillfällig vistelse i den mån som det är möjligt. För rum med högst 70 dBA maximal ljudnivå utomhus räcker det generellt med standardkonstruktioner på både yttervägg och fönster för att klara 45 dBA inomhus.

### *Farligt gods*

Planområdet ligger cirka 90 meter från väggkant från Korsnäs vägen och 35 meter från Steffens väg som båda är rekommenderade transportvägar för farligt gods. Korsnäs vägen är utpekad som ett primärt stråk för transporter med farligt gods, medan Steffens väg är ett sekundärt stråk som används för transporter med målpunkt Orkla eller Circle K Truck.

Under planarbetet har en riskanalys tagits fram där risker kopplat till närheten till rekommenderad transportväg för farligt gods har analyserats. Enligt analysen bedöms den sammanlagda risken vara förhöjd men inte så stor att de föreslagna användningarna inte kan medges inom planområdet. Bebyggelse medges ej inom cirka 95 meter från väggkant på Korsnäs vägen eller 40 meter från Steffens väg, vilket fungerar som ett skyddsavstånd mellan vägarna och bebyggelsen inom planområdet. Befintlig byggnad har flera utrymningsvägar, vara några som vetter bort från riskkällan. Detaljplanen möjliggör för entréer som vetter bort från riskkällan för den obebyggda byggrätten. Ventilation i ny bebyggelse, eller vid ombyggnation av befintlig bebyggelse, kan utformas med hänsyn till att minimera skador vid en eventuell olycka som involverar farligt gods.

### *Räddningstjänstens insatstider*

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA för vatten, spillvatten och dagvatten. Inom planområdet finns en servisledning och en tryckledning till brunn som tjänar intilliggande fastigheter. För dessa ledningar införs ett markreservat för underjordiska ledningar ( $u_1$ ).

### *Dagvatten*

Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram (Tyréns, 2021-03-22) för att se över behovet av dagvattenhantering om ytterligare ytor hårdgörs på fastigheten. För skolbyggnaden finns en dagvattenservis dit cirka hälften av takvattnet leds, resterande takvatten från skolbyggnaden och från uthuset släpps genom utkastare till grus och gräsytor. Dagvattenutredningen föreslår att växtbäddar med en vattenvolym på  $0,5 \text{ m}^3$  vardera anläggs vid utkastare för att avbörda vatten vid större regn.

För att hantera dagvatten från tillkommande bebyggelse så föreslår dagvattenutredningen att växtbäddar och/eller infiltrationsmagasin anläggs för hela volymen av ett 10-årsregn, dvs. en vattenvolym på  $3 \text{ m}^3$  vilket innebär en total magasinsvolym på cirka  $10 \text{ m}^3$ . Detta eftersom infiltrationskapaciteten på området inte är gynnsam. Vattenvolymen skulle också kunna minskas med upp till cirka  $1 \text{ m}^3$  om växtbädd/magasin kombineras med gröna tak. Dock så bör gröna tak inte uppföras på byggnader där takmaterial regleras i detaljplanen och detta därför är olämpligt ur kulturmiljösynpunkt.

För att säkerställa tillgänglig mark för dagvattenhantering och att flöden inte väsentligt överskrider det som har beräknats i dagvattenutredningen så införs en bestämmelse om att endast 50% av fastighetsarean får hårdgöras.

Fastigheten har idag en jämn lutning och flödesvägar vid större regn bedöms främst vara diffusa med undantag för ett mindre samlat stråk centralt över fastigheten. Vid uppförande av ny byggnad kommer diffusa flödesvägar att skäras av, varför det är viktigt att genom höjdsättning se till att vatten inte rinner till fasad på både tillkommande och befintlig bebyggelse. Här rekommenderas särskild uppmärksamhet för uthuset sydöstra fasad.

### *Värme*

Möjlighet för fastigheten att ansluta till fjärrvärme finns.

### *El, IT och tele*

Fastigheten är ansluten till el och tele. Optoledning med anslutningspunkt vid fastigheten har nyligen byggts ut.

Över fastigheten går luftburna teleledningar och det finns en markförlagd teleledning mellan befintlig huvudbyggnad och Hosjöstrand.

### *Avfall*

Avfallshantering ska ske enligt de regler som gäller i Falu kommun.

### *Posthantering*

Postlådor ska i första hand placeras samlat inom fastigheten, längst Hosjöstrand eller i anslutning till entréer.

## **Administrativa frågor**

### *Strandskydd*

Vid upprättandet av denna detaljplan återinträder strandskyddet för Hosjön för hela planområdet. I och med att denna detaljplan vinner laga kraft upphävs strandskyddet med hjälp av en administrativ planbestämmelse enligt 4 kap. 17 § PBL.

Detaljplanen syftar till att modernisera planbestämmelser för en redan ianspråktagen fastighet. Hosjöstrand skiljer fastigheten från stranden. Inom fastigheten finns bebyggelse från 1870-talet vilket innebär att området varit ianspråktaget under lång tid. Som särskilt skäl för upphävande anføres därför att planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18c § 1 miljöbalken).

## **Genomförande frågor**

### **Organisatoriska frågor**

#### *Tidplan*

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om standardförfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden under hösten/vintern 2022.

#### *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 huvudman för allmän plats, dock så finns ingen allmän plats inom planområdet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Fastighetsägare*

Planområdet består av fastigheten Stora Näs 2:2 som ägs av Falu kommun.

### *Servitut*

Det finns ett avtalsservitut för spillvattenledningar inom det nya u-området i plankartan. Avtalsservitutet är till förmån för Falu Energi och Vattens fastighet Främby 1:61 och belastar fastigheten Stora Näs 2:2.

### *Fastighetsindelning*

Kulturmiljön inom fastigheten är sammanhängande och utgörs av de äldre byggnaderna såväl som de omgivande friytorna. Det bedöms därför inte som lämpligt att fastigheten delas och ny bebyggelse bör uppföras så att den blir en del i den sammanhängande miljön och inte som en avstyckad del av den före detta skolfastigheten. För att säkerställa att fastigheten inte delas införs en administrativ planbestämmelse om att planområdet ska omfatta endast en fastighet.

### **Tekniska frågor**

För tekniska frågor kopplat till ny och befintlig bebyggelses anslutning till VA, el, tele och dylikt ansvarar fastighetsägaren.

### **Ekonomiska frågor**

#### *Planavgift*

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

#### *Avtal*

Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer köparen i avtal att förbinda sig att inte kräva ersättning för det rivningsförbud och de skyddsbestämmelser som finns för byggnaderna på fastigheten.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Detaljplanen innebär att nya moderna planbestämmelser införs för fastigheten vilket skapar en större flexibilitet i användningar. Detaljplanen ger möjlighet till boende eller verksamhet inom planområdet. Detta bidrar till ytterligare möjligheter till blandad bebyggelse och varierade boendeformer i området som till största delen består av villabebyggelse i dagsläget.

Detaljplanen innebär också att ett antal planbestämmelser med syfte att skydda kulturmiljövärden för befintlig bebyggelse införs. Skolbyggnaden har tidigare pekats ut som värdefull, men har saknat formella skydd eller skydd i detaljplan. I och med denna detaljplan har byggnadens värden dokumenterats och försetts med lämpliga bestämmelser.

I detaljplanen finns en byggrätt som möjliggör viss förtätning inom planområdet som ligger inom riksintresse för kulturmiljö och världsarvsområde. Jämfört med gällande detaljplan så minskas dock möjligheten till att bebygga fastigheten och bestämmelser om utformning och placering införs

också i ny detaljplan för att säkerställa att ny bebyggelse tar hänsyn till kulturmiljövärden inom och utom själva fastigheten.

## Utredningar

Trafikbulerutredning Stora Näs 2:2 Falun, WSP, 2021-03-15

PM dagvattenutredning Stora Näs 2:2, Tyréns, 2021-03-22

## Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Hannah Wright och Carin Rosander, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

## Tolkning av detaljplan

Framtagandet av detaljplanen påbörjades under 2020. Vid tolkning av detaljplanen ska PBL Kunskapsbanken från Boverket (2015-01-02) och Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan användas.

## Planskeden

Plan- och bygglagen: 2010:900

	Instans	Datum
Planbesked	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2020-05-18
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (delegation)	2021-04-07
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2022-08-22
Antagen	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2023-01-17
Vunnit laga kraft		2023-06-28