

## Lars-Anders täppa (del av Säter 4:5)

i Sätters kommun, Dalarnas län

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR

Detaljplanen består av en karta i skala 1:1000, vilken också redovisar planbestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning, planprogram inkl. samrådsredogörelse, del 1, samrådsredogörelse, del 2, utlåtande och fastighetsförteckning.

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande vilket innebär att den, efter det att samråd har genomförts och inkomna skrivelser sammanfattats i en samrådsredogörelse (del 2), ställs ut offentligt för granskning innan antagandet kan ske.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ny villabebyggelse ska kunna uppföras i anslutning till befintliga bostadsområden i stadsdelen Åsen i Säter, i enlighet med kommunens mål att i sin planering arbeta för att det ska finnas attraktiva tomter för nybyggnation i de olika kommundelarna. Syftet är även att säkerställa mark för rekreation och naturmark i anslutning till befintlig och planerad bebyggelse.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planens genomförande innebär inga åtgärder som påtagligt kan skada områden som på grund av deras naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet har betydelse från allmän synpunkt.

Miljökvalitetsnormer som är tillämpliga för planområdet, MKN för utomhusluft (SFS 2001:527) och MKN för omgivningsbuller (SFS 2004:675) bedöms inte överskridas inom planområdet.

## PLANDATA

### Planområdets läge

Planområdet är beläget drygt en kilometer söder om Sätters centrum och i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse på Åsenområdet. Området utgörs av det ängsstråk och skogsområde öster om Dalkarlsnäsvägen som i norr gränsar mot bebyggelsen vid Korsnäbbvägen och i söder mot bebyggelsen vid Grönfinkvägen och mot Fritidsvägen.

### Areal

Planområdets areal är 4,4 ha.

### Markägoförhållanden

Kommunen äger, med undantag av Säter 4:3 som ägs privat, all mark inom planområdet.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktliga planer**

Området täcks av den fördjupade översiktsplanen för Säters tätort, antagen 1990. Planområdet ligger inom delar i fördjupningen av översiktsplanen som redovisas som skog, i anslutning till områden där markanvändningen bostäder mm respektive friluftsanläggningar anges.

### **Detaljplaner**

Det föreslagna planområdet är sedan tidigare planlagt för allmänt ändamål med beteckningen parkmark. Gällande detaljplan (1450S) är från 1983-03-01. Även området väster om aktuellt område, strandområdet nedanför, är planlagt sedan tidigare för camping, uthyrningsstugor, friluftsbad, naturpark mm. Gällande detaljplan (1476S) för det området är från 1985-08-19.

### **Strandskydd**

Planområdet omfattas inte av strandskyddsbestämmelser, strandskyddet är upphävt för den allmänna platsmarken i gällande detaljplan från 1983-03-01.

### **Program för planområdet**

Ett detaljplaneprogram för planområdet har varit föremål för samråd under maj månad 2006. Programmet, med tillhörande samrådsredogörelse, del 1, ingår i planhandlingarna.

### **Inverkan på miljön**

Detaljplanen bedöms inte medföra 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 därmed inte upprättas.

### **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2005-09-20 gett miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att planlägga området för bostadsändamål. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2006-08-23 att uppdra åt byggnadsnämndskontoret att, med planprogrammet tillsammans med samrådsredogörelse, del 1, som grund, upprätta förslag till detaljplan för Lars-Anders täppa (del av Säter 4:5).

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Planområdet utgörs i norr av ett ängsstråk som sträcker sig från Dalkarlsnäs vägen i väster till Grönfinkvägen i öster och som i norr gränsar till befintlig bebyggelse utmed Korsnäbbvägen. Den resterande delen av planområdet utgörs av skogsmark med kuperad terräng. I den norra delen av skogsmarken, mot ängsmarken, ligger några fritidshus på kommunägd mark. På toppen av det skogsbeklädda berget ligger en scoutstuga, också den på kommunägd mark. I gränsen mellan ängsstråket och skogsmarken finns en bäckfåra från korsningen Fritidsvägen-Grönfinkvägen norrut och ned mot Dalkarlsnäs vägen. Genom ängen och i nära

anslutning till en del av befintlig bebyggelse utmed Korsnäbbvägen finns också en gång- och cykelstig, till största delen gräsbevuxen.

Söder om Fritidsvägen finns ett av skogsstyrelsen utpekade naturvärde (andra naturvärden, nyckelbiotopsinventering). Naturvärdet, ett område med barrblandskog på 1,3 ha, är beläget utanför planområdet och berörs inte av föreliggande planförslag.

Ängen mellan Dalkarlnäsvägen och Grönfinkvägen, som även tjänar som promenadstråk, är betydelsefull ur landskapssynpunkt och säkerställs i detaljplanen som naturområde för att kunna förbli så orörd som möjligt. Den gräsbevuxna gång- och cykelstigen genom ängen säkerställs avseende befintlig funktion och markbeläggning.

Skogen beskrivs i ”Naturinventering av några tätortsnära områden i Sätters kommun” som blåbärsgranskog med björkinslag och i den södra delen, mot Fritidsvägen, som glest gallrad likåldrig björk med björksly och smågranar. Som mål för området anges fritt utvecklade granskog och lövrik skog.

I skogen finns tre större naturvärden:

1. Fuktig löv- och örtrik skog i fuktdräget efter bäcken. Att bebygga detta parti skulle kräva en kulvertering av bäcken och rätt omfattande dikningar och utfyllnad av omgivande mark, vilket innebär att goda naturvärden skulle offras. Området är därför undantaget från bebyggelse i detaljplanen. Naturvärdena säkerställs genom att ingå i naturområdet för ängen och bäcken.
2. En dunge med grövre asp inte långt från korsningen Fritidsvägen-Grönfinkvägen. Aspdungen har ett värde för fågellivet och fungerar också landskapsbildsmässigt som ett fint inslag och som en god avslutning på den öppna marken mot Grönfinkvägen. Aspdungen undantas i detaljplanen från bebyggelse för att ingå i naturområdet för ängen och bäcken. Inom intilliggande bebyggelseområden bör marken närmast aspdungen inte byggas på grund av risken för skador när någon av asparna dör och välter omkull.
3. De grovgreniga tallarna kring bergstoppen och ner mot Säter 4:3. Dessa träd skulle i sig kunna vara värdefulla som boträd för bl. a. rovfåglar, vilka kräver detta slag av träd för att bära tunga risbon och hålhäckande hackspättar, småfåglar etc. Träden bidrar också – speciellt om vissa röjningar sker i omgivningen – starkt till landskapsbilden och till att skapa ett slags ”vildmarkskänsla” kring scoutstugan. I detaljplanen medges bebyggelse inom området, som ett alternativ till att förlägga villatomter till aspdungen samt till den obyggda sidan av Grönfinkvägen i anslutning till ängen och bäcken. Möjligheten för rovfåglar att använda träden som boträd bedöms som begränsad redan genom övrig exploatering inom planområdet.

Skogsområdet sydväst om de planerade bebyggelseområdena bevaras som naturmark. Området slutar kraftigt mot Dalkarlnäsvägen. I områdets lägre delar, som ligger inom angränsande detaljplan från 1985-08-19, förutsätts att skogen bevaras mot Dalkarlnäsvägen och campingen som ett sammanhängande lövrikt område mot Ljustern. Skogsområdets högre partier gallras för att möjliggöra sjöutsikt från bebyggelseområdena. Alternativt skapas mer öppna siktstråk i kombination med tätare trädgångar/skogspartier.

## **Geotekniska förhållanden**

En geoteknisk inventering av planområdet har utförts av Tyréns 2006-01-31. Enligt denna bedöms området bestå av moränmark, med ytnära berg (mindre än en meter under markytan) i områdets högsta del. Ängsmarken utgörs av sedimentär jord av låg mäktighet, ställvis överlagrad med torv.

Normal grundläggning bör kunna ske med plattor i morän eller på berg där detta påträffas. Kompletterande undersökningar för lämpliga grundläggningssätt kommer att krävas i samband med att planområdet exploateras.

### **Radon**

Någon radonundersökning finns inte för tillkommande bebyggelse. Enligt kommunens kartering gäller för planområdet normalriskmark avseende markradon. Kommunen kan ställa särskilda krav på ett radonsäkert utförande samt kräva att en radonmätning sker efter byggnadernas färdigställande.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämning påträffas vid schakt- och grävningsarbete skall arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

### **Bebyggelseområden**

#### **Bostäder**

Detaljplanen medger ett tiotal villatomter. Tomterna är attraktivt belägna runt tvåhundra meter från Ljustern och i anslutning till ovan redovisade naturområden.

Den bebyggelse som ligger på kommunägd mark mot ängsmarken i planområdets norra del kan genom detaljplanen styckas av till enskilda fastigheter. Bebyggelsen kan även i framtiden utnyttjas för fritidsboende, men skulle i likhet med bebyggelsen vid Korsnäbbvägen på andra sidan ängen på sikt kunna omvandlas till permanentboende.

Tillkommande bebyggelse lokaliseras till skogsområdets övre del. Genom att bebyggelsen placeras i de högre belägna delarna av planområdet skapas förutsättningar för sjöutsikt samtidigt som viktiga delar av lövvegetationen kan behållas i de lägre partierna mot sjön.

Med hänsyn till terrängen erfordras ganska stora tomter för att kunna få en bebyggelse som kan underordnas och inpassas i landskapet. Fristående bebyggelse i högst en våning medges för att inte skymma eventuell utsikt för den högre belägna befintliga bebyggelsen öster om planområdet. Exploateringen begränsas till högst 250 m<sup>2</sup> byggnadsarea per tomt. Bebyggelsen utformas med fasader, tak och kulörer som överensstämmer med bebyggelsemiljön i omgivningen. Taktäckning med trapetskorrugerad plåt kommer inte att tillåtas på huvudbyggnader.

#### **Offentlig och kommersiell service**

Offentlig och kommersiell service finns i Sätters centrala delar inom 1,5 km avstånd från planområdet. Kungsgårdsskolan (åk 1-6) och Klockarskolan (åk 7-9) ligger inom 1,5 km och Prästgårdsskolan (förskola och fritidshem) ligger inom 1 km från planområdet.

#### **Tillgänglighet**

Planområdet utgörs av sluttande terräng. Området utformas så att god tillgänglighet utomhus uppnås för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid nybyggnad inom området kommer kommunen att tillämpa Handikappinstitutets rekommendationer i ”Bygg ikapp handikapp”.

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

Planområdet har god tillgång till närbelägna friytor och skogsmark. Omedelbart norr om bebyggelseområdena ligger den sluttande ängsmarken som används för rekreation och lek.

Inom 500 meter norr om planområdet finns Åsenområdets bollplaner. Omedelbart väster om planområdet ligger bad- och campingplatsen vid sjön Ljustern och norr om denna finns tillgång till bryggor och båtplatser.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Trafikförsörjningen till Åsenområdet sker idag från centrum via Åsensvägen och/eller Fritidsvägen samt till viss del via Dalkarlsnäs vägen och Fritidsvägen.

Tillkommande bebyggelse angörs från Fritidsvägen via en nyanlagd lokalgata med vändplats. Tillfart till befintlig bebyggelse i planområdets norra del sker liksom idag från Dalkarlsnäs vägen via en mindre väg i kanten av ängsstråket. Tillfarten förbättras och permanentas i samband med en eventuell avstyckning till enskilda fastigheter. Tillfart till Säter 4:3 sker som tidigare direkt från Dalkarlsnäs vägen.

Bebyggelseområdet kan anslutas till befintliga gång- och cykelvägar mot centrum längs Dalkarlsnäs vägen och mot Åsenområdet. Gångavståndet till centrum (Salutorget) via till största delen befintliga gång- och cykelvägar blir ca 1,5 km.

Den gräsbevuxna gång- och cykelstigen genom ängen bevaras med sin nuvarande utformning.

### **Kollektivtrafik**

Idag trafikeras Åsensvägen av lokaltrafiken, som går i en slinga mot centrum och mot Skönviksområdet. Gångavståndet från bebyggelsen inom planområdet till hållplatser vid Åsensvägen kan bli upp mot en kilometer. Någon utbyggnad av lokaltrafiken i tätorten är för närvarande inte aktuell. Vid en eventuell framtida utbyggnad kan både Dalkarlsnäs vägen och Fritidsvägen utnyttjas för tillkommande eller förändrade linjestreckningar.

### **Parkering**

Parkering förutsätts ske på den egna tomten.

### **Störningar**

Enligt av riksdagen fastställda riktvärden för trafikbuller bör följande ljudnivåer vid nybyggnation av bostäder inte överskridas:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Kommunens miljökontor har i en utredning daterad 2007-01-25 beräknat trafikbuller från Fritidsvägen, för de tomter som planeras närmast vägen, med följande förutsättningar: 160 fordon/dygn, väg lutning 15 promille, medelhastighet 50 km/tim samt 5 % uppskattad mängd tung trafik. En beräkning har även gjorts med 0 % tung trafik.

Miljökontorets bullerutredning visar att inget av inomhusvärdena överskrids vid någon av beräkningarna. Mottagaravståndet för ekvivalentnivån 55 dBA utomhus vid fasad (med 5 % tung trafik) är 8,0 meter räknat från vägmitt. Detaljplanen tillåter inte någon ny bebyggelse inom det avståndet.

När det gäller uteplatser visar beräkningarna (med 5 % tung trafik) att dessa måste ha ett avstånd på drygt 30 meter från Fritidsvägens mitt för att klara maximalnivån 70 dBA. I detaljplanen införs därför en bestämmelse inom den zonen om att en tyst sida ska skapas och att bostadens uteplats ska lokaliseras till den tysta sidan.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

All bebyggelse inom planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Förutsättningarna för ett lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms som goda på grund av områdets topografi samt bäckens möjlighet att fungera som recipient.

### **Värme och avfall**

Uppvärmning av villabebyggelsen avses ske genom enskilda värmeanläggningar. På sikt kan området komma att erbjudas anslutning till fjärrvärme, vilket innebär att husen skall förberedas för detta genom att vattenburen värme, ej direktverkande el, väljs som enskild anläggning. För lågenergihus kan dock andra alternativ komma att prövas.

Sophämtning sker genom att fastighetsägarna på hämtningsdagen placerar kärl vid tomtgräns mot gatan så att sophämtningsfordon kan samla in soporna. Alternativt kan kommunen komma att tillhandahålla en plats för en gemensam sopsorteringscentral i början av lokalgatan för de villatomter som angörs från Fritidsvägen. Platsen utformas i så fall med större kärl än de vid tomtgräns och så att de fordon som ska hämta kärlet kan utföra backvändning vid sorteringsstationen istället för att vända vid lokalgatans slut.

Köks- och trädgårdsavfall kan med fördel komposteras på den egna tomten.

## **Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförandetid ska vara 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen är upprättad av t f stadsarkitekt Hans Ekborg.

Byggnadsnämndskontoret, Säter i mars 2007

Lars Norman  
Förvaltningschef

Hans Ekborg  
T f stadsarkitekt

- Antagen av kommunfullmäktige 2007-06-28, § 150
- Laga kraft 2007-12-06





## Lars-Anders täppa (del av Säter 4:5)

i Sätters kommun, Dalarnas län

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunen under andra kvartalet 2007.

Utbyggnaden av gator, vatten och avlopp mm kan påbörjas så snart detaljplanen är antagen med färdigställda anläggningar till våren/sommaren 2008, då tomterna är planerade att bjudas ut till försäljning genom kommunens tomtkö.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 15 år efter det att planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har fastighetsägare inte någon rätt att få ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.

### Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser i planen som gator, gång- och cykelvägar samt naturområden. Som huvudman för allmän plats ansvarar kommunen för alla åtgärder som krävs i samband med utbyggnad, drift och underhåll av dessa platser.

En skötselplan för naturmarken inom planområdet avseende ängen och bäcken kommer att upprättas av parkavdelningen på kommunens gatukontor under 2007.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av va-ledningar inom området samt drift och underhåll av dessa fram till tomtgräns.

Inom kvartersmark (tomtmark) för bostäder svarar respektive tomtköpare/exploatör för alla kostnader och åtgärder som krävs för bebyggelse.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomterna avstyckas från kommunens fastighet Säter 4:5.

Fastighetsplan avses inte upprättas.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Översiktlig geoteknisk undersökning av tomtmark**

Kommunen har låtit utföra en geoteknisk inventering, som syftar till att ge vägledande information om grundförhållandena inom området. Det åligger tomtköpare att själva låta utföra kompletterande markundersökningar för lämpligt grundläggningssätt i samband med val av hustyp och placering på tomten.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Kommunen bekostar detaljplanen. Detaljplanen kommer att ligga till grund för uttag av s k planavgift. Avgiften tas ut av fastighetsägare inom planen vid framtida ansökan om bygglov. Avgiftens storlek varierar på grund av exploaterings art och omfattning.

Kommunen kommer att få kostnader för utbyggnad av gator, va- och servisledningar inom området, fastighetsbildning mm. Kostnaderna beräknas preliminärt till 1,2 miljoner kronor. Kostnaderna skall täckas av intäkter från tomtförsäljningarna.

Kommunen kommer att ersätta Elimförsamlingen för stugan som ligger på arrendetomten inom Säter 4:5. En värdering av stugan kommer att utföras av en oberoende fastighetskonsult.

Fastighetsägare får vid nybyggnad betala anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp enligt taxor som gäller vid anslutningstillfällena, bygglovs- och planavgifter samt kostnader för kompletterande geoteknisk undersökning före bebyggelse.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen är upprättad av t f stadsarkitekt Hans Ekborg.

Byggnadsnämndskontoret, Säter i mars 2007

Lars Norman  
Förvaltningschef

Hans Ekborg  
T f stadsarkitekt

- Antagen av kommunfullmäktige 2007-06-28, § 150
- Laga kraft 2007-12-06