

Upphävande av delar av detaljplaner för Lisselbo/ Svartskär

Den här presentationen hör till ett informationsmöte utöver den vanliga detaljplaneprocessen.

Det beror på att vi vill informera er som berörs om vad förslaget innebär och höra oss för vad ni tycker innan riktiga planhandlingar tas fram.

Den här presentationen är en kopia av den som visades på informationsmötena, med några förtydligande kommentarer och relevanta länkar tillagda.

Ärendet

Beslut

- Ansökan inkom den 8:de april 2019 på initiativ av bygglovsavdelningen på Falu kommun.
- Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-05-18 om att ge Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till upphävande av detaljplaner i Lisselbo vid Svartskärssjön.

Bakgrund

- Detaljplanerna ger begränsad byggrätt.
- Ökat antal förfrågningar i området om tillbyggnader som inte är förenliga med detaljplanerna och därmed inte kan beviljas.
- Syftet är att ta bort de begränsade byggrätterna eftersom allmänt VA nu är framdraget i området.

Detaljplaneprocessen



Länk till Boverkets webbplats där du kan läsa mer om processen:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneprocessen/utokat-forfarande/processen-i-korthet/>

Detailed planning process in english:

<https://www.boverket.se/en/start/building-in-sweden/swedish-market/laws-and-regulations/planning-process/detailed-planning-process/>

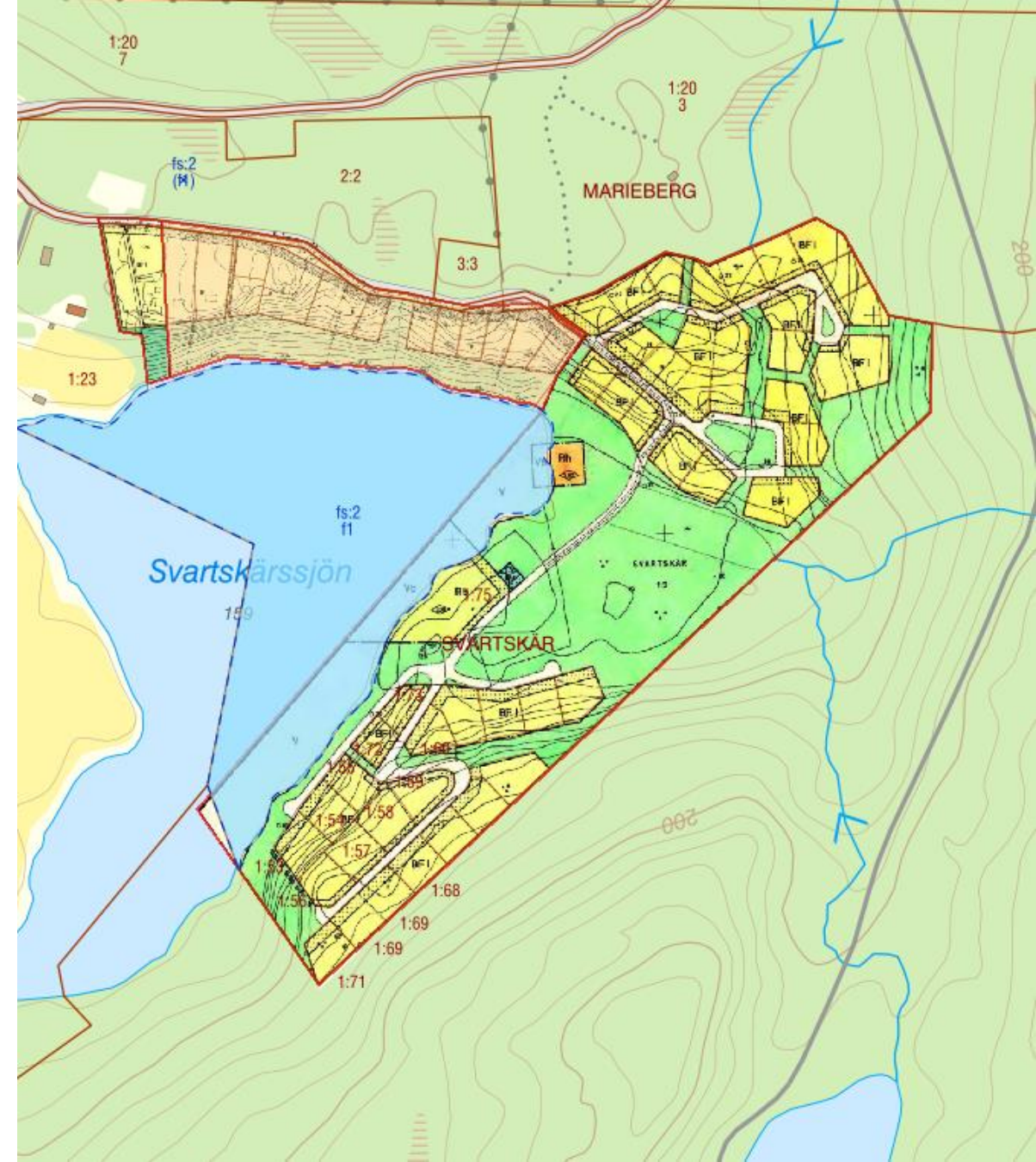
Förtydligande

Det här ärendet handlar om upphävande, inte om att ändra eller ta fram nya detaljplaner.

Att upphäva detaljplaner i stället för att ändra dem beror på att kommunen inte i andra fall bekostar detaljplaner som genererar bygg rätt till privata fastighetsägare.

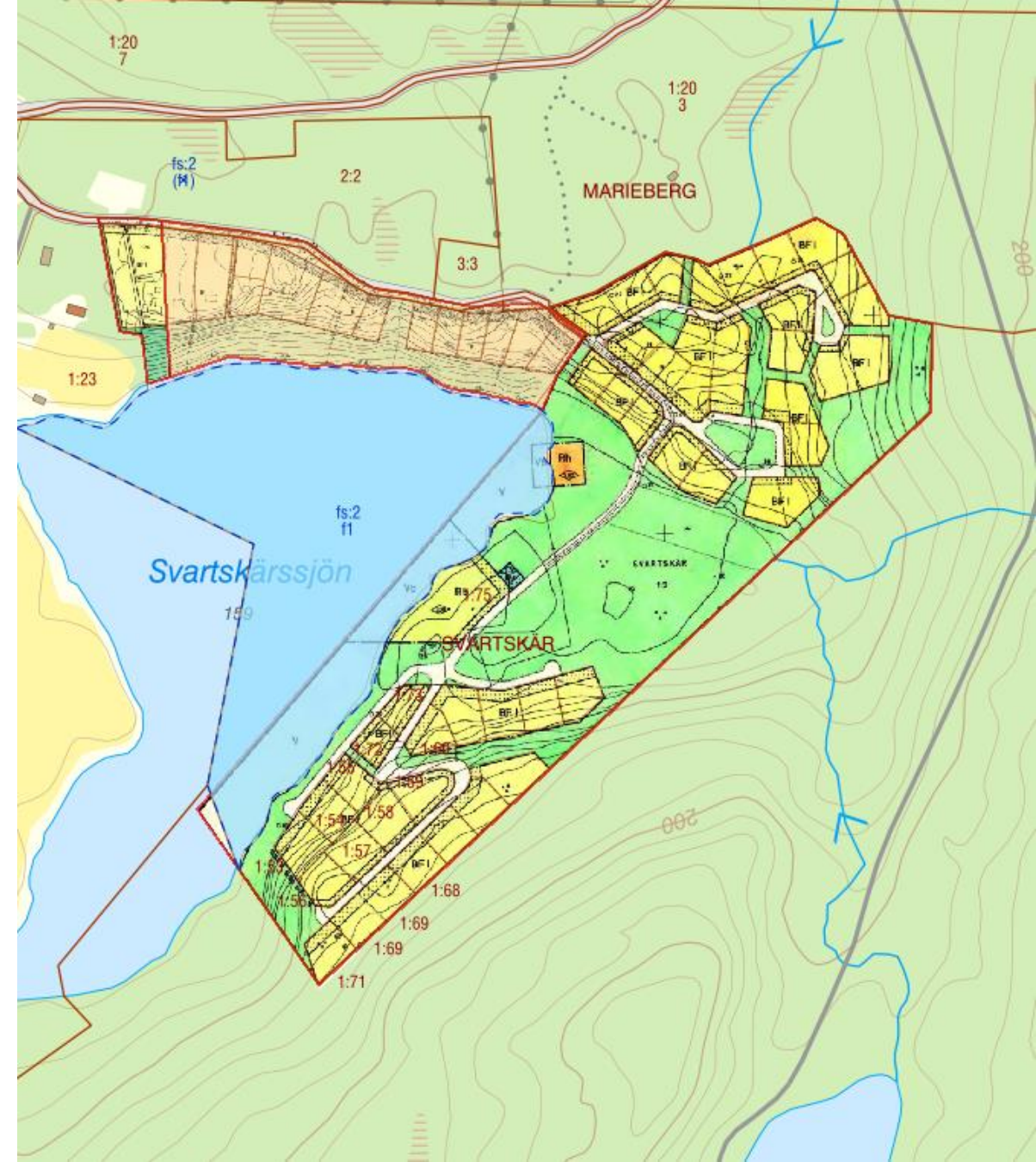
Vad är en detaljplan?

- Juridiskt bindande dokument som visar hur, vad och var man får bygga.
- Reglerar användning och utformning av mark-, vattenområden, bebyggelse och byggnadsverk
- Kommunen ansvarar för att ta fram detaljplanerna tillsammans med markägare och andra berörda.
- Ligger sedan till grund för kommande bygglovsprövningar och översynsarbete.



När krävs ny detaljplan?

- Den mark som tas i anspråk för bebyggelse ska vara lämplig för ändamålet. Lämpligheten kan prövas genom detaljplan, förhandsbesked eller bygglov.
- Detaljplanekravet
 - Kommunen prövar markanvändningen genom en samlad bedömning och ger berörda möjlighet att delta i processen.
 - En ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk
 - 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.



Vad innebär det att upphäva en detaljplan?

- Området blir planlöst och bestämmelserna slutar gälla
- Fler bygglovsbefriade åtgärder
- Bygglovsavdelningen prövar bygglovsansökningar mot lagen och ett antal prövningspunkter
 - Ex. placering, utformning, omgivningspåverkan, förvanskningförbudet och anordnande av tomter
- Kan påverka områdets karaktär – upphävandet möjliggör för att kunna bygga ut

Strandskydd

Miljöbalken 7 kap.

- Syftet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.
- Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att upphäva strandskyddet, för att möjliggöra byggnation.

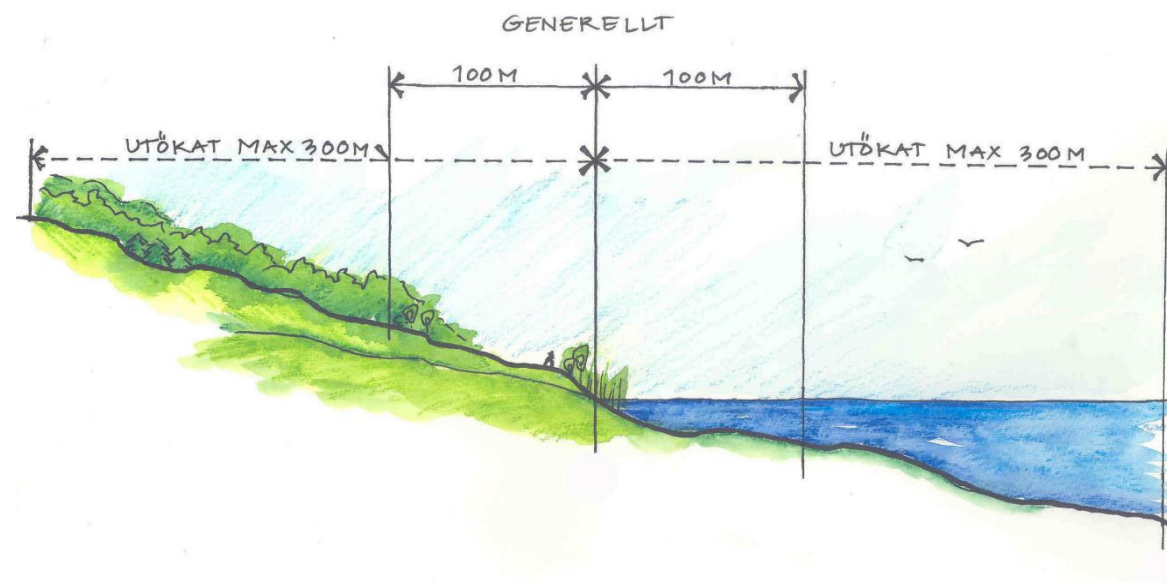
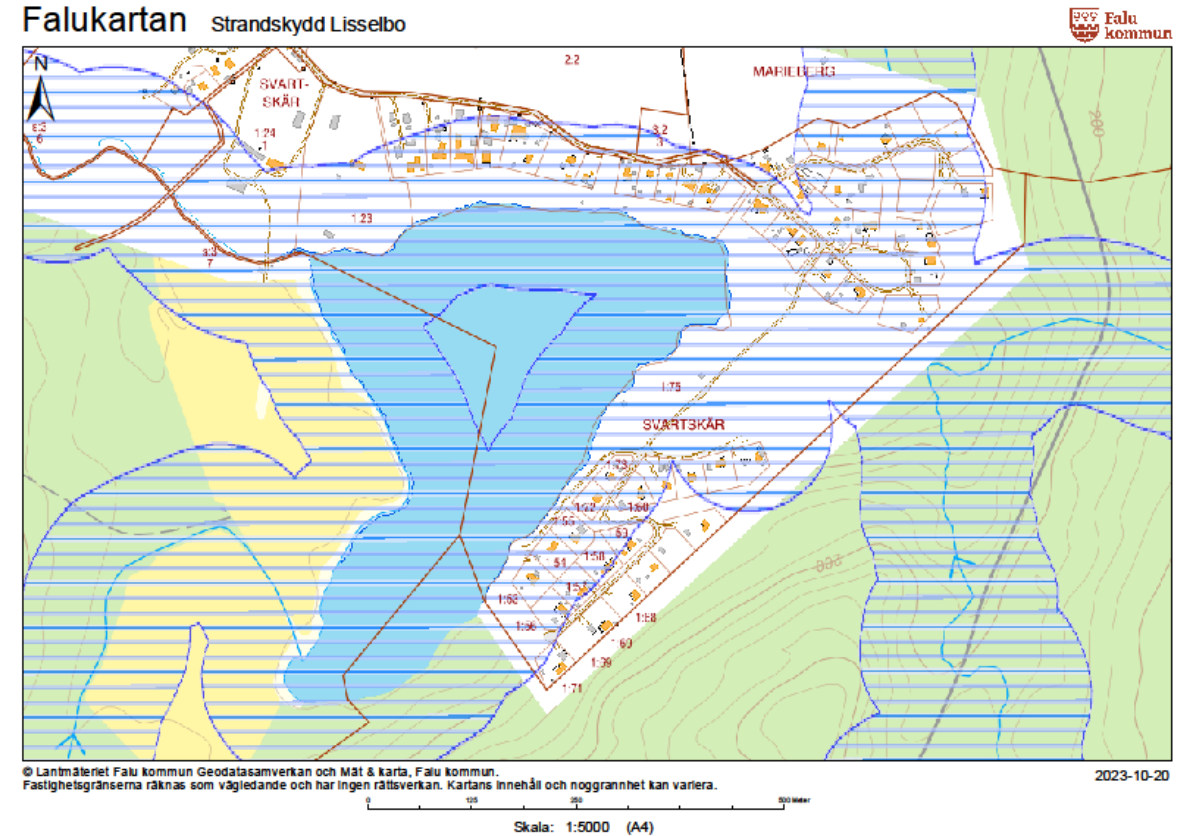


Bild: Boverket, Strandskydd

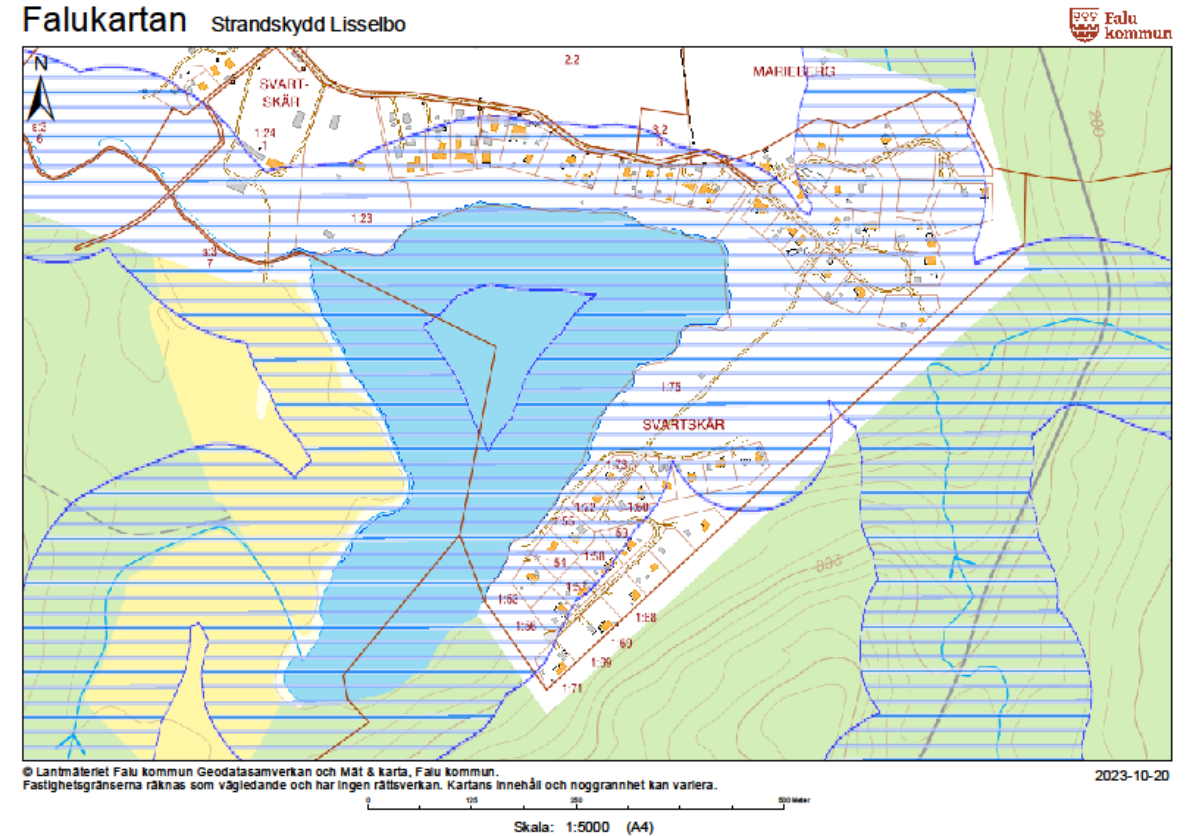
Strandskyddsdispens

- I detaljplanerna är strandskyddet upphävt inom markområde för bostadsändamål
- Vid upphävande av detaljplan börjar strandskyddet åter igen att gälla
- Ansökan om strandskyddsdispens i samband med bygglovsansökan
- Beslut om dispens görs i de flesta fall av kommunen
 - Länsstyrelsen granskar alla strandskyddsdispenser för att kontrollera att kommunen har gjort rätt.



Strandskyddsdispens

- Dispensen betyder att du får tillstånd att genomföra enbart det bygge eller den åtgärd du har dispens för
- För vissa kompletterande åtgärder till en huvudbyggnad behöver du inte dispens från strandskyddet
- Du kan ansöka om upphävande av strandskyddet vid litet vattendrag hos Länsstyrelsen
- Risken finns att fastigheter som inte är ianspråktagna på ett tydligt sätt kan nekas strandskyddsdispens
- Här kan du läsa mer om strandskydd:
<https://www.falun.se/bygga-bo--miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/strandskyddsdispens.html>



Genomgång av förslag

Presentation av nuvarande detaljplaner och motiv till upphävande

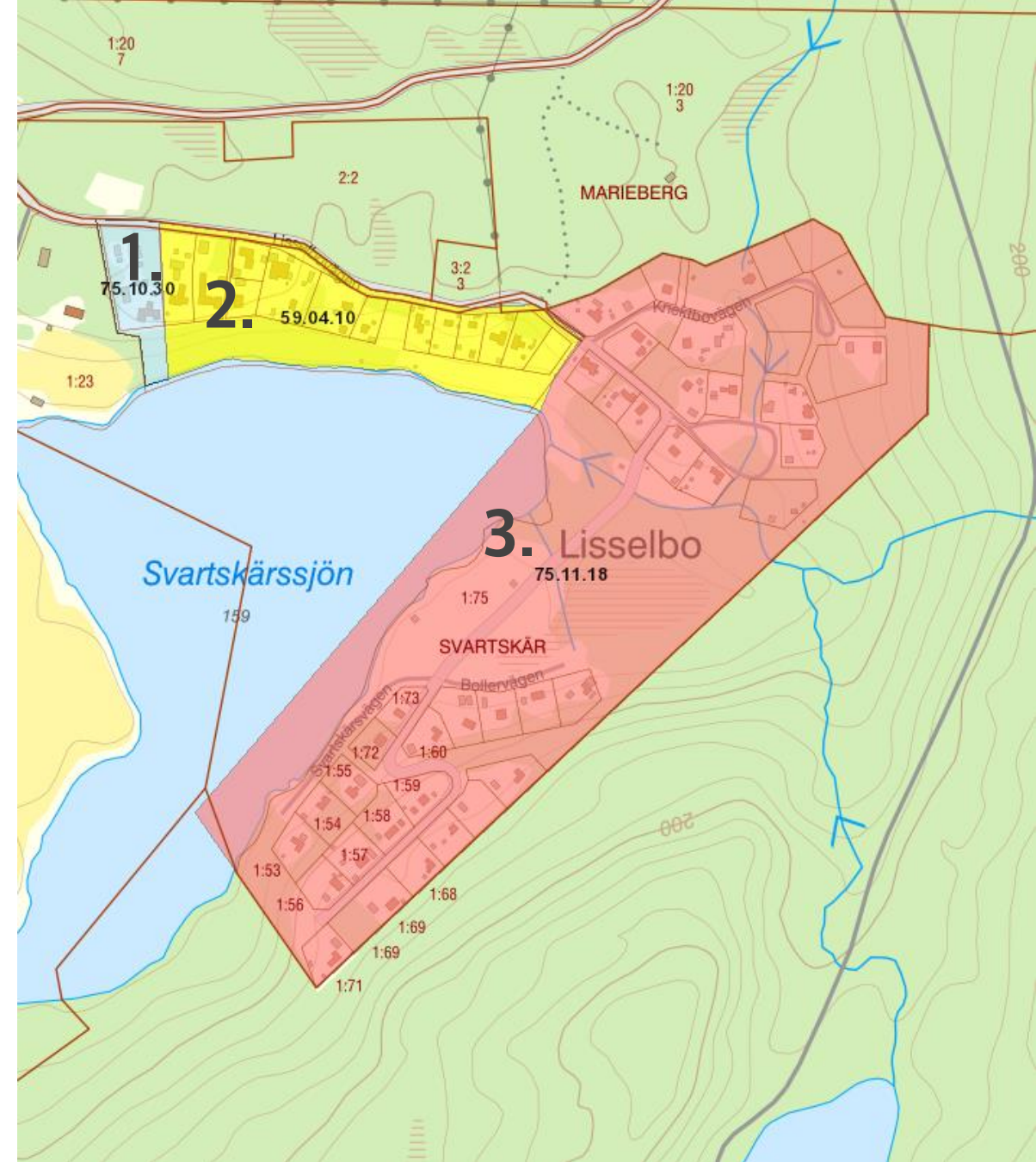
Genomgång av förslag

Tre detaljplaner – olika regleringar

Ordning genomgång

Här kan ni hitta handlingarna för respektive gällande detaljplan:

<https://www.falun.se/falun-vaxer---planer/om-samhallsbyggnad-och-utveckling/gallande-detaljplaner.html>

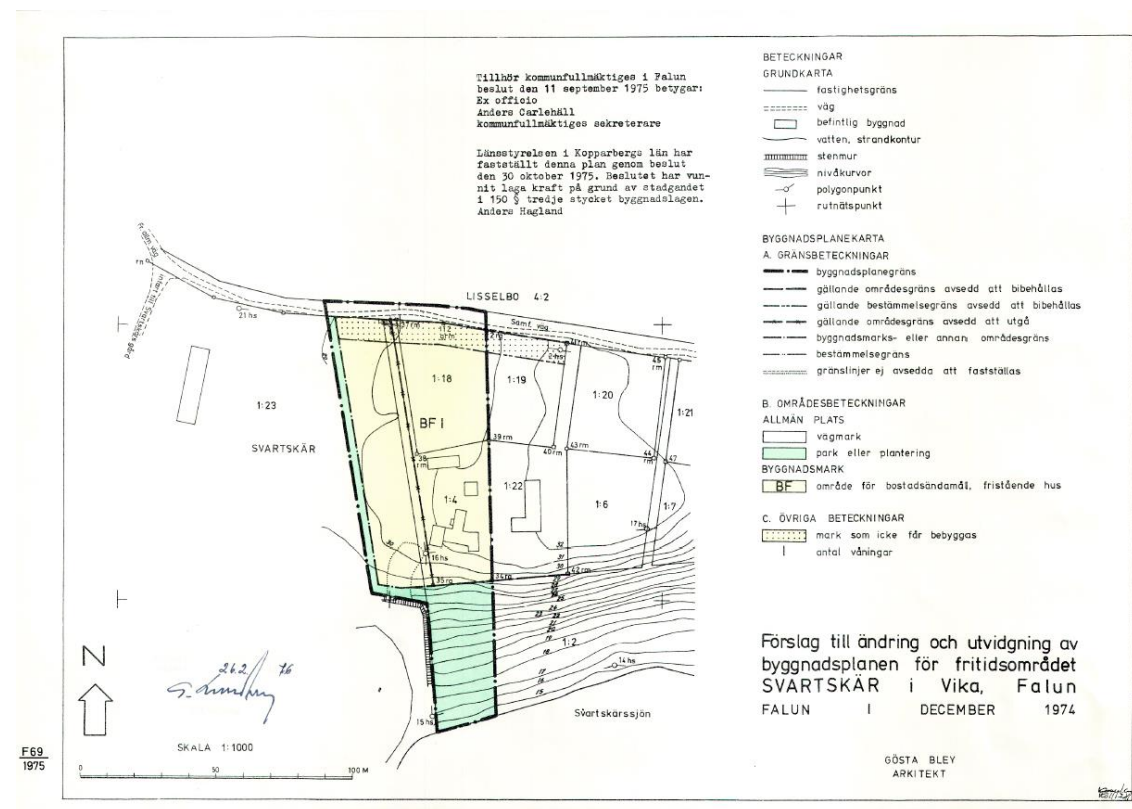


Detaljplan 1

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för fritidsområdet Svartskär i Vika, Falun. Laga kraft 1975-10-30.

Vad detaljplanen innebär

- Planens syfte var att möjliggöra för utvidgning av en befintlig bebyggd tomtplats, ändring av tidigare detaljplan
- Område för bostadsändamål, fristående hus, i en våning av högst 4 meter
- Tomtplats minst 1000 kvadratmeter
- Av tomtplats som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas och endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.
- Strandskydd upphävt inom B



Detaljplan 1

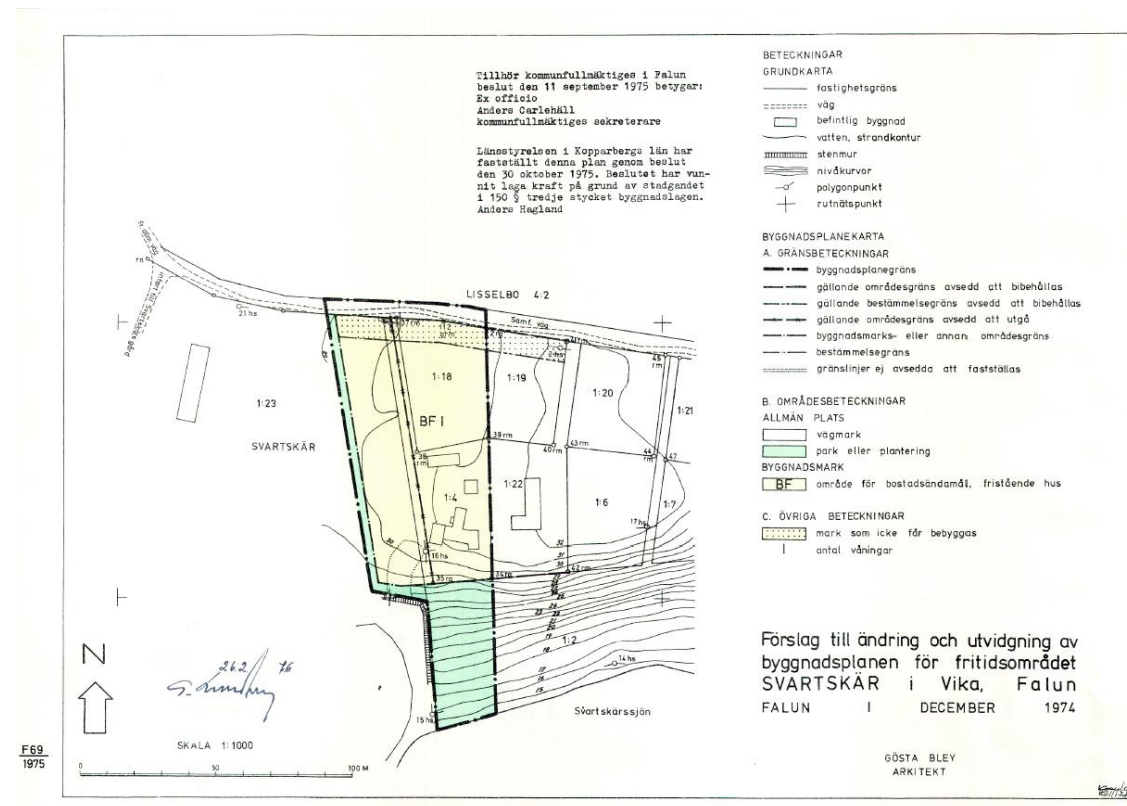
Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för fritidsområdet Svartskär i Vika, Falun. Laga kraft 1975-10-30.

Detaljplan föreslås bevaras

Motiv till bevarande

- Utifrån syftet i planuppdraget finns inget behov att upphäva den här detaljplanen
 - Förbudet mot avloppsledning finns inte i den här detaljplanen
 - Regleringen av att högst en femtedel får bebyggas bedöms inte vara ett hinder på grund av fastighetens storlek och andelen bebyggd yta idag
- Mer rimligt att strandskyddet fortsätter vara upphävt, än att detaljplanen upphävs

Om det finns intresse från fastighetsägarnas sida att också få delar av detaljplanen upphävd så får ni gärna meddela detta till Falu kommun

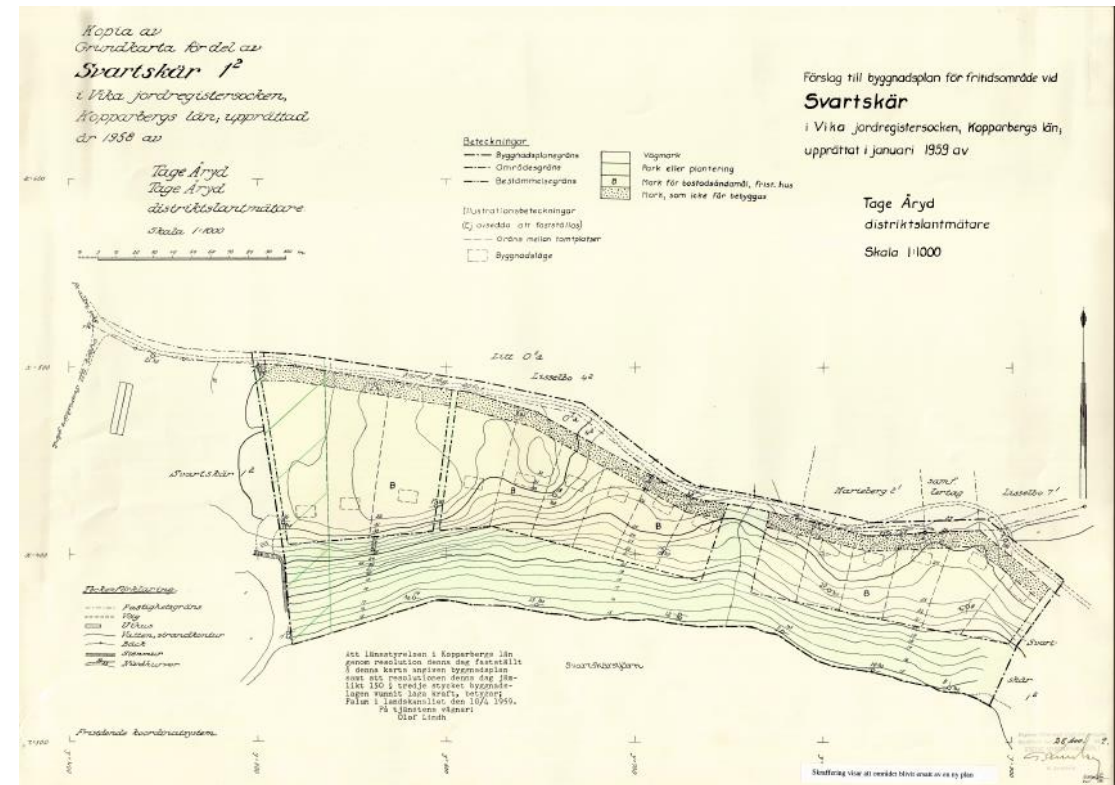


Detaljplan 2

Förslag till byggnadsplan för fritidsområde vid Svartskär i Vika jordregistersocken, Kopparbergs län. Laga kraft 1959-04-10

Vad detaljplanen innebär

- Planens syfte var att möjliggöra för fritidshusbebyggelse
- Endast bostadsändamål, fristående hus
- Anger inga regleringar vad gäller byggandet. Däremot gällde byggnadsstadga från 1874, där bland annat 97§ reglerar byggandet.
- Förbud mot anläggande av byggnad vars användning påkallar avloppsledning
- Park eller plantering närmast sjön möjliggör för viss användning: "Vid avstyckningsföretagarna komma de avstyckade ägotterna att tillerkännas rätt att för utfart begagna vägområdet i norr, rätt att för fritidsändamål nyttja parkområdet, viss andel i samfällt vatten, grund och fiske i Svartskärstjärn. Genom sistnämnda bestämmelse få avstyckningsägarna möjlighet att anordna båtbyggor, badplats o.d."
- Detaljplanen tillkom innan strandskydd gällde generellt och omfattas därför inte av strandskydd.



Detaljplan 2

Förslag till byggnadsplan för fritidsområde vid Svartskär i Vika jordregistersocken, Kopparbergs län. Laga kraft 1959-04-10

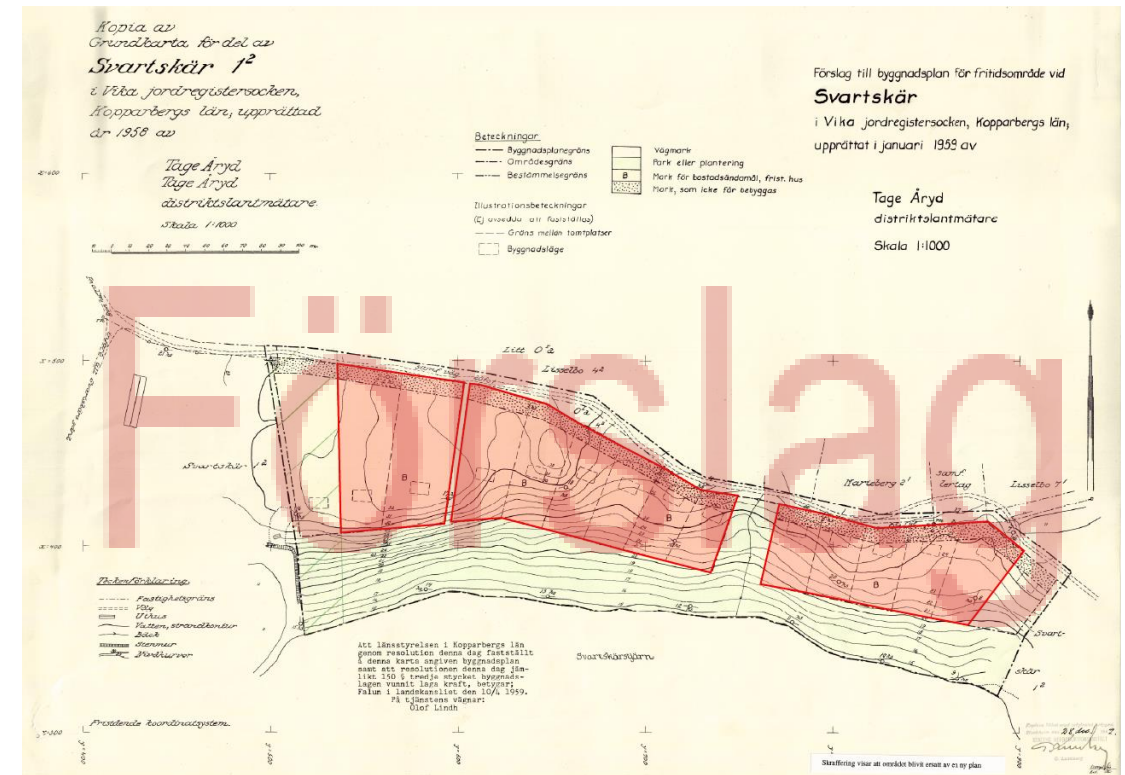
Rödmarkerade delar föreslås upphävas

Motiv till mark med upphävd detaljplan (rödmarkerad):

- Ta bort begränsade byggrätter för bostadsfastigheter
 - Tillåta byggnad med avloppsledning
- Befintliga avlopp gör fastigheterna planstridiga, vilket kan göra det svårare att få nya bygglov. Vid upphävande försvinner planstridigheten.
- Möjligheten till framtida strandskyddsdispens för bostadsfastigheter *kan gå* pga. att
 - de är ianspråktagna och
 - skilda från sjön av detaljplanerad mark för park och plantering

Motiv till mark med bevarad detaljplan:

- Park och plantering – fortsatt rätt att nyttja området, *kan* fungera som fri passage
- Fastighetsbestämning mot sjön tidskrävande och kostsam
- Obebyggd fastighet har kvar sin byggrätt, undviker risk att framtida ansökan om strandskyddsdispens avslås



Detaljplan 3

Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för fritidsområdet Svartskär i Vika, laga kraft 1975-11-18.

Vad detaljplanen innebär

- Planens syfte var att möjliggöra tomtplatser för fritidsändamål
- BF - område för bostadsändamål,
 - fristående enbostadshus, **enbart en våning**,
 - tomtplats minst 1000m²,
 - På del av tomtplats som får bebyggas får **högst en tiondel bebyggas**, endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader får uppföras
 - På tomtplats får **huvudbyggnad inte uppta större areal än 80 m²**
 - Huvudbyggnad max 4 meter höjd, gårdsbyggnad max 2,5 meter höjd.**
- Av (blått vid badplats) - allmänt ändamål, vattentäkt.
- Rb - friluftsbad (badplats) och samhörigt ändamål
- Rh - båthus och båtuppläggning och samhörigt ändamål.
 - Byggnadsrätt för bryggor och dylikt har endast föreslagits i anslutning till Rb och Rh.
- V - vattenområde som inte får utfyllas eller överbyggas
- Vb - vattenområde som får överbyggas med mindre bryggor eller dylikt
- Vit respektive grön allmän plats - vägmark respektive park eller plantering
- Strandskyddet upphävt för område Av, B, Rb, Rh, Vb och vägmark



Detaljplan 3

Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för fritidsområdet Svartskär i Vika, laga kraft 1975-11-18.

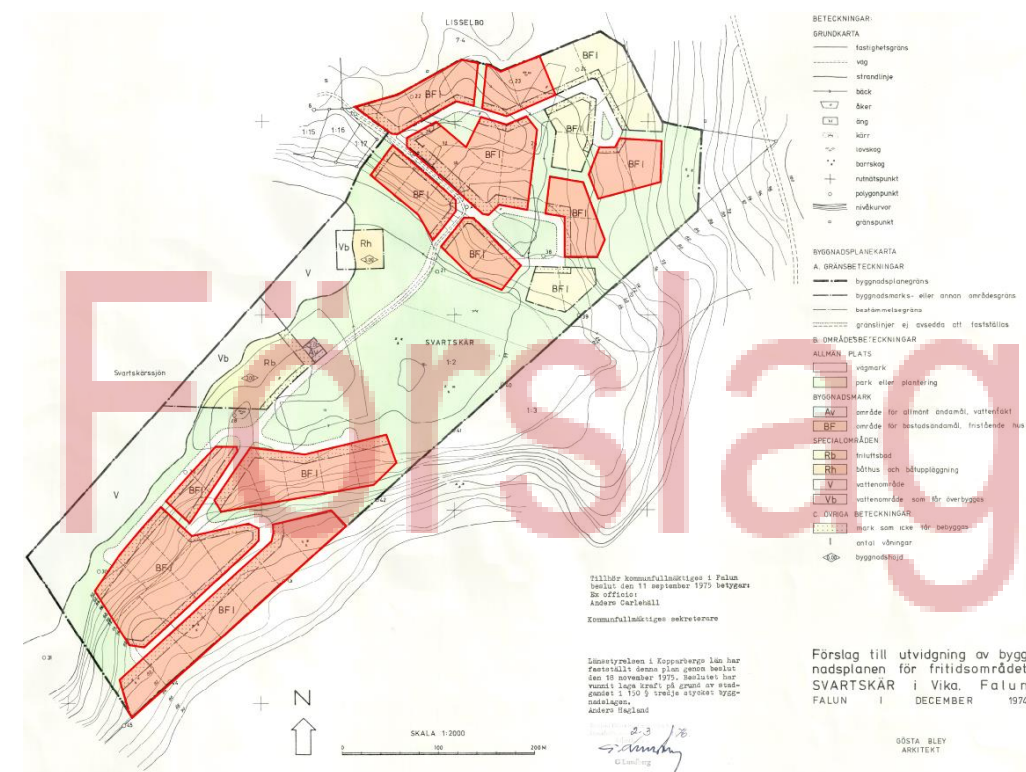
Rödmarkerade delar föreslås upphävas

Motiv till mark med upphävd detaljplan (rödmarkerad):

- Ta bort begränsade byggrätter för bostadsfastigheter
 - Möjligt att bygga större i linje med syftet i ansökan
- Eventuella planstridigheter kan försvåra framtida bygglovsansökningar. Vid upphävande försvinner planstridigheten.
- Möjligheten till framtida strandskyddsdispens för bostadsfastigheter *kan gå* pga. att
 - de är ianspråktaga och
 - skilda från sjön av detaljplan för park och plantering

Motiv till mark med bevarad detaljplan:

- Marken och användningarna bedöms medföra kvaliteter för de som nyttjar området
- Ingen ytterligare exploatering eller avstyckning på parkmark
- Fastighetsbestämning mot sjön tidskrävande och kostsam
- Obebyggda fastigheter och de som inte är tydligt ianspråkstagna av byggnader har kvar sin byggrätt, undviker risk att framtida ansökan om strandskyddsdispens avslås



Sammanfattning

Vad innebär det om detaljplanen över din bostadsfastighet är kvar eller blir upphävd?

Bevarande av detaljplan	Upphävd detaljplan
Du har rätt att bygga i linje med detaljplanen	Rätten att bygga i enlighet med detaljplanen försvinner
Begränsade byggrätter, ex: <ul style="list-style-type: none"> - Detaljplan 2: ingen byggnad med avloppsledning - Detaljplan 3: huvudbyggnad max 80 kvm 	Begränsningarna i detaljplanen försvinner, vilket kan möjliggöra för utbyggnader
Strandskyddet är upphävt, vilket är en förutsättning för att få bygga inom 100 meter från sjöar och vattendrag. Risken för att strandskyddsdispens kan nekas gör att miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att detaljplanen blir kvar över de fastigheter som är obebyggda, eftersom de inte ses som ianspråktagna. Risken finns att det även gäller för de fastigheter som har små byggnader och därför föreslås detaljplanen bli kvar över dem med.	Strandskyddet återinträder, vilket betyder att dispens krävs för att bygglov ska kunna ges. Avgift för strandskyddsdispens beror på typ av åtgärd

Bevarande av detaljplan	Upphävd detaljplan
Fastigheter som fått bygglov för åtgärder som strider mot detaljplanen är planstridiga (ex byggnad med avloppsledning). Om nytt bygglov i framtiden ansöks, kan planstridigheterna göra att det nya bygglovet inte kan beviljas (främst om grannarna sätter sig emot bygget)	Bygglovsavdelningen kan godkänna fler ändringar av den byggda miljön, utifrån önskan av fastighetsägarna. Planstridiga fastigheter blir inte planstridiga längre, vilket ger möjlighet till nya bygglov
Bygglovsansökningar prövas mot detaljplan och lagar	Bygglovsansökningar prövas mot lagen och ett antal punkter, ex: <ul style="list-style-type: none"> • lokalisering • omgivningspåverkan • utformning • placering • anpassningskravet • förvanskningförbudet • varsamhetskravet
Handläggningstiden för bygglovsansökningar bör generellt vara kortare inom detaljplanlagt område. Det beror på att en mer omfattande lämplighetsbedömning med grannhörande och remisser genomförs när ett område inte är planlagt.	
Avgiften för bygglov är i princip den samma inom och utanför detaljplanlagt område. Avgiften styrs främst av storleken och komplexiteten i den planerade byggnationen.	

Vad händer nu?

Ärendet handlar enbart om upphävande av detaljplaner

Om ni har synpunkter på förslaget så vill vi gärna att ni skriver till förvaltningen senast 21 april 2024 så vi internt kan diskutera hur det är lämpligt att gå vidare i detaljplanearbetet

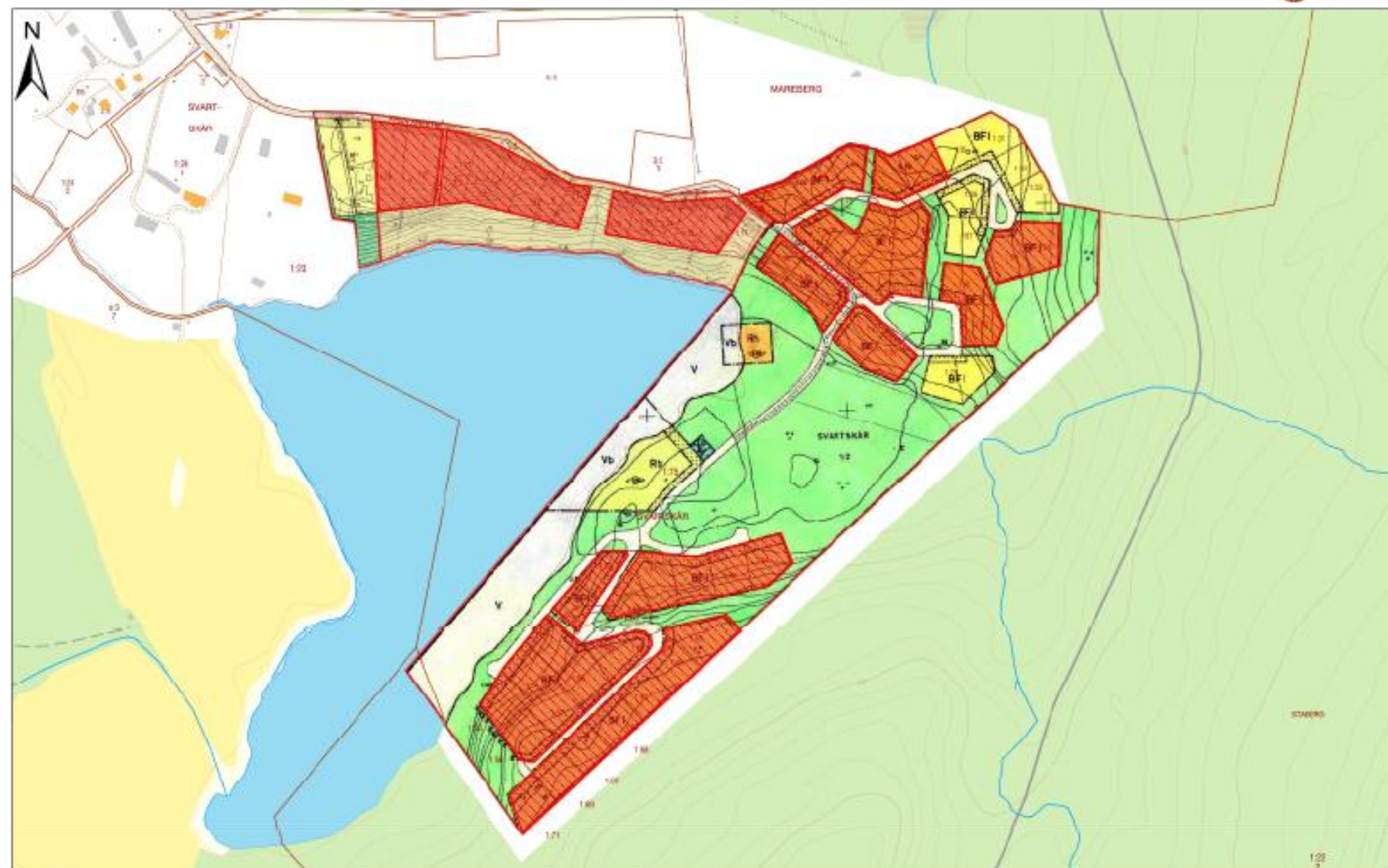
Alternativ:

1. Gå vidare med förslaget i detaljplaneprocessen
eller
2. Låta detaljplanerna vara kvar som idag
 - Ärendet avslutas
 - Ni har möjlighet att när som helst på eget initiativ ansöka om ändring av eller framtagning av ny detaljplan



Tid för frågor

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att rödrandiga delar av detaljplanerna upphävas.



© Lantmäteriet Falu kommun Geodatasamverkan och Mät & karta, Falu kommun.
Fastighetsgränserna räknas som vägledande och har ingen rättsverkan. Kartans innehåll och noggrannhet kan variera.

2023-11-10

Skala: 1:5000 (A4)

Om du vill lämna in skriftliga synpunkter så är vi tacksamma om du skickar dem till Falu kommun senast 21 april 2024.

Du kan skicka dina synpunkter till

- Falu kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, 791 83 Falun
- kontaktcenter@falun.se

Märk dina synpunkter med MSN0159/19

Har du frågor eller funderingar om vad förslaget innebär är du välkommen att kontakta Falu kommun via

Epost: kontaktcenter@falun.se

Telefon: 023 - 830 00