

Handläggare

Frida Petersson

Telefon 023-830 00

E-post kontaktcenter@falun.se

## Planuppdrag för upphävande av detaljplaner i Lisselbo vid Svartskärssjön

### Beslutsunderlag

#### Bakgrund

Det har kommit in en ansökan om planuppdrag för ett större antal detaljplanlagda fastigheter i området Lisselbo vid Svartskärssjön. Ansökan är inlämnad av bygglovavdelningen på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Området ligger ca 15 km sydost om centrala Falun, norr och öster om Svartskärssjön.



Ovan: Kartan visar läget för ansökan om planbesked

Syftet med den önskade planläggningen är enligt ansökan att ta bort de begränsade byggrätterna i området eftersom allmänt VA nu är framdraget i området.

Bygglovavdelningen har märkt ett ökat antal förfrågningar i området om större tillbyggnader som inte är förenliga med detaljplanerna och därmed inte kan beviljas. I ansökan om planuppdrag uppger bygglovavdelningen att de är tveksamma till om behovet

att upphäva detaljplanerna berör den av de tre detaljplanerna som vann laga kraft 1975-10-30.

### **Vad innebär det att upphäva en detaljplan?**

Kommunen kan upphäva en detaljplan som är inaktuell eller förhindrar en önskad utveckling i kommunen. Att upphäva en detaljplan är en prövning, på samma sätt som att ta fram en ny eller ändra en detaljplan. På samma sätt som vid framtagande av en detaljplan ska sökandens önskan vägas mot allmänna och enskilda intressen som kan finnas på platsen. Vid upphävande av en detaljplan handlar prövningen om ifall det är lämpligt att området blir planlöst.

När ett område blir planlöst blir det möjligt för fastighetsägarna att vidta fler åtgärder utan att söka bygglov. Det innebär att förändringar kan ske utan att kommunen får möjlighet att bedöma om de är lämpliga. Området måste därför tåla förändringar av bebyggelsen i större utsträckning om det ska vara planlöst än om det regleras med detaljplan. Vid varje ansökan om förhandsbesked/bygglov måste kommunen också avgöra om åtgärden kan prövas med förhandsbesked/bygglov eller om det krävs en ny detaljplan.

Av plan- och bygglagens kapitel 4 framgår när ett område ska regleras med detaljplan.

2 § Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt,
3. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 a §, och
  - a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller
  - b) byggnadsverket placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, och
4. en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av lagen om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.

Trots första stycket 3 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och varken byggnadsverket eller dess användning kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2018:1325).

## Förutsättningar

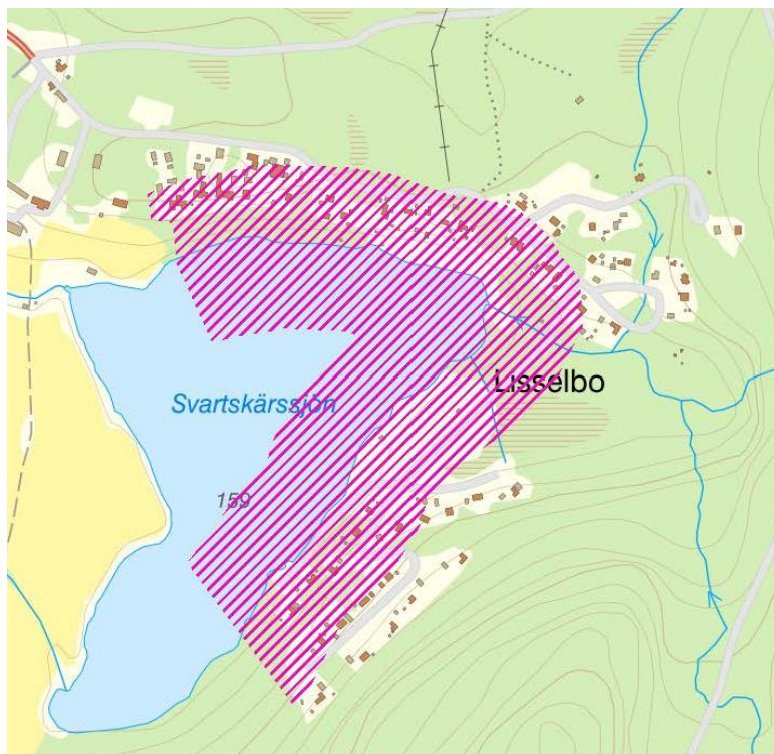
### Gällande planer och styrdokument

#### Översiktsplan FalunBorlänge 2014

I översiktsplan FalunBorlänge, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-12, är området markerat som bebyggelse. Längs Svartskärssjön är det även LIS-område på den sträcka som detaljplanerna gäller.

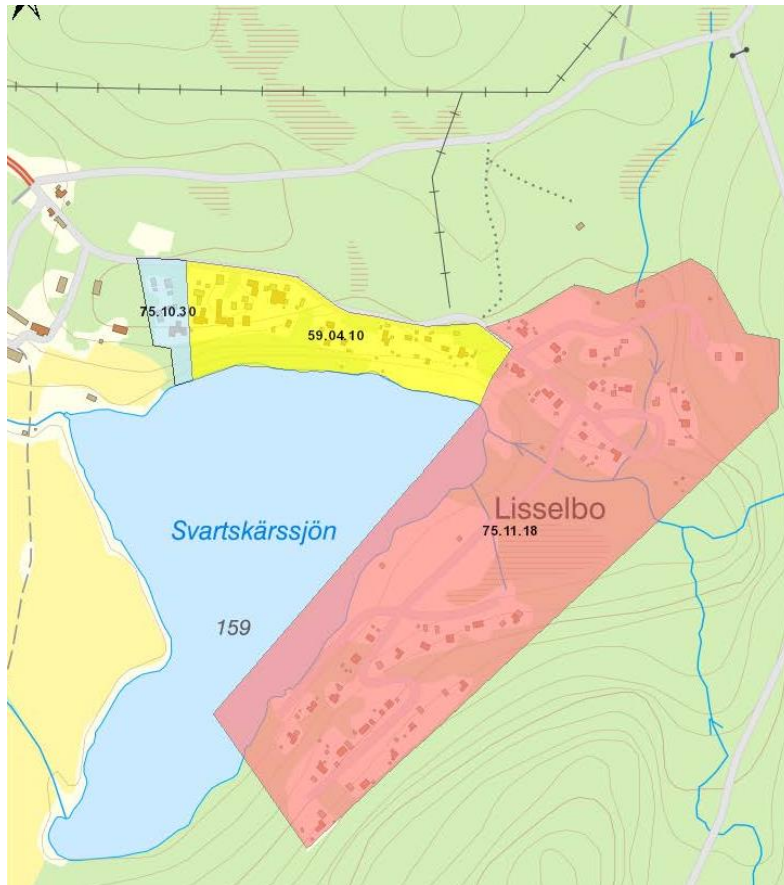
#### Detaljplan

I området gäller tre olika detaljplaner; De två största är *Förslag till byggnadsplan för fritidsområde vid Svartskär i Vika jordregistersocken*, laga kraft 1959-04-10 och *Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för fritidsområdet Svartskär i Vika*, laga kraft 1975-11-18. Dessa detaljplaners syfte är att skapa tomtplatser för fritidshus och reglerar bebyggelsen så att huvudbyggnader får vara högst 80 m<sup>2</sup> stora i detaljplanen från 1975-11-18 och att det bara är tillåtet med byggnader som inte kräver tillgång till avlopp i detaljplanen från 1959-04-10. Den tredje detaljplanen i området är *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för fritidsområdet i Svartskär i Vika*, laga kraft 1975-10-30. Den detaljplanen innehåller ingen av de tidigare nämnda begränsningarna.



Ovan: Redovisat LIS-område i Översiktsplan FalunBorlänge (2014)





Ovan: De gällande detaljplanerna i området.

#### *Pågående översiktsplanearbete*

#### **Pågående Fördjupad översiktsplan för Runn och närområden**

Området ingår i det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan för Runn med närområdet. Fördjupningen har inte passerat något offentligt skede och någon handling finns inte framtagen ännu.

#### *Andra förordnanden och beslut*

#### **Strandskydd**

Stora delar av området ligger inom 100 meter från Svartskärssjön eller de mindre vattendrag som leder ut i denna. Inom detaljplanen från 1959 bedöms strandskyddet vara upphävt inom hela planområdet. För detaljplanerna från 1975 gäller strandskyddet fortfarande för ytor som redovisas som vattenområde samt park eller plantering. När en detaljplan ändras eller upphävs återinträder strandskyddet. För att bebygga tomter behöver strandskyddet upphävas igen eller så behövs en dispens från strandskyddet.

#### **Övriga förutsättningar**

#### **Riksintressen**

Gården vid Svartskär som ligger direkt väster om detaljplanerna är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården och som värdefull i Falu kommuns kulturmiljöprogram Falubygden berättar från 1998. Riksintresseområdets geografiska utbredning är redovisad

så att den även omfattar två av de detaljplanlagda fastigheterna närmast gården. Dessa fastigheter bedöms inte tillhöra riksintressets värden enligt riksintressebeskrivningen.

**Natur och rekreation**

I de gällande detaljplanerna finns flera grönområden. Dessa redovisas som mark för park eller plantering på flera platser, främst närmast Svartskärssjön och i ett större låglänt parti öster om Svartskärssjön. Längs Svartskärssjön finns ett flertal bryggor.

Grönområden, badplats med mera inom detaljplanen öster om Svartskärssjön ingår i gemensamhetsanläggningen Svartskär GA:1 som förvaltas av Lisselbo samfällighetsförening.

Inom detaljplanerna finns inga grönytor som bedöms ha värde för andra än de boende i närområdet.

**Mark och geotekniska förhållanden**

Området sluttar, delvis mycket brant, ner mot Svartskärssjön. De områden som är planlagda för bebyggelse består enligt SGUs översiktliga jordartskartering av morän medan det låglänta grönområdet öster om sjön består av glacial lera.

**Risker och störningar**

Närheten till små vattendrag kan för vissa av fastigheterna i området innebära en risk för översvämningar vid stora regn eller snösmältning.

**Kulturmiljö och Världsarv**

Gällande detaljplaner har tillkommit innan riksintresset för kulturmiljövård för gården i Svartskär tillkom och detaljplanerna innehåller ingen reglering av bebyggelsen som syftar till att bevaka gårdens kulturmiljövärden.

**Bebyggelse**

De gällande detaljplanerna illustrerar sammanlagt 65 möjliga bostadstomter. Nära 80 % av dessa är idag bebyggda med bostadshus, ett antal dock med mycket små bostadshus. Resterande tomter är obebyggda eller bebyggda endast med ekonomibygnader. Flera av de obebyggda tomterna ligger inom 100 m från små vattendrag eller Svartskärssjön. Av de fastigheter som är bebyggda med bostadshus bedöms nära 60 % användas för permanentboende.

Befintlig bebyggelse är av blandad storlek, karaktär och färgsättning, allt från mindre envånings stugor med lågt i tak till stugor med större tillbyggnader och hus med breda gavlar likt alpvillor.

**Gator och trafik**

Samtliga vägar som redovisas i detaljplanerna är befintliga. Vägarna har enskilt huvudmannaskap och ingår i gemensamhetsanläggningen Svartskär GA:2 som förvaltas av Svartskärs samfällighetsförening.

**Teknisk försörjning**

Kommunfullmäktige beslutade 2016-09-08 att det aktuella området skulle omfattas av verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten. Falu Energi & Vatten meddelade

2019-04-15 att anläggningen var driftsatt och att fastighetsägarna hade möjlighet att koppla in sina fastigheter på ledningsnätet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna för hantering av planärendet, framtagande av planhandlingar och de utredningar som krävs för planarbetet ska täckas inom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens budget. Då ärendet handlar om ett upphävande kan inte planavgift tas ut i bygglovets. Förvaltningen kan därför inte få tillbaka dessa kostnader genom avgifter.

### **Förvaltningens bedömning**

Falu kommun har tidigare bekostat upphävande av detaljplaner som innehåller begränsningar av byggrätten när detaljplanernas bestämmelser inte längre är relevanta på grund av att allmänt VA har byggts ut, exempelvis i Herrgårdsviken. Att välja att upphäva detaljplaner istället för att ändra dem beror på att kommunen inte i andra fall bekostar detaljplaner som genererar byggrätt till privata fastighetsägare. Ett upphävande kan innebära större möjligheter för fastighetsägarna men ger ingen garanterad byggrätt.

Eftersom samtliga planlagda vägar i området är utbyggda och ingår i en gemensamhetsanläggning, en stor andel av de illustrerade tomterna är bebyggda med bostadshus och fastighetsregleringen till stor del är genomförd utifrån de illustrerade tomterna så bedöms det finnas goda möjligheter för att förändringar framöver ska kunna hanteras med förhandsbesked/bygglov. Bebyggelsen i området är av blandad storlek och karaktär utan tydlig koppling till en viss byggnadsepok eller till den lokala bebyggelsestraditionen. Därför bedöms området klara förändring i tillräcklig utsträckning för att detaljplanerna ska kunna upphävas, med hänsyn till att fler åtgärder då blir bygglovbefriade.

Under arbetet med att upphäva hela eller delar av detaljplanerna måste hänsyn tas till att strandskyddet återinträder när detaljplanerna upphävs. Möjligheten att upphäva strandskyddet för små vattendrag eller att få dispens från strandskyddet med stöd av att området vid Svartskärssjön är ett LIS-område kan visa sig vara en för osäker förutsättning för att det ska vara lämpligt att upphäva detaljplanen för vissa fastigheter, exempelvis obebyggda fastigheter eller där inte hela fastigheten har tagits i anspråk på ett tydligt sätt.

När ett detaljplanelagt område ingår i ett verksamhetsområde för allmänna vattentjänster är även fastighetsägare till obebyggda fastigheter skyldiga att betala anläggningsavgift när detaljplanen ger dem en byggrätt. Om detaljplanen upphävs har en obebyggd tomt inte längre en garanterad byggrätt. Det är troligt att Falu Energi & Vatten måste betala tillbaka anläggningsavgiften om detaljplanen upphävs för obebyggda fastigheter. Det påverkar i så fall VA-kollektivets ekonomi. Denna fråga måste utredas vidare i planarbetet och resultatet kan leda till att det inte bedöms lämpligt att upphäva detaljplanerna för obebyggda fastigheter.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att ett planuppdrag kan ges till förvaltningen, men förtydligar att det inte är säkert att samtliga fastigheter kommer att omfattas av upphävandet.

*Planprocess och avgifter*

Vi upphävande av detaljplaner finns det under vissa omständigheter möjlighet att använda ett förenklat förfarande. Det förenklade förfarandet innebär dock mycket begränsad kommunikation med sakägarna varför det inte bedöms som lämpligt i just detta fall.

Det är nödvändigt med en god kommunikation med fastighetsägarna så att de är införstådda med vad ett upphävande av detaljplanen kan få konsekvenser för deras möjligheter att bebygga sin fastighet och hur det kan påverka deras omgivning.

Med hänsyn till förutsättningarna bör upphävandet därför ske med utökat förfarande.

Detaljplanearbetet och kommunikationen med fastighetsägarna kommer att avgöra vilka delar av de gällande detaljplanerna som är lämpliga att upphäva.

Tidsåtgången förväntas vara avsevärt högre än för ett genomsnittligt utökat förfarande eftersom detta planuppdrag inte har hög prioritet.

Planarbetet ska bekostas av Falu kommun men eftersom det rör sig om ett upphävande kan inte planavgift tas ut vid efterföljande prövningar.