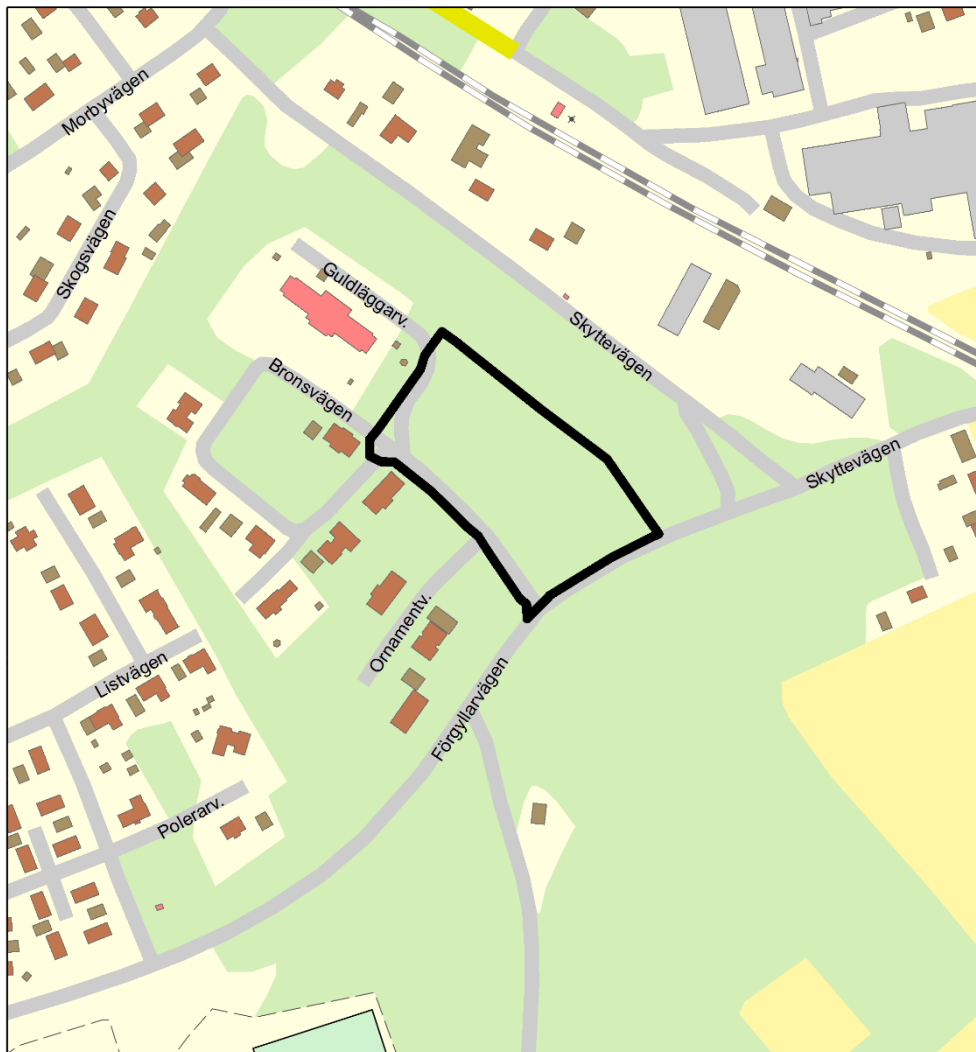


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av kv. Folieraren

Säter, Sätters kommun, Dalarnas län



Handlingar

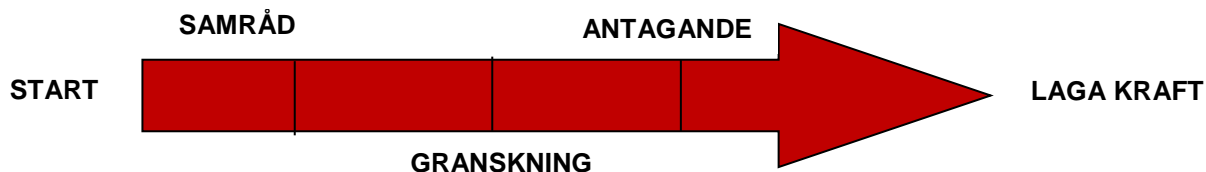
- Plankarta i skala 1:1000, med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Bilaga: Bullerutredning för kv. Folieraren, Sweco, 2017-02-10

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse, godkänd i Samhällsbyggnadsnämnden 2017-01-25
- Granskningsutlåtande, godkänd i Samhällsbyggnadsnämnden 2017-06-07
- Fastighetsförteckning

Planförfarande och planprocess

Planen handläggs med standard förfarande.



Så här långt har detaljplanen kommit i planprocessen.

Syfte och huvuddrag

Planen ändras för att tillgodose behovet av villatomter i Gustafs tätort. Idag är området planlagt för flerbostadshus i ett plan med ca 10 lägenheter. Det finns ett starkt intresse och stor efterfrågan på fler tomter för enbostadshus alternativt parhus i området.

Förenligt med 3,4 och 5 kap i miljöbalken

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.

Behovsbedömning för miljöbedömning

Planförslaget nya markanvändning innebär ingen större förändring mot nuvarande detaljplan, varför planens påverkan på omgivningen är marginell.

Detaljplanen bedöms därför 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.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Mora by söder om järnvägen. Området gränsar till Förgyllarvägen och Guldläggärvägen och ligger öster om förskolan och söder om skyddsområdet och Skyttevägen.

Areal

Planområdets areal är cirka 1,4 hektar.

Markägoförhållanden

Sätters kommun äger hela planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte direkt av något riksintresse men i närheten ligger tre riksintressen:

1. Riksintresse för järnväg ca 80 m norr om planområdet
2. Riksintresse för naturvård ligger ca 600m sydväst om planområdet
3. Riksintresse för flyget (Dala airport) ca 2,3km nordväst om planområdet

Detaljplanen innebär dock inga åtgärder som påverkar riksintresset.

Översiktliga planer

Planering för ny fördjupad översiktsplan (FÖP) för Gustafs tätort pågår. I samrådsversionen samt i tidigare FÖP från 1991 pekas området ut för bostadsutveckling. Båda dessa dokument föreslår bostadsbebyggelse inom planområdet.

Detaljplaneprogram

Något särskilt program för planområdet har inte bedömts varit nödvändigt.

Detaljplaner

Området omfattas av en tidigare detaljplan från 1992 som ändrats en gång år 2007. En ny plan för del av området antogs år 2011. Dessa tre planer har ingått som planhandlingarna (dvs. varit utställda) för att förstå helheten och tidigare beslut som fattats.

- Detaljplan för området Folieraren/ Förgyllaren (nr. 1566) antagen 1992-02-27
- Ändringar av detaljplan (nr. 1632) antagen 2007-03-20
- Detaljplan för del av området Folieraren/ Förgyllaren (nr. 1645) antagen 2011-03-23

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har beslutat att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ännu en gång upprätta en ny detaljplan för del av ursprungsplanen från 1992. Detta för att kunna möta den höga efterfrågan på villatomter i kommunen.

2016 antogs en bostads- och lokalförsörjningsplan för Sätters kommun för åren 2016-2030. I den pekas det aktuella planområdet ut som bostadsområde.

Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av sandjord med avverkad produktionsskog (tall). Marken inom planområdet är tämligen flack. I direkt anslutning till planområdet finns en förskola med lektytor samt ett bebyggt bostadsområde med upp vuxen vegetation samt hårdgjorda körytor.

Förorenad mark

Inga tidigare föroreningar har påträffats i området. Inga kända riskkällor finns.

Radon

Marken består av sandjordar som är lågrisk för radon.

Risk för höga vattenstånd

Vid kraftiga skyfall finns risk för översvämning eftersom vattnet inte naturligt rinner undan åt något håll. Hårdgjorda ytor bör därför undvikas i större grad.

I planområdets norra del finns en grop som innebär en förhöjd risk av vattensamlingar vid skyfall. Kommunen avser att grovplanera dessa tomter så att gropen fylls igen i samband med anläggandet av lokalgatan.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse

Området avses bebyggas med villa- eller parhusbebyggelse. Planen redovisar totalt 6 friliggande villor eller 12 stycken parhus. Byggnadshöjden begränsas till 6,5 m vilket motsvarar 2 våningar.

Tillgänglighet

Marken är plan och ger goda förutsättningar för god tillgänglighet i hela planområdet. Planering av GC-vägar utformas på så vis att området får en god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar.

Räddningstjänstens insatstid

Räddningstjänsten ligger i närområdet och har en anspänningstid på fem minuter.

Friytor

Lek och rekreation

Förskolan kan nyttjas som lekpark när skolverksamheten är stängd.

Planområdet gränsar till idrottsområdet Morbyvallen sydväst om Förgyllarevägen. Vidare finns möjlighet till skidåkning, promenader mm i naturen runt planområdet.

Gator och trafik

Gång och cykel

Resor till fots och med cykel planeras ske på lokalgatorna i bostadsområdet genom att koppla ihop Bronsvägen med Listvägen. Planen ger även möjlighet att anlägga en gång-och cykelväg längs Förgyllarvägen.

Biltrafik

Planområdet matas i huvudsak via Förgyllarevägen. Bostadsgatorna ingår i kommunens lokalgatesystem.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats heter Skogsvägen Mora by och ligger på Morbyvägen, ca 400m från planområdet. Buss 373 till Enbacka är framförallt anpassad till skolresor och buss 212 till Säter täcker in både studie- och arbetspendling. 2 km bort ligger Gustafs centrum där regionbussarna mot Borlänge och Avesta passerar.

Parkering

Parkering ska ske på den egna tomten.

Störningar och risker

Buller

Planområdet påverkas mest av buller från trafik och järnväg, men även flygbuller samt buller från närliggande industriverksamheter förekommer. På grund av detta har en översiktlig bullerutredning utförts.

Väg och järnvägsbuller

Bedömning av möjligheterna till god boendemiljö har gjorts utifrån riktvärden i förordningen SFS 2015:216:

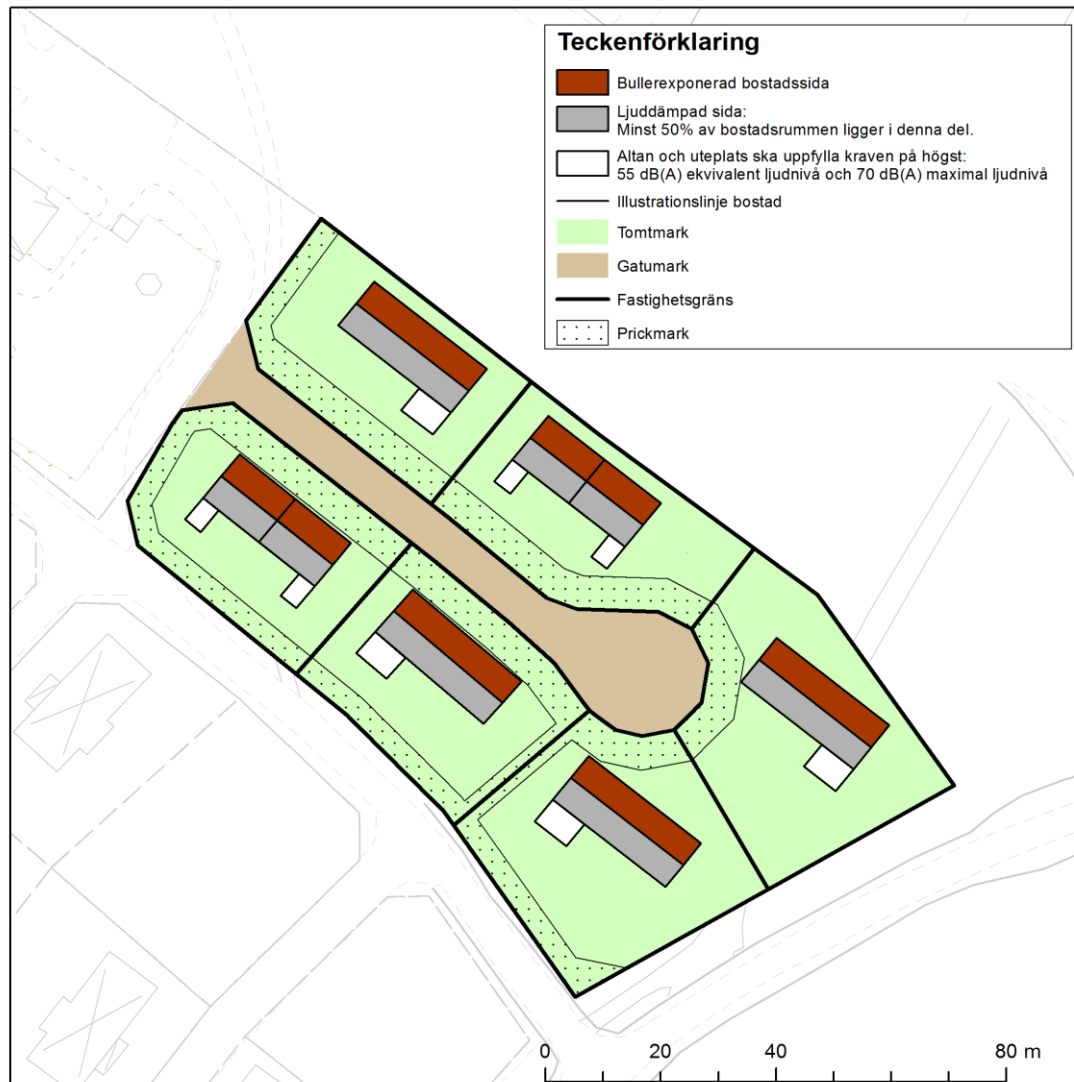
- Möjligheten att uppfylla riktvärdet om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad från väg- och järnvägstrafik.
- Möjligheten att erhålla uteplats med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå från väg- och järnvägstrafik.

Beräkningarna visar att järnvägen är den dominerande ljudkällan som bidrar till de högsta ljudnivåerna i planområdet. Detta på grund av järnvägens närhet och att tågen passerar i hög hastighet. I framtiden planerar Trafikverket att bygga ut spårområdet för att 750 m långa godståg ska kunna passera samtidigt genom Mora by.

På de tre tomterna närmast järnvägen kommer ekvivalent ljudnivå att överstiga riktvärdet 55 dBA vid husfasad. Hus kan ändå byggas på dessa tomter ur bullersynpunkt så länge minst hälften av boningsrummen i varje hus får tillgång till ljuddämpad sida som uppfyller ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA. Möjligheten till att anlägga uteplats i anslutning till bostad som uppfyller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå är begränsade. Uteplatsen måste planeras så att den skärmas av huskroppen.

För att uppfylla riktvärdena för uteplatser har planbestämmelse om husplacering (p) införts för samtliga bostäder om att *"Huvudbyggnad ska placeras med långsida ungefär parallellt med plangränsen i nordöst"*. För att uppfylla riktvärdena för ekvivalentnivå har även planbestämmelsen (m) införts om att *"Minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot ljuddämpad sida. Bestämmelsen gäller per lägenhet"*. Dvs. om planens möjlighet att uppföra två lägenheter per fastighet utnyttjas. När ansökan om bygglov upprättas kan ev. ny bullerberäkning göras för att se om den ekvivalenta ljudnivån inte vid någon husfasad överskrider 55 dBA. I så fall kan bostadsrummen lokaliseras fritt.

I Boverkets byggregler (BBR) regleras högsta tillåtna ljudnivå inomhus för bl.a. bostäder. Dessa ljudnivåer måste alltid uppfyllas oavsett var byggnaden är placerad och ljudnivå utomhus. Detta betyder att ytterfasad kan behöva ha kraftigare ljudisolering än vad som är standard i småhus.



Flygbuller

Bedömningen av flygbuller är att gällande riktvärden klaras vid planområdet. (FBN 55 dBA och att maximal ljudnivå från flygtrafik inte överskrider mer än 16 gånger per dag eller 3 gånger per natt).

I dagsläget har Dala Airport ca 6700 flygrörelser per år. Mer än hälften av dessa är flygningar med lättare skol- och privata flygplan. Flygrörelserna vid Dala Airport kommer inte att ge upphov till FBN över 55 dBA i planområdet. De tyngre chapter 3 flygplanen och tyngre propellerflygplanen, som trafikerar Dala Airport, bedöms kunna ge maximala ljudnivåer i planområdet över 70 dBA. Dessa flygningar är dock färre än 16 stycken per dag och 3 st per natt och därför innehålls gällande riktvärde för maximal ljudnivå.

Verksamhetsbuller

Det finns några företag i närheten till planområdet Folieraren i Mora by som kan ge upphov till verksamhetsbuller. Generellt kan man konstatera att ingen av verksamheterna ger upphov till något större buller. Kommunen har heller inte fått in något klagomål om buller. Det som förekommer är framförallt buller från fläktar och transporter till och från verksamheterna.

På Skyttevägen 80 m norr om planområdet ligger ett företag ”Dala marin och maskin” som säljer och hyr ut entreprenadmaskiner såsom gräv- och lastmaskiner, båtar och tillbehör. Bullret består framförallt av transporter under dagtid till och från verksamheten. Detta är inräknat i vägtrafikbullret ovan. Mellan planområdet och Skyttevägen finns ett skyddsområde i form av en trädridå som kan fungera som mentalt skydd mot bullret från verksamheterna på Skyttevägen och andra sidan järnvägen.

På andra sidan järnvägen, 200 m norr om planområdet, ligger ett äldre industriområde. Bullret som förekommer sker framförallt inomhus då produktionsflödena i tillverkningen inte bygger på transporter utomhus.

Miljöenheten bedriver tillsyn på följande företag i detta industriområde:

- Sittab stol AB (ergonomiska lösningar i förarmiljöer)
- Gustafs Scandinavia (träpaneltillverkning)
- Hedemora inredningar (specialbeställda inredningar i trä)
- Gustafs list och Cornice AB (förädling av träramar)
- Gustafs list och hyvleri (träramtillverkning)
- VTT väg och transporttjänst (entreprenadverksamhet inom väg-och transport)

Dessutom förekommer det periodvis jordbrukstransporter som passerar Industrivägen för att nå åkermark mellan riksväg 70 och Dalabanan under delar av året (se bilaga 5 i FÖP Gustafs tätort som finns tillgänglig på Säter kommunens hemsida). Lantbruket använder även ett lager på Industrivägen i anslutning till industriområdet.

Det finns en lång tradition av tillverkningsindustri där den största andelen arbetar med trä i Mora by. Trälisttillverkning har funnits på platsen i över hundra år. Gällande detaljplan från 1987 för industriområdet norr om järnvägen (sk. Gamla sågplan) medger en utökning av verksamheterna på 10-20%. Detta skulle kunna leda till ytterligare verksamhetsbuller. I förslag till ny fördjupad översiktsplan anges att området planeras för en blandning av verksamheter med icke-störande industrier vilket harmoniserar med den bostadsutveckling som sker i Mora by. För verksamheten

på Skyttevägen finns redan en planbestämmelse om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. Verksamheterna bedöms inte orsaka buller över gällande riktvärden i planområdet.

Farligt gods

Planområdet ligger ca 80m söder om Dalabanan som är utpekad stråk för farligt gods. Delar av planområdet skyddas av en bullervall längs järnvägen som sträcker sig fram till industrifastigheterna på Skyttevägen. Där vallen slutar är det ca 130m fram till planområdets kant. Ett 50m brett skyddsområde mellan Skyttevägen och det nya bostadsområdet Folieraren finns sedan tidigare och består av uppvuxen tallskog. Området mellan järnvägen och bostadsområdet är plan och risken för att vätskor ska rinna mot bostäderna bedöms därför som liten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet ska anslutna till kommunens VA-nät. Ett u-område mellan de två sydligaste tomterna har lagts till för att kunna koppla på VA-nätet i korsningen mellan Bronsvägen och Ornamentvägen.

Dagvatten

Kommunal dagvattenförsörjning finns i området som även de nya byggnaderna ska anslutas till.

Värme

Uppvärmning sker genom enskilda värmeanläggningar. Uppvärmningssystem baserat på fossila bränslen eller direktverkande el ska inte tillåtas.

Avfall

Allt avfall ska källsorteras enligt de regler som gäller för Säter kommun.

Energi

Inom planområdet finns ledningsrätt för starkström som kommer att flyttas för att möjliggöra för bebyggelsen.

Konsekvenser av planens genomförande

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att gällande detaljplan fortsätter att gälla. Denna föreslår byggnation av flerbostadshus i ett plan med upp till tio lägenheter. Hittills har det saknas intresse för att bygga flerbostadshus i området, men under planprocessen har intresset för att bygga i Gustafs stigit.

Planalternativet

Planalternativet innebär byggnation av sex villor alternativt tolv parhus i två plan. Bestämmelser för hur husen ska orienteras samt var uteplats kan anläggas finns med för att åstadkomma en så god ljudmiljö som möjligt för platsen. Då samtliga tomter i det befintliga bostadsområdet i Mora by är slutsålda och efterfrågan på fler tomter är hög, är sannolikheten stor att även dessa tomter blir bebyggda inom en snar framtid. Det råder bostadsbrist i Säter sedan något år tillbaka. I kommunens bostadsplan påpekas att kommunen inte kommer att klara av uppdraget att på egen

hand att producera tillräckligt med bostäder inom rimlig tid. Att möjliggöra för privata bygginitiativ ligger därför i linje med kommunens planering för att på sikt åstadkomma en balanserad bostadsmarknad. Försäljningen av tomter innebär dessutom inkomster som kan investeras i den kommunala verksamheten.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft i slutet av juni 2017.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid ska vara 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Sätters kommun äger hela fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen bekostas av Sätters kommun.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och berörd/-a exploatörer. Avtalet ska bland annat reglera marköverföringar och åtgärder på allmänplats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av planarkitekt Sofie Norberg i samarbete med karttekniker Stefan Spånberg. Plankartan och kapitlet om buller har granskats av arkitekt Yvonne Seger på Sweco.

Planskeden

	INSTANS	DATUM
Planuppdrag givet	Kommunfullmäktige	13 juni 2016
Godkänd för samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	5 oktober 2016
Godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott	16 februari 2017
Antagen	Samhällsbyggnadsnämnden	7 juni 2017
Vunnit laga kraft		30 juni 2017

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Säter i februari 2017, kompletterad i maj 2017.

Andreas Mossberg
Samhällsbyggnadschef

Sofie Norberg
Planarkitekt