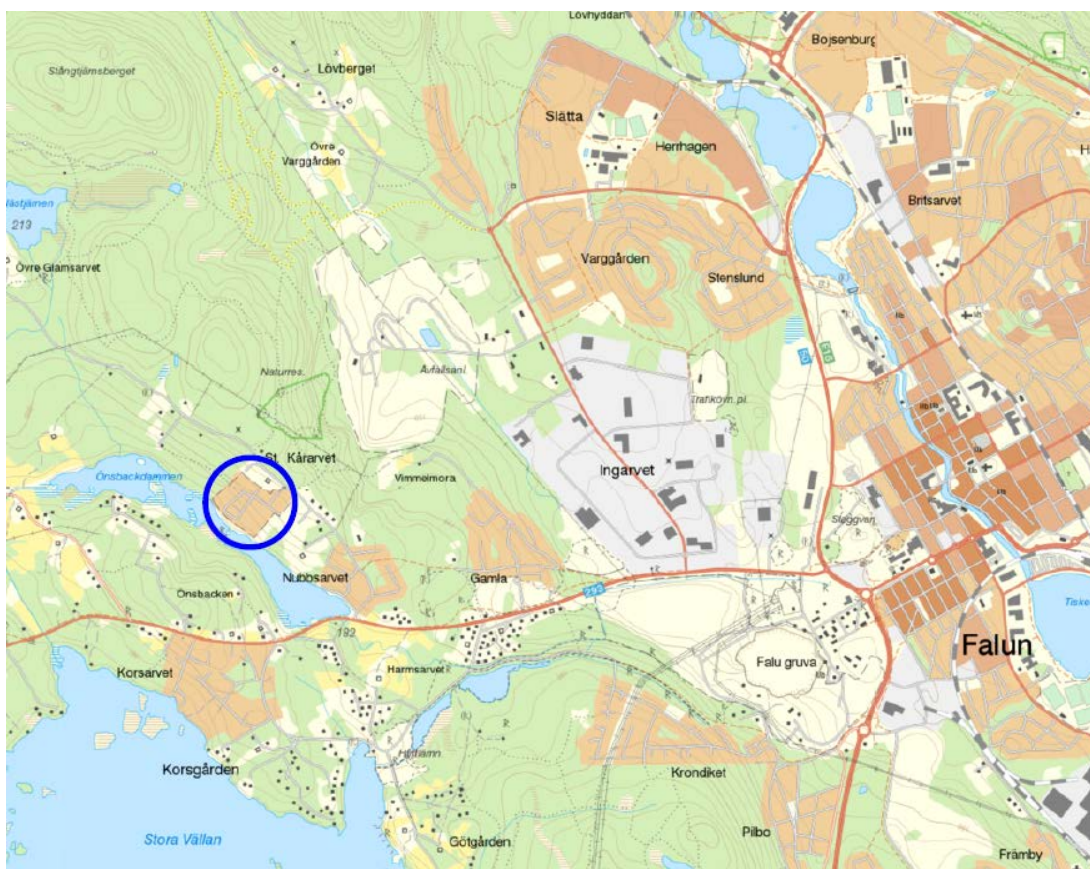


## Detaljplan för Kårarvets koloniområde i Falu kommun, Dalarnas län

### Planbeskrivning



## Handlingar

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

## Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

## Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att säkra områdets användning som koloniträdgård och därmed ge möjlighet till odling. Dessutom ska detaljplanen reglera bebyggelsen så att koloniträdgårdsområdet behåller sin småskaliga karaktär. Även den tidigare ladugården/ladans karaktär bevaras. Detaljplanen ska även möjliggöra att enklare åtgärder inom kolonilotterna kan göras utan bygglov. Detaljplanen ska göra det tydligt att området inte är ett fritidshusområde.

Allmänhetens tillgänglighet till området närmast Önsbacksdammen samt möjligheten att passera genom området från Kårarvsvägen till Önsbacksdammen ska säkras.

Detaljplanen medger att området används för koloniträdgård. Den tidigare ladugården/ladan närmast Kårarvsvägen får även användas som samlingslokal. Koloniträdgårdsområdet består av olika typer av kolonilotter där stor andel av lotterna får bebyggas med kolonistuga, förråd och växthus medan en mindre del av lotterna endast får bebyggas med förråd och växthus. Vissa åtgärder bygglovsbefrias inom delar av planområdet. På en mindre yta nära Önsbacksdammen får vissa gemensamma byggnader uppföras.

Området närmast Önsbacksdammen är allmän plats och det interna vägnätet ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik så att allmänheten kan röra sig från Kårarvsvägen och ner till Önsbacksdammen.

## 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 kulturmiljövården, Falun. Då detaljplanen reglerar användningen av befintlig bebyggelse och även reglerar byggrätter och gestaltning så bedöms detaljplanen inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

## **Behovsbedömning för miljöbedömning**

En behovsbedömning för miljöbedömning av detaljplanen 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 bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

## **Plandata**

### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget drygt tre kilometer väster om centrala Falun. Området ligger längs Kårarsvägen i en sydvästsluttning vid Önsbackdammen.

### **Areal**

Planområdet har en areal på ca 9 hektar varav ca 1,3 hektar är vattenområde.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Riksintressen**

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården: Falun och ingår i världsarvet Falu gruva.

### **Översiktliga planer**

I gällande översiktsplan för Falun-Borlänge ligger det aktuella planområdet inom område för skogsbruk. Planområdet redovisas i gällande fördjupad översiktsplan för Falu tätort från 1994 som ett område som ska ingå i en fördjupad översiktsplan för Korsgården, Övre Gruvriset mm. Någon sådan fördjupning har inte slutförts.

### **Detaljplaner och områdesbestämmelser**

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

### **Grönstrukturplan**

I Grönstrukturplanen för Falu tätort, antagen 2006-02-15, ingår hela planområdet i ett närströvområde som sträcker sig längs med Önsbackdammen. Närströvområdena tillgodoser de närboendes behov av daglig rekreation genom exempelvis lek, promenader, motion och naturkontakt.

## **Kommunala beslut i övrigt**

Beslut om planuppdrag för detaljplanen för Kårarvets koloniområde gavs 2015-12-16 av förvaltningschef Margaretha Åslund på delegation från Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Koloniträdgårdsföreningen Falan arrenderar planområdet av Falu kommun. Kommunsstyrelsen beslutade 2010-10-26 § 205 att arrendeavtalet ska gälla 10 år med eventuell förlängning med 7 år i taget. Gällande arrendeavtal har tecknats med föreningen på delegation och gäller till och med 2020-12-31.

## **Andra förordnanden**

### *Strandskydd*

Eftersom området inte är detaljplanelagt sedan tidigare omfattas det av strandskydd. Strandskyddet upphävs i delar av området, se rubriken ”Administrativa bestämmelser”.

## **Förutsättningar och förändringar**

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Planområdet ligger i en sydvästsluttning vid Önsbacksdammen. Området är brant, med en lutning på ca 1:10.

Planområdet består av ett befintligt koloniträdgårdsområde och närmast Önsbacksdammen ett grönområde som till stora delar består av klippta gräsytor. Vegetationen närmast strandlinjen får växa mer naturligt utan att klippas och trimmas. I området finns också ett område som används för bad samt en brygga.

Området närmast stranden planläggs som naturmark (NATUR). Naturmark kräver normalt inte mer skötsel än viss städning. Idag sköts området i högre utsträckning än så av koloniträdgårdsföreningen då de arrenderar marken och har ett intresse av att naturområdet har en viss utformning.

Området föreslås fortsätta skötas som idag med klippta gräsytor. Detta ska regleras genom ett skötselavtal mellan kommunen och koloniträdgårdsföreningen då det bedöms ligga i koloniträdgårdsföreningens intresse att området behåller sin nuvarande utformning.

I planområdets östra del används en mindre del av stranden utanför själva kolonilotterna för koloniträdgårdsändamål. Området ingår i det område som koloniträdgårdsföreningen arrenderar av Falu kommun men det ingår inte i kolonilotterna. Ytan behövs för att säkerställa fri passage närmast Önsbacksdammen och behöver återställas så att den blir tillgänglig för allmänheten. Förråd och liknande anläggningar behöver flyttas bort.

### *Markbeskaffenhet & geotekniska förhållanden*

Området består enligt SGUs översiktliga jordartskartering främst av sandig morän, i de norra delarna av planområdet är det nära till urberget och på en mindre del närmast Önsbacksdammen i den östra delen av området är jordarten sand. Morän är normalt bra mark att bygga på.

Befintliga förhållanden på platsen indikerar att grundvatten tränger fram på vissa platser i sluttningen, vilket kan försvåra byggnation. Det är viktigt att beakta lokala förhållanden på varje enskild kolonilott.

En mycket stor andel av de lotter där det tillåts uppföras kolonistuga är redan bebyggda. På de lotter där endast förråd och växthus får uppföras finns enbart ett fåtal byggnader.

### *Förorenad mark*

Planområdet ligger inte inom det område som har ett högre blyinnehåll än 300 mg/kg. Det finns därför inga restriktioner för odling i området.

Det finns inga kända föroreningar inom eller i närheten av planområdet.

### *Radon*

Fastigheten ligger inte inom högriskområde för radon. Radonmätning är inte gjord på fastigheten. Detaljplanen tillåter inte bostäder utan endast kolonistugor.

### *Höga vattenstånd*

Planområdet ligger i anslutning till Önsbacksdammen. Dammen har använts för att förse gruvområdet med vattenkraft. Vattennivån är därför reglerad. Dammen är så gammal att vattendom saknas. Förändringar i vattenföringen redan i mitten av 1600-talet har gjort att Önsbacksdammen inte riskerar att översvämma angränsande områden eftersom vattennivån istället stadigt sjunker i dammen.

### *Fornlämningar*

Inom planområdet finns tre fornminnen. Objektet Stora Kopparberg 55:1 består av dammvallen i Önsbackdammen och är klassat som fornlämning. Objektet Stora Kopparberg 73:1 är Kårarvägen är en äldre färdväg som är klassad som övrig kulturhistorisk lämning. Objektet Stora Kopparberg 259:1 är en gårdstomt som är klassad som bevakningsobjekt.

Inga förändringar föreslås i anslutning till fornminnena.

Fornlämningar skyddas enligt Kulturmiljölagen (KML) och får inte skadas. Den som på något sätt vill ändra i ett område där det finns fasta fornlämningar måste ha tillstånd från Länsstyrelsen.

## **Bebyggelse**

### *Koloniträdgård*

Planområdet omfattar koloniträdgårdsområdet med tillhörande samlingslokal. Koloniträdgårdsområdet består av ca 140 kolonilotter, varav de flesta får bebyggas med kolonistuga. I princip samtliga av dessa lotter är redan bebyggda.

En kolonistuga är inte ett bostadshus och omfattas därför inte av de bygglovbefriade åtgärder som finns för en- och tvåbostadshus.

De kolonilotter som inte får bebyggas med kolonistuga får bebyggas med förråd och växthus. Av dessa är endast enstaka lotter bebyggda.

Detaljplanen föreslår ingen ändrad användning av området.

Koloniträdgårdsområdet får endast användas för just koloniträdgårdsområde (L<sub>1</sub>). Samlingslokalen i den tidigare ladugården/ladan vid Kårarvsvägen får även fortsättningsvis användas som samlingslokal (C<sub>1</sub>).

### *Bostäder*

I direkt anslutning till koloniområdet men utanför planområdet, mellan Koloniområdet och Kårarvsvägen, ligger ett bostadshus samt ett hus som förutom bostad också används för verksamhet inom VVS. Falu kommun har lämnat in en ansökan om förhandsbesked för bostadshus mellan de befintliga bostadshusen.

### *Verksamhet, övrig bebyggelse*

Vissa moment av ovan nämnda verksamhet inom VVS genererar buller. Dessa uppgifter planeras till perioder som stör koloniträdgårdsområdet och angränsande bostäder så lite som möjligt. Verksamheten har även tillstånd för att provtrycka gaser.

För en del av den obebyggda ytan mellan de två befintliga bostäderna finns ett beviljat bygglov för kattpensionat.

### *Service*

Offentlig och kommersiell service finns i Falu centrum ca tre kilometer från planområdet.

### *Tillgänglighet*

Den naturliga topografin inom planområdet gör att tillgängligheten för personer i rullstol är bristfällig. Eftersom det handlar om ett befintligt koloniområde så anses platsen ändå lämplig för sitt ändamål.

### *Byggnadskultur och gestaltning*

Koloniträdgårdar är en del av den svenska historien och har som fenomen ett kulturhistoriskt värde. Falu stads koloniträdgårdsförening bildades 1912 och 1966 flyttades koloniträdgårdsverksamheten till Kårarvet där den nu ligger.

Planområdet är bebyggt med ett stort antal kolonistugor. Kolonistugorna kan upplevas brokiga till utseendet men har vissa gemensamma karaktärsdrag. Kolonistugorna har med endast något enstaka undantag träfasad och sadeltak.

Koloniträdgårdsområdet ska inte delas i enskilda fastigheter. För att förhindra detta regleras minsta tillåtna fastighetsstorlek, vilket är 65 000 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

Koloniträdgårdsföreningen har egna regler

För att området ska behålla sin småskaliga karaktär reglerar detaljplanen bygggrätten på kolonilotterna. Detaljplanen reglerar byggnader och anläggningar enligt plan och bygglagen (PBL). Koloniträdgårdsföreningen har egna regler för vad som får uppföras på kolonilotterna. Eftersom Koloniträdgårdsföreningens regler inte regleras av lagstiftning kan de både reglera sådant som enligt PBL inte är bygglovpliktigt samt skilja sig från detaljplanen på andra sätt.

Den som vill göra förändringar på sin kolonilott kan därför behöva tillstånd från två håll. Dels från kommunen genom bygglov och dels genom Koloniträdgårdsföreningens godkännande. Kommunen har i sin myndighetsroll inte möjlighet ta hänsyn till Koloniträdgårdsföreningens regler utan måste ta beslut utifrån detaljplanen och PBL. Kommunen administrerar inte heller godkännanden från Koloniträdgårdsföreningen utan detta måste den enskilda själv ta ansvar för. Även sådana åtgärder som inte är bygglovpliktiga kan kräva godkännande från Koloniträdgårdsföreningen.

Kolonilotternas nuvarande gränser redovisas med heldragna linjer i grundkartan.



### Byggrätter inom området

Kolonilotter som får förses med kolonistuga regleras med beteckningen  $e_1$ . På varje kolonilott får endast följande byggnader uppföras:

- Högst en kolonistuga med största tillåtna byggnadsarea på 25 m<sup>2</sup>.
- Kolonistugans nockhöjd får vara högst 3,5 m.
- Skärmtak om sammanlagt högst 10 m<sup>2</sup> i direkt anslutning till kolonistugan, exempelvis över altan.
- Förråd/växthus får tillsammans ha en byggnadsarea på högst 16 m<sup>2</sup>.
  - Varje enskilt förråd/växthus får ha en byggnadsarea på högst 10 m<sup>2</sup>.
  - Högst två byggnader av typen förråd/växthus får uppföras på varje kolonilott.
  - Förråd/växthus får uppföras mot kolonistugans vägg om förrådet/växthuset endast kan nås från utsidan. Förbindelse får alltså inte ordnas inifrån kolonistugan ut till förrådet/växthuset.
- Förråd/växthus får ha en nockhöjd på högst 3 m.

Kolonilotter som endast får förses med förråd/växthus regleras med  $e_2$ . På varje kolonilott får endast följande byggnader uppföras:

- Förråd/växthus får tillsammans ha en byggnadsarea på högst 10 m<sup>2</sup>. Förråd och växthus får inte användas för övernattning.
  - Högst två byggnader av typen förråd/växthus får uppföras på varje kolonilott.
- Förråd och växthus får ha en nockhöjd på högst 3 m.

Området i anslutning till den gemensamma bastun och pumphuset vid Önsbacksdammens strand regleras med  $e_3$ . Inom området får endast följande byggnader uppföras:

- gemensamma lokaler, exempelvis mindre tekniska anläggningar som pumphus, lokaler för samvaro, som bastu eller samlingslokal, eller för gemensamma förråd. Området får inte bebyggas med kolonistuga eller andra byggnader avsedda för övernattning.
- Högsta sammanlagda byggnadsarea inom ytan är 220 m<sup>2</sup>. Detta gör det möjligt att bygga till befintliga byggnader eller att uppföra en nya större byggnad.
- Högsta nockhöjd är 3 m för förråd och 3,5 m för övriga byggnader.



Det finns också möjlighet att uppföra enklare byggnader så som torrdass på vissa ytor i anslutning till befintliga parkeringar inom området. Dessa områden regleras med *korsmark*.

Ett fåtal kolonilotter närmast Varggården 9:4 får inte bebyggas på grund av närheten till fastighetsgränsen.

Samtliga byggnader inom området, inklusive förråd och växthus, både på kolonilotter med och utan befintlig kolonistuga, kräver normalt bygglov. Detaljplanen medger dock att förråd och växthus som uppfyller vissa krav får uppföras utan bygglov inom planområdet, se rubriken *Administrativa frågor*.

På grund av befintliga byggnaders utformning kan skärmtak ibland behöva anslutas ovanför takfot. Ytan under skärmtaket får inte glasas in, för då räknas det istället som byggnadsyta och ingår i de högst 25 m<sup>2</sup> kolonistuga som får uppföras på kolonilotten. För att inte räknas som byggnadsyta måste minst en sida vara öppen, dvs. utan inglasning eller annan vägg.

Eftersom området tidigare inte varit detaljplanelagt kan det finnas befintliga kolonistugor, skärmtak, förråd eller växthus i området som är större eller högre än vad detaljplanen medger. Så länge det finns ett bygglov som stämmer överens med den aktuella byggnaden så innebär detaljplanen inget hinder för byggnaden att fortsatt stå kvar och användas som vanligt.

#### *Varsamhetsbestämmelse*

Den byggnad som samlingslokalen är belägen i är en tidigare ladugård/lada. Dess utformning bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde som motiverar varsamhetsbestämmelser. Dessa regleras med *k<sub>1</sub>* och innebär att byggnadens karaktärsdrag ska bevaras. Det är byggnadens volym, fasadens material och färg samt takets material och färg som är viktig för byggnadens karaktär.

Den del av byggnaden som ligger närmast Kårarvsvägen är i timmer med dekorativ stående träpanel närmast takfoten. Den del av byggnaden som ligger längst från Kårarvsvägen har en vitkalkad nedre del och liggande träpanel närmast takfoten. Träfasaden är målad med faluröd slamfärg. Taket är ett sadeltak av oglaserade terrakottafärgade tegelpannor.



### *Utformning*

Bestämmelsen  $f_1$  reglerar kolonistugornas utformning. Fasaden ska vara av trä och taket ska vara sadeltak. Utformningsbestämmelsens syfte är att bevara koloniträdgårdsområdets karaktär.

Eventuell tillkommande bebyggelse sydväst om samlingslokalen samt vid befintligt pumphus och bastu vid Önsbacksdammen regleras med bestämmelsen  $f_2$ . Även dessa byggnader ska ha träfasad och sadeltak. Träfasaden ska vara målad med faluröd slamfärg. Kravet på färgsättning syftar till att anpassa bebyggelsen till den äldre byggnaden som samlingslokalen är belägen i respektive att anpassa bebyggelsen i det exponerade läge som de gemensamma byggnaderna vid Önsbacksdammen är belägna.

### *Hänsyn till omgivande bebyggelse*

Ovanför koloniträdgården utanför planområdet ligger en Bergmansgård som också har ett kulturhistoriskt värde och ett värde för riksintresset för kulturmiljövård och värdsarvet Falun. Detaljplanens reglering av storlek och gestaltning av bebyggelsen inom koloniområdet säkerställer att eventuella förändringar i koloniområdet inte påverkar Bergmansgårdens kulturmiljövärden, riksintresset eller värdsarvet negativt.

## **Friytor**

### *Naturmiljö*

Genom planområdet passerar en markerad vandringsled som ingår i ett system av leder som visar vattnets väg till Falu gruva. Vandringsleden passerar in i planområdet från nord väst och följer Önsbacksdammens strand fram till dammvallen där den passerar ut ur planområdet via bron över dammvallen. Vandringsleden går delvis på befintlig väg inom koloniträdgårdsområdet.

## **Vattenområden**

De delar av Önsbacksdammen som ligger inom fastigheten Vargården 9:2 ingår i planområdet. Den största delen av vattenområdet regleras som öppet vatten ( $W$ ).

En mindre del av vattenområdet med befintlig brygga regleras som öppet vatten som överbyggs med bryggor ( $W_1$ ). Området är av begränsad storlek som har anpassats efter befintlig brygga.

Vid den befintliga bron över Önsbacksdammen regleras vattenområdet som öppet vatten som får byggas över med bro ( $W_2$ ).

## **Gator och trafik**

### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykeltrafik till och från centrala Falun kan till stor del ske på separerade gång- och cykelvägar. Längs vissa sträckor är det blandtrafik, bland annat i anslutning till planområdet längs Kårarvsvägen.

För att allmänheten ska kunna röra sig från Kårarvsvägen ner till stranden vid Önsbacksdammen regleras det interna vägnätet i koloniträdgårdsområdet med bestämmelsen  $x$ , område som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste busshållplats ligger drygt 800 m från planområdet vid väg 293. I dagsläget trafikeras den av en stadsbuss och en landsbygdsbuss.

### *Biltrafik*

Planområdet nås med bil från Kårarvsvägen. Kårarvsvägen är en enskild väg.

### *Parkering*

Parkering till koloniträdgårdsområdet finns dels vid samlingslokalen närmast Kårarvsvägen och dels på ett flertal platser inom Koloniträdgårdsområdet.

## **Störningar och risker**

### *Buller*

Närliggande verksamhet innebär vissa moment som bullrar. Dessa planeras till tider som stör koloniträdgården så lite som möjligt. Användningen koloniträdgårdsområde innebär att det inte finns några gällande riktlinjer för buller.

### *Räddningstjänstens insatstider*

Insatstiden för Räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för allmänt vatten, spillvatten och dagvatten. Dricksvatten får koloniträdgårdsföreningen genom gemensam brunn med grannfastigheterna, brunnen är en gemensamhetsanläggning, Varggården ga:7. Vatten tas även från Önsbacksdammen för att vattna odlingarna.

Koloniträdgårdsföreningen har ett befintligt enskilt avlopp.

*El*

El finns framdraget i området.

*Avfall*

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

## **Administrativa frågor**

*Strandskydd*

Strandskyddet upphävs inom de delar av kvartersmarken för koloniträdgård ( $L_1$ ) som ligger inom 100 m från Önsbacksdammen. Strandskyddet upphävs även inom det vattenområde där bryggor får byggas ( $W_1$ ) och som får överbyggas med bro ( $W_2$ ). Strandskyddet upphävs också inom en mindre del av området NATUR närmast  $W_1$  och  $W_2$  för den del som bedöms behövas för att fästa brygga respektive bro på fast mark. Strandskyddet upphävs med bestämmelsen  $a_3$ .

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet i området som betecknas  $L_1$  åberopas miljöbalkens 7 kap. 18 c § punkt 1. Området är redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det område där strandskyddet upphävs består av kolonilotter, främst med kolonistugor. Inom området där strandskyddet upphävs finns också gemensamma byggnader för koloniträdgårdsföreningen.

Som särskilt skäl för områdena  $W_1$  och  $W_2$  och de små områdena inom NATUR åberopas särskilt skäl 18 c § punkt 3 att anläggningen för sin funktion behöver ligga vid vatten. Dessa områden består av befintlig brygga respektive befintlig bro och det är dessa användningar som tillåts inom områdena.

*Bygglovbefriade åtgärder*

Användningen koloniträdgårdsområde innebär att det i dagsläget inte finns någon möjlighet till bygglovbefriade åtgärder motsvarande de som finns i plan- och bygglagen för en- och tvåbostadshus. Vissa mindre byggnader bedöms kunna uppföras utan bygglov och bygglovbefrias därför i detaljplanen.

Inom områden med beteckningen  $a_1$ , kolonilotter som får bebyggas med kolonistuga, krävs inte bygglov för att uppföra, färga om eller byta takmaterial på förråd/växthus som uppfyller följande:

- Förrådet/växthuset har tillsammans med övriga förråd/växthus på kolonilotten en sammanlagd byggnadsarea på högst 16 m<sup>2</sup>.
- Förrådet/växthuset har en byggnadsarea på högst 10 m<sup>2</sup>.
- Förrådet/växthuset är en av högst två förråd/växthus på kolonilotten
- Förrådet/växthuset har en nockhöjd på högst 3 m.
- Byggnadens gavel ska vara vänd mot Önsbacksdammen
- Byggnadens fasader ska vara av trä, glas eller plast. Bärverk/ram på växthus får även vara av metall.
- Byggnaden ska ha sadeltak eller pulpettak
- Ingen del av byggnaden får vara närmare kolonilottens gräns än 1,5 m.

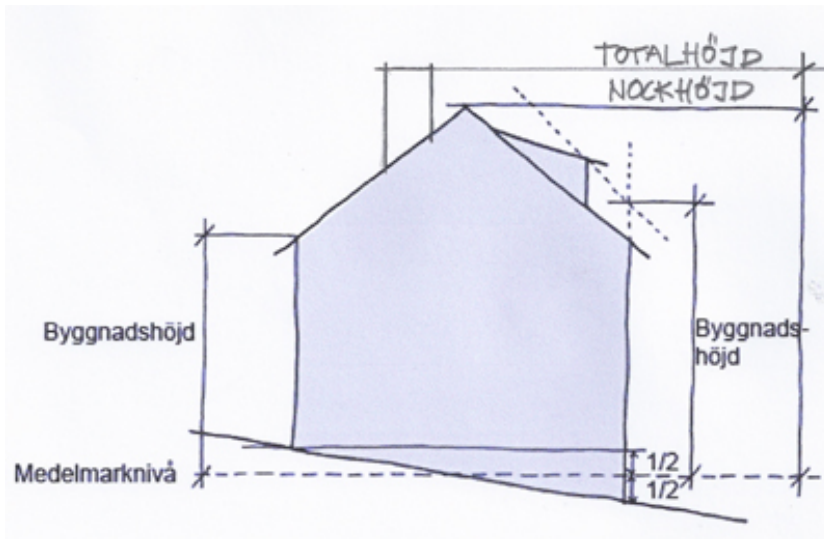
Dessutom krävs inte bygglov för att uppföra eller byta material på skärmtak som uppfyller följande:

- Den sammanlagda ytan av skärmtak är högst 10 m<sup>2</sup>
- Skärmtaket uppförs i direkt anslutning till kolonistugan och är inte till någon del högre än stugans takfot.
- Ingen del av skärmtaket är närmare kolonilottens gräns än 1,5 m.

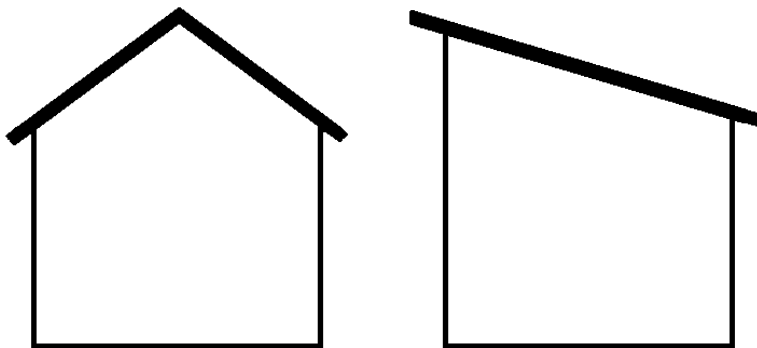
Inom områden med beteckningen  $a_2$ , kolonilotter som endast får bebyggas med förråd/växthus, krävs inte bygglov för att uppföra, färga om eller byta takmaterial på förråd/växthus som uppfyller följande:

- Förrådet/växthuset har tillsammans med övriga förråd/växthus på kolonilotten en sammanlagd byggnadsarea på högst 10 m<sup>2</sup>.
- Förrådet/växthuset är en av högst två förråd/växthus på kolonilotten
- Förrådet/växthuset har en nockhöjd på högst 3 m.
- Byggnadens gavel ska vara vänd mot Önsbacksdammen
- Byggnadens fasader ska vara av trä, glas eller plast. Bärverk/ram på växthus får vara av metall.
- Byggnaden ska ha sadeltak eller pulpettak
- Ingen del av byggnaden får vara närmare kolonilottens gräns än 1,5 m.

## Nockhöjd och taktyper



*Nockhöjden är avståndet mellan medelmarknivån och takets högsta punkt. Skorstenar och liknande får sticka upp ovanför nockhöjden.*



*Till vänster sadeltak, till höger pulpettak.*

## Genomförande frågor

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för standardförfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden vintern 2016/2017.

### *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*

För naturområdet (NATUR) gäller enskilt huvudmannaskap. Kommunen äger den aktuella fastigheten och är ensam fastighetsägare inom planområdet. Falu kommun är därför ansvarig för att sköta den allmänna platsen (NATUR). Då det ligger i koloniträdgårdsföreningens intresse att marken närmast Önsbacksdammen fortsätter skötas som idag avser Falu kommun att teckna skötselavtal med koloniträdgårdsföreningen om skötseln av det aktuella området.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### *Fastighetsägare*

Varggården 9:2 ägs av Falu kommun

#### *Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.*

Inga fastighetsrättsliga åtgärder planeras med anledning av detaljplanen.

Vid en eventuell försäljning av den del av kommunens fastighet Varggården 9:2 som ligger inom planområdet bör servitut bildas för att möjliggöra allmänhetens passage genom området.

### **Tekniska frågor**

Inga förändringar i den tekniska infrastrukturen planeras med anledning av detaljplanen.

### **Ekonomiska frågor**

#### *Planavgift*

Falu Kommun bekostar detaljplanen. Detaljplanen kommer att ligga till grund för uttag av planavgift. Avgiften tas ut vid framtida ansökan om bygglov. Storleken på planavgiften beräknas enligt den av kommunfullmäktige beslutade plan- och bygglovtaxan och varierar på grund av bebyggelsens art och omfattning.

Planavgiften baseras på den taxa som gäller när ansökan om bygglov kommer in.

Vid beräkning av planavgift ska förråd och växthus jämföras med det som sägs om komplementbyggnader enligt taxan. Det innebär att planavgift inte tas ut för förråd och växthus.

## *Avtal*

När befintligt arrendeavtal mellan Falu kommun och koloniträdgårdsföreningen ska förnyas behöver avtalet anpassas till detaljplanen. Bland annat behöver den allmänna platsen utgå ur arrendeavtalet. Istället avses ett skötselavtal tecknas med koloniträdgårdsföreningen avseende skötseln av naturområdet.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

Detaljplanen säkerställer att området fortsätter att användas som koloniträdgårdsområde. Regleringen av byggrätter och utformning av byggnader gör att områdets småskaliga karaktär kan bibehållas samtidigt som områdets möjliga utveckling blir förutsägbart för grannfastigheterna.

Vissa åtgärder bygglovbefrias vilket är en förenkling och en ekonomisk besparing för kolonister som vill bygga på kolonilotten.

Detaljplanen kommer inte att innebära några större förändringar av bebyggelsen inom planområdet. Den förändring som bedöms ske är främst en ökning av antalet förråd och växthus på de kolonilotter som enbart får bebyggas med förråd och växthus.

## **Medverkande tjänstemän**

Planhandlingarna har upprättats av Frida Petersson och Desireé Furn, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i samråd med berörda inom kommunorganisationen.

## **Tolkning av detaljplan**

Detaljplanen har tagits fram efter 2015-01-02. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser användas.



## Planskeden

Plan- och bygglagen: 1987:10 eller  
2010:900

	Instans	Datum
Planuppdrag	Miljö och samhällsbyggnadsnämnden (delegationsbeslut)	2015-12-16
Godkänd för samråd	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (delegationsbeslut)	2016-07-04
Godkänd för granskning	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2016-11-23
Antagen	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	2017-02-22
Vunnit laga kraft		2017-03-21