

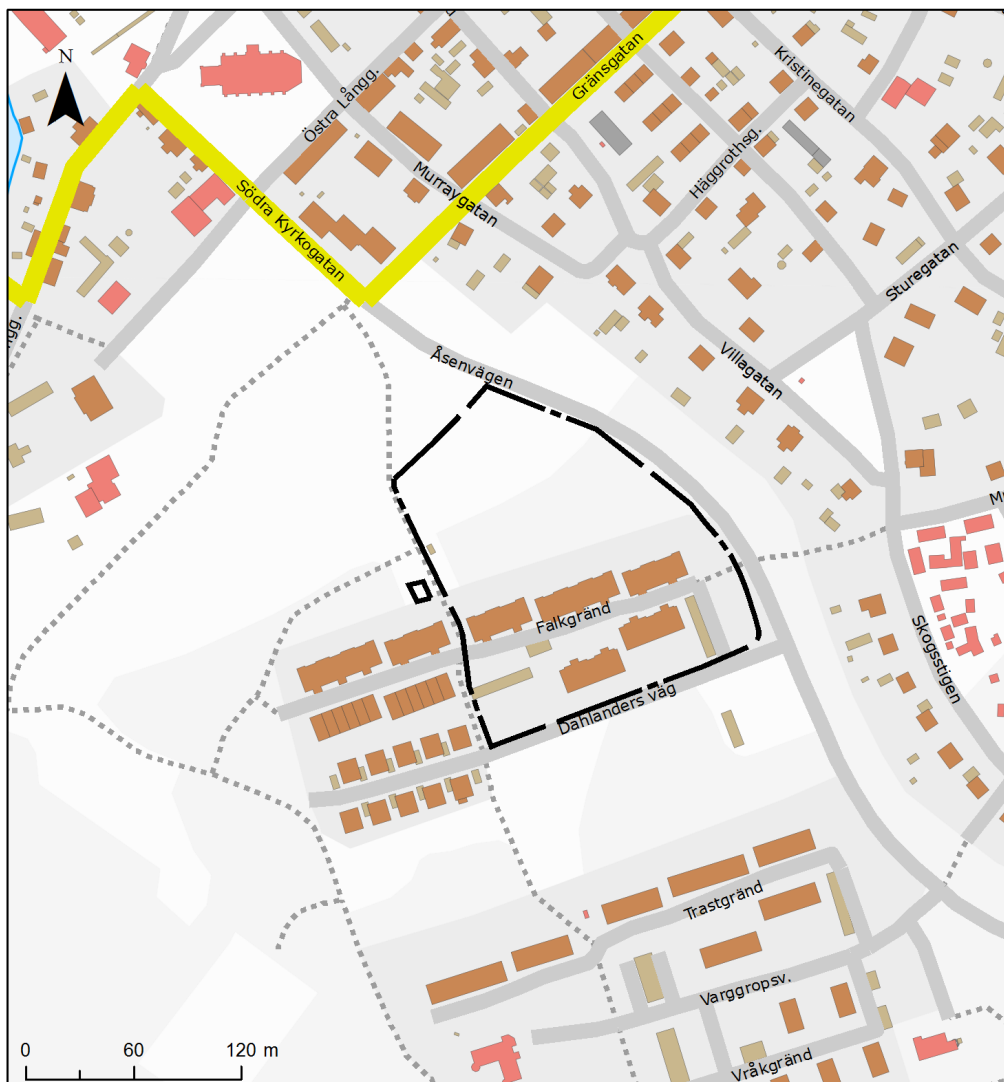
ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för särskilt boende m.m. vid Prästgårdet

Sätters kommun, Dalarnas län

Upprättad i augusti 2018, kompletterad i oktober 2018



Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

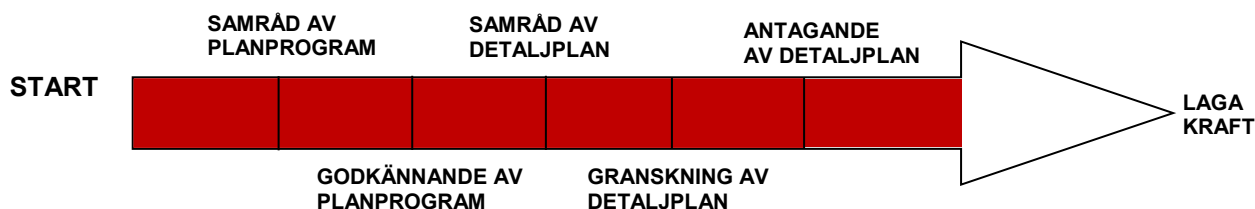
Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Planprogram Lokalisering av särskilt boende (SäBo) i Säter (godkänt 2017-09-21)
- Antikvarisk förundersökning (Sweco, 2018-02-07)
- Samrådsredogörelse (godkänd 2018-06-12)
- Granskningsutlåtande (godkänd 2018-08-29)
- Underlag till tjänsteutlåtande (upprättat 2018-10-25)

I planbeskrivningen kommer begreppen ”gällande detaljplan” och ”aktuell detaljplan” att användas. Med gällande plan avses den nu juridiskt bindande detaljplanen och med aktuell plan avses den nya detaljplanen som dessa handlingar beskriver.

Planförfarande och planprocess

Planen handläggs med utökat förfarande (enligt 5 kap. PBL fr.o.m. 1 januari 2015). Planförslaget antas av kommunfullmäktige. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen (denna handling) ska öka förståelsen av plankartan.



Så här långt har detaljplanen kommit i planprocessen.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att inom planområdet skapa förutsättningar för att uppföra ett särskilt boende för äldre (SäBo) med nödvändiga kringfunktioner. Detta görs i planen genom att medge uppförande av byggnader för bostäder, vård och skola. Det särskilda boendet är tänkt att placeras i den norra delen av planområdet samtidigt som planen för den södra delen möjliggör för en flexiblarare markanvändning för att vid behov på sikt kunna utöka omfattningen av det särskilda boendet. Eftersom den gällande detaljplanen medger uppförande av skolbyggnader för den norra delen av planområdet tillåter även den aktuella planen uppförande av byggnader för sådan verksamhet. Detaljplanen skapar även förutsättningar för att i den västra delen av planområdet uppföra tekniska anläggningar (t.ex. nätstation för elförsörjning).

Förenligt med 3,4 och 5 kap i miljöbalken

De åtgärder som detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken.

Byggrätten för detaljplanens kvartersmark för bostäder, vård och skola ligger cirka 35 meter från ett område av riksintresse för kulturmiljövården ("Sätters stadskärna") enligt miljöbalken 3 kap 6§. Planen bedöms vara förenlig med riksintresset utifrån det som redovisas i avsnitten "Byggnadskultur och gestaltning" och "Konsekvenser av planens genomförande". Genomförandet av planen bedöms inte medföra en "påtaglig skada" på riksintresset.

Planområdet ligger i utkanten av influensområdet för riksintresset för luftfart (Dala Airport). Den aktuella planen medger dock endast en marginellt högre byggnadshöjd över nollplanet för bebyggelsen jämfört med vad den gällande detaljplanen gör för bebyggelsen på Åsen samtidigt som marknivån över nollplanet överlag är lägre inom planområdet (delvis reglerad genom planbestämmelser) jämfört med den angränsande bebyggelsen på Åsen. Planen bedöms därför inte påverka riksintresset.

Planområdet berörs inte av något riksintresse enligt 4 kap miljöbalken. Planen bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer och bedöms därför vara förenlig med 5 kap miljöbalken.

Behovsbedömning för miljöbedömning

Om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900 4 kap 34 §) samt miljöbalken (MB 6 kap 11§) göra en miljöbedömning. För varje detaljplan är det nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, d.v.s. om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en behovsbedömning. Kriterierna för bedömningen finns i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) och dess bilagor.

Utifrån det som redovisas i avsnitten "Konsekvenser av planens genomförande" och "Byggnadskultur och gestaltning" görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Behovsbedömningen (som utgörs av planbeskrivningens avsnitt "Behovsbedömning för miljöbedömning", "Konsekvenser av planens genomförande" och "Byggnadskultur och gestaltning") lämnades för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är delvis beläget på den östra delen av Prästgården i Sätters tätort, delvis beläget i den nordöstra delen av stadsdelen Åsen. Planområdet avgränsas i

nordost av Åsenvägen, i söder av Dahlanders väg och i väster av gång- och cykelvägen som löper mellan Södra Kyrkogatan och Åsenområdet.

Areal

Planområdets areal är cirka 2,4 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Säter 4:5, som ägs av Sätters kommun, och fastigheten Ådern 1, som ägs av Säterbostäder AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Av översiktsplan för Sätters kommun från 2013 framgår att kommunens ambition är att det ska finnas såväl äldreboende som seniorboenden med modern standard och funktionalitet i bra boendemiljöer i såväl Säter som Stora Skedvi och Gustafs. I översiktsplanen pekas dock inte planområdet särskilt ut.

I fördjupad översiktsplan för Sätters tätort från 1990 är den norra delen av planområdet utpekad för allmän service och den södra delen utpekad för bostäder. I översiktsplanen förtydligas att begreppet bostäder innefattar olika typer av boendeformer, däribland service-bostäder och andra specialbostäder (t.ex. gruppboende) liksom bostadskomplement och fritidsgårdar.

Den aktuella detaljplanen bedöms inte strida mot översiktsplanens syfte.

Arbete pågår med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan (FÖP) för Sätters tätort. Arbetet är dock fortfarande i ett så tidigt skede att det i dagsläget inte finns något preliminärt samrådsmaterial att förhålla sig till.

Planprogram

Planprogram för val av lokalisering av särskilt boende har tagits fram under 2017 och godkänts i kommunfullmäktige 2017-09-21. I kommunfullmäktiges beslut förordades att ett särskilt boende i första hand ska placeras i det aktuella planområdet vid Prästgården. Länsstyrelsen yttrade sig under programsamrådet och framförde särskilt följande:

- Planområdet ligger i ett exponerat läge i direkt anslutning till det kulturhistoriska riksintresseområdet, och byggnaden för det särskilda boendet behöver vara stor. Utformning och placering behöver anpassas väl till det angränsande öppna landskapsrummet runt prästgården och kyrkan.
- Byggnaderna bör uppföras med fasader av faluröd träpanel och tak med lertegel.
- Volymerna bör delas upp och anpassas till terrängen på ett sådant sätt att uppbankning undviks och att byggnadshöjden kan begränsas.
- Utformningen av vattennätet bör utredas för samtliga alternativ, med tanke på att ett särskilt boende kan medföra krav på sprinkler som är beroende av att vattennätet har viss utformning.

Planområdet för den aktuella detaljplanen skiljer sig något jämfört med planområdet som redovisades i planprogrammet. Planområdet ligger fortfarande utanför områdesbestämmelserna med undantag för ett litet delområde i väster för att möjliggöra flytt av transformatorstationen och genom en smal markremsa mot gång- och cykelvägen längs planområdets västra gräns. Även den befintliga bebyggelsen vid Falkgränd (delar av fastigheten Ådern 1) ingår nu i planområdet.

Detaljplaner

För den nordligaste delen av planområdet, som berör Prästgårdets öppna gräsytor, gäller ”Detaljplan barnstuga mm, Prästgården” (laga kraft 1990-06-29) och medger uppförande av byggnader för skola och barnstuga i en (1) våning och till en byggnadshöjd av 4,5 meter.

För de mittersta och sydligaste delarna av planområdet gäller detaljplan ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Säter (Prästhagen)” (fastställd 1977-01-13). Planen medger park eller plantering (allmän plats) i planområdets mittersta del och bostäder (i två våningar och till en byggnadshöjd av 7,4 meter) i den södra delen.

För näst intill hela Prästgården gäller områdesbestämmelser för Sätters innerstad (laga kraft 1995-05-24). Den nordligaste delen av planområdet berör områdesbestämmelserna på en smal remsa (2–3 meter bred) längs nordvästra plangränsen närmast gång- och cykelvägen. Den berörda delen av områdesbestämmelserna benämns som ”allmän plats” och för detta område anges:

- Bebyggelse utöver befintlig tillåts ej utöver komplementbyggnader
- Fasadmaterial ska vara trä eller puts
- Takmaterial ska utgöras av rött lertegel eller falsad plåt
- Beträffande riksintresseområdet som gränsar mot Ljustern, bl.a. kvarteret Hamnen och Ljusterns nordöstra strand ska områdets öppna fält bibehållas utan nybebyggelse eller planteringar.

Marken där den befintliga transformatorstationen (nätstationen) ligger är inte planlagd sedan tidigare.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen fattade 2017-02-07 beslut om att prioritera ett framtagande av detaljplan för ett särskilt boende.

Kommunfullmäktige fattade 2017-09-21 beslut om att godkänna planprogrammet för lokalisering av ett särskilt boende och förordar i första hand det aktuella planområdet (område D – ”förskoletomten”).

Särskilt boende

I Sätters tätort finns idag två särskilda boenden för äldre om totalt 56 platser, fördelat på 44 lägenheter i centrala Säter och 12 platser på korttidsboende placerat på Skönviksområdet. Behovet av antalet platser beräknas öka med 57 platser fram till år 2030. Kommunfullmäktige beslutade 2016-04-11 att genomföra uppförande av ny byggnad för särskilt boende för äldre inom Sätters tätort med 60–65 platser som ska vara inflyttningssklar senast 2020. Placeringen av den nya byggnaden ska

även möjliggöra en senare utbyggnad utifrån framtida behov. För mer detaljer kring valet av plats för det särskilda boendet, se avsnittet ”Planprogram”.

Särskilt boende för äldre (SäBo) är till för dem som till stor del av dygnet behöver omvårdad och tillsynsbehov. För att beviljas särskilt boende måste, enligt socialnämnden, någon eller några av följande kriterier vara uppfyllda:

- Kvarboende i ordinärt boende med omfattande hjälp i hemmet är prövat och bedömt som otillräckligt.
- Den enskildes behov av trygghet och säkerhet i livsföringen inte längre kan tillgodoses i ordinärt boende.
- Den enskilde har utredd demenssjukdom som medför omfattande svårigheter i det ordinarie boendet.
- Den enskilde har prövat eller det har övervägts korttidsvistelse/växelvård och detta har befunnits otillräckligt.

Syftet med särskilt boende är att de boende ska ha möjlighet att så långt som möjligt leva självständigt oberoende av hjälp från andra. Boendet är utformat som gruppboenden där varje person har tillgång till egen lägenhet och tillgång till gemensam matsal och vardagsrum. Det ska även finnas möjlighet till utevistelse i form av en skyddad yttre miljö av god kvalitet. Boendet vid Prästgården är tänkt att vara i 2–3 våningar och bedöms ligga i ett attraktivt läge i närhet till service och kollektivtrafik.

Planeringsförutsättningar och föreslagna förändringar

Natur

Mark och vegetation

Den norra delen av planområdet ligger på Prästgården, som utgörs av stora gräsytor. Den mellersta delen av området utgörs av gles ung lövskog medan den södra delen innefattar befintlig bebyggelse på Åsen med flerbostadshus i två våningar och tillhörande park-, parkerings- och körytor liksom garagelängor och gårdsbyggnader. Genom den norra halvan av planområdet går några mindre diken samt ett något större dike som avgränsar Prästgårdens öppna gräsytor från den glesa ungskogen. Lövskogen bör i så stor utsträckning som möjligt sparas för att kunna bidra med uppvuxna träd till grönyteplaneringen kring den nya bebyggelsen. Planeringen av det särskilda boendets utemiljö bör ses som en integrerad del av en framtida planering av hur Prästgården som helhet kan utformas för att vara till nytta och glädje för kommuninvånare och besökare i alla åldrar.

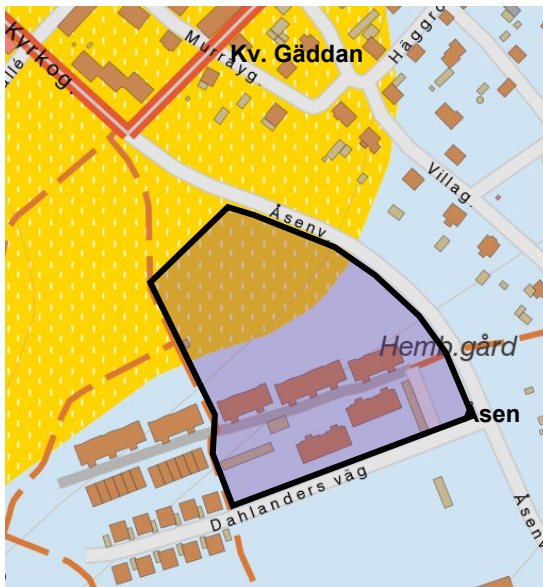
Marken sluttar från som högst cirka +168 i söder vid Dahlanders väg till cirka +160 i nordväst. Den norra delen av planområdet med öppen gräsbevuxen mark är relativt plan, mestadels på markhöjder mellan +160 och +161 medan den skogsbevuxna marken och Åsenbebyggelsen sluttar betydligt mer uppåt från det större diket.



Vy västerut. Prästgårdens öppna gräsytor (till höger i bild) och den gläsa unga lövskogen (till vänster i bild). Bakom lövskogen skymtar bebyggelsen på Åsen. I brytgränsen mellan gräsytorna och skogsmarken löper ett flackt dike och i bakgrunden skymtas transformatorstationen (nätstationen) i brytgränsen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken i den norra delen av planområdet av glacial silt och i den södra delen av morän.



Jordarter enligt SGU:s jordartskarta

För den del av planområdet där ny bebyggelse planeras har ingen geoteknisk undersökning utförts. För de angränsande områdena vid Åsen/Falkgränd/Dahlanders väg (södra delen av planområdet) och i kv. Gäddan (norr om planområdet) har geotekniska undersökningar gjorts i form av "Geoteknisk undersökning Åsenområdet etapp 1" (VIAK, 1976-10-22) och "Grundundersökning och yttrande över grundförhållandena för planerade bostadshus i kv Gäddan" (VIAK, 1958-05-30).



Sammanfattningsvis utgörs marken för den planerade Säbo-bebyggelsen av siltjordar och i södra delen av planområdet av morän. Moränen är övervägande siltig till sandig och måttligt tjälfarlig. Silten är mycket tjälfarlig och flytbenägen vid vattenmättnad. Siltens mäktighet ökar troligtvis norrut. Utifrån tidigare utförda geotekniska undersökningar bedöms att förutsättningar för att grundlägga med platta på mark för byggnader med tre våningar finns. Pålning av hela eller delar av byggnader kan dock inte uteslutas, beroende på siltens mäktighet och byggnadernas utformning. Risk för sättningar vid ytlig grundläggning med platta på mark kan föreligga. Stabiliteten inom området är tillfredsställande med hänsyn till topografi och förekommande jordar. Möjligheter till infiltration av dagvatten i silten bedöms inte vara möjligt samt vara mycket begränsade i den täta moränen.

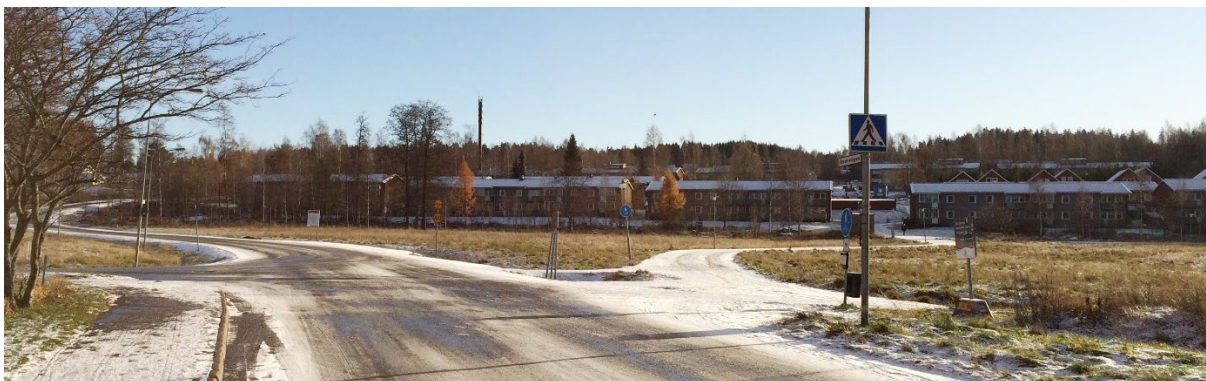
Inför bygglov ska en geoteknisk undersökning göras för att bestämma val av grundläggningsmetod.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Den norra halvan av planområdet är idag obebyggd, med undantag för en transformatorstation (nätstation) för elförsörjning längs den västra plangränsen. Bebyggelsen i den södra delen av planområdet utgörs av flerbostadshus i två våningar vid Falkgränd byggda sent 1970-tal.

På östra sidan av Åsenvägen finns gräsytor och lövskog och bortanför det villabebyggelse/egna hem från tidigt 1900-tal. Planområdet gränsar i sydväst till radhusbebyggelse i 1,5 våning med suterräng samt flerbostadshus i två våningar liknande de som finns inom planområdet. I kvarteret Åkaren söder om planområdet pågår byggnadsarbeten med att uppföra bebyggelse för ett nytt LSS-boende.



Vy söderut mot planområdet med de öppna gräsytorna i den östra delen av Prästgården och befintlig bebyggelse på Åsen med tvåvånings flerbostadshus vid Falkgränd bortanför gräsytorna. I förgrunden ses korsningen Grängsgatan/Åsenvägen/Södra Kyrkogatan samt början på gång- och cykelvägen mot Åsen.



Befintlig bebyggelse vid Falkgränd, vy österut längs Falkgränd från gång- och cykelvägen.

Tillkommande bebyggelse

Planen medger att byggnader för bostäder, vård och skola får uppföras till en byggnadshöjd av högst 8 meter. Detta motsvarar byggnader i två våningar enligt dagens standard för våningshöjder och med möjlighet att i byggnadshöjden uppföra byggnader med träbjälklag. För att begränsa byggnadernas totala höjder för den norra halvan av planområdet (fastigheten Säter 4:5) har bestämmelser införts om att högsta tillåtna takvinkel får vara 27 grader och att högsta tillåtna marknivå i den sydvästra och sydöstra delen av fastigheten Säter 4:5 får vara +162 respektive +163 meter över nollplanet.

För att reglera minsta avstånd mellan den befintliga bebyggelsen Falkgränd (Ådern 1) och den tillkommande bebyggelsen (Säter 4:5) har så kallad prickmark (mark som inte får förses med byggnad) lagts ut på Ådern 1 närmast fastighetsgränsen mot Säter 4:5 och korsprickad mark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) lagts ut på Säter 4:5 närmast fastighetsgränsen mot Ådern 1. På så vis skapas ett avstånd på cirka 15 meter mellan befintlig och nyttillkommande bebyggelse där inga större byggnader får tillkomma. Detta motsvarar det avstånd som idag är mellan de befintliga byggnaderna på Falkgränd (Ådern 1).

Planen möjliggör även en flytt av/uppförande av ny nätstation för elförsörjning längre söderut på den västra sidan av gång- och cykelvägen genom ett område för tekniska anläggningar (E).

Utredning pågår av exakt placering och utformning av det planerade särskilda boendet och omkringliggande utemiljöer. Ett exempel på hur den planerade bebyggelsen kan se ut finns i illustrationen på nästa sida. För att skapa ett visuellt intryck av en småskaligare bebyggelse är byggnaden tänkt att delas upp på flera byggnadskroppar (gråa i illustrationen). Huvudentrén, med infart och parkering, är i illustrationen vänd mot Åsensvägen, men regleras inte med bestämmelser i detaljplanen utan bestäms slutligen i bygglovsskedet.



Illustration av byggnad för särskilt boende. Byggnaden är tänkt att gestaltningsmässigt delas upp så att den upplevs bestå av flera byggnadsvolymer. Observera att detta endast är ett exempel på ny bebyggelse som kan tillkomma inom planområdet och att detta inte heller är en slutlig skiss på det särskilda boendet. Illustration: Sweco.

Även om den aktuella detaljplanen tas fram för att möjliggöra ny bebyggelse för särskilt boende så finns möjligheten att uppföra byggnader även för skola samt annan typ av boende eller vård.

Bebyggelsen i den södra delen av planområdet längs Falkgränd utgörs idag av hyreslägenheter för ordinärt boende som ägs av Säterbostäder. En tänkbar utveckling på sikt skulle kunna vara att alla eller delar av, dessa omvandlas (genom ombyggnad eller rivning och nybyggnad) till särskilt boende eller till en typ av boende eller vård som stödjer det särskilda boendet vid Prästgårdet, eftersom prognoser idag tyder på att efterfrågan på olika typer av särskilt boende fortsatt kommer att öka under de närmsta decennierna.

Byggnadskultur och gestaltning

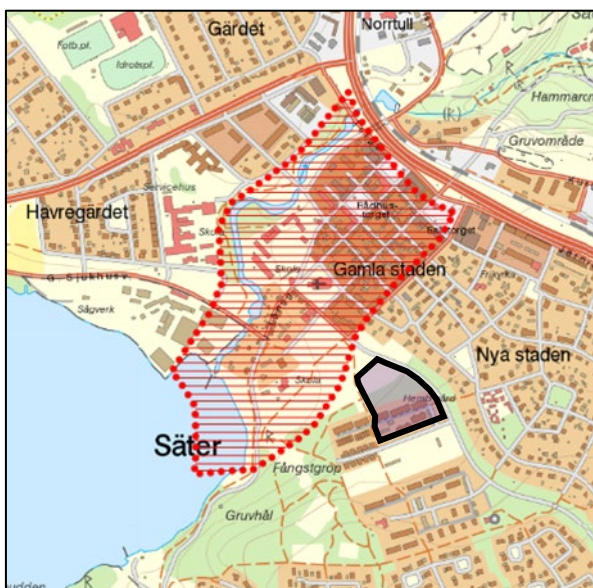
Planområdet i sig ligger inte inom något område som är utpekad som särskilt värdefullt ur kulturhistoriskt hänseende. Detaljplanen gränsar dock till ett område

av riksintresse för kulturmiljövården ("Säters stadskärna") enligt miljöbalken 3 kap 6§ (bygrätten för detaljplanens kvartersmark för bostäder, vård och skola ligger cirka 35 meter från riksintresset) och får därigenom anses påverka riksintresset. I motiveringen av riksintresset framgår att Säter är en:

"Stadsmiljö, småstad som i den regelbundna rutnätsstaden från 1600-talet, övergången till landsbygd i sydväst och träbebyggelsen speglar 1600-talets stadsgrundningspolitik och trästadens bebyggelseutveckling till tiden kring sekelskiftet 1900."

I beskrivningen av uttrycket för riksintresset anges bland annat:

"Gatunät och tomtstruktur. Bebyggelsekaraktären med stadsgårdarnas huvudbyggnader mot de större gatorna och ekonomibyggnaderna mot gränder och gårdsmiljöer. [...] Området söder och väster om kyrkan som är rester av kungsgårdens och kyrkoboställets mark och som med sin glesare bebyggelse utgör en övergång till landsbygd."



Planområdet (svart linje) i relation till riksintresset för kulturmiljö (rött raster).

En antikvarisk förundersökning (Sweco, 2018-02-07) har tagits fram för detaljplanen. Prästgården är historiskt sett en del av kyrkoherdeboställets inägor, dvs. mark som tillhörde kyrkan och som ursprungligen utgjorde en förmån för kyrkoherden som del av dennes lön ända fram till 1910. Det var först på slutet av 1970-talet som Prästgården kom att bli en naturlig del av Säter, som funktionen av ett grönområde, i samband med att de första delarna av den södra stadsdelen Åsen planlades. Från att ha varit en del i Säterns periferi, med tydligare kopplingar till landsbygden än staden, har Prästgården vuxit in i Säter och utgör numera en central del av staden som helhet.

Planområdet anknuter till den angränsande 1970-talsbebyggelsen på Åsen som redan idag avviker till skala och bebyggelsestruktur från den äldre bebyggelsen i

Säters innerstad. Eftersom den aktuella planen ianspråktar en mindre del i utkanten av Prästgårdet bibehålls det sammanhängande öppna landskapsrum som Prästgårdet utgör. I den aktuella planen begränsas byggrätten så att den nordligaste gränsen sammanfaller med byggrättsgränsen för den gällande detaljplanen. Samtidigt anpassas planens bebyggelse till terrängen genom att den trappas ner i höjd mot norr (sett till höjd över nollplanet), med en begränsning av byggnadshöjden till att medge byggnader upp till en högsta höjd av 8 meter, motsvarande två våningar. Gestaltningmässigt ska en storskalig byggnad brytas ned i tydligt urskiljbara mindre volymer så att den upplevs bestå av flera mindre volymer. För att uppfylla detta har en planbestämmelse om utformning (f_1) införts om att ”huvudbyggnad ska ges en gestaltningmässigt omsorgsfull utformning och delas upp så att den upplevs som flera byggnadsvolymer”.

Den tilltänkta bebyggelsen bör i bygglovsskedet placeras och gestaltas på ett sätt så att dess påverkan på omgivande bebyggelse begränsas liksom att utblickarna mot Ljustern behålls i så stor utsträckning som möjligt.

Av den antikvariska förundersökningen framgår visserligen att det avgörande för att minska påverkan på riksintresset inte är material eller färg utan hur anpassningen av den eller de tillkommande byggnadsvolymer grupperas samt hur de relaterar till den näraliggande bebyggelsen (se även avsnitt ”Konsekvenser av planens genomförande”). För att ändå säkerställa att den nya bebyggelsen ges en mer lantlig och underordnad karaktär, och på så vis minska den upplevelsemässiga påverkan på det omgivande öppna landskapet, kompletteras f_1 -bestämmelsen med bestämmelser för fasad- och takutformning:

- ”Fasad ska huvudsakligen utgöras av träpanel med faluröd färg” (f_2). Med faluröd färg avses fasadfärg med kulör som utgörs av eller liknar faluröd slamfärg.
- ”Taktäckning ska huvudsakligen utgöras av lertegel. Även falsad plåt och sedumtäckning kan nyttjas på vissa byggnadsdelar/byggnader. Tak får inte vara av blänkande material” (f_3).

Planbestämmelserna angående val av fasad- och takmaterial medger viss variation, även om de huvudsakliga materialen ska vara träpanel av faluröd färg och tak av lertegel. Viss variation i val av material och färg underlättar för att skapa en småskalighet och för att kunna bryta ner byggnaden i flera fattbara volymer.

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet.

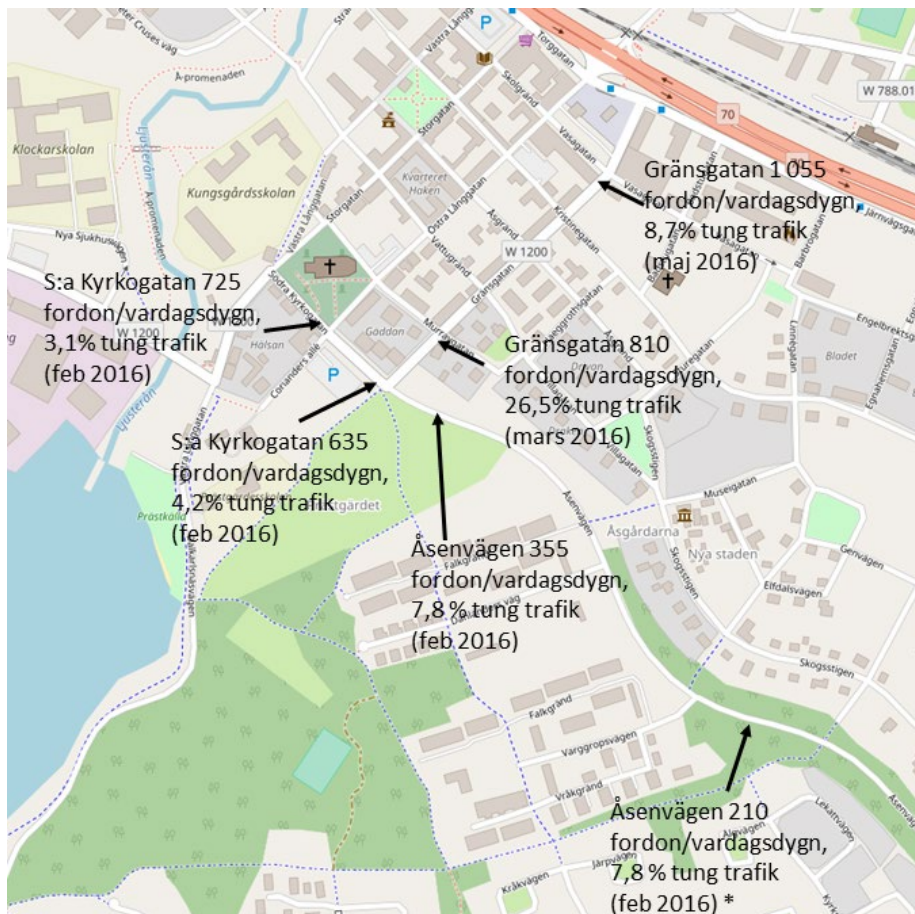
Friytor

Planområdet gränsar till både gatorna i Säters innerstad och Prästgårdets öppna landskap med gångvägar, vilket ger goda förutsättningar för trygg utevistelse i anslutning till det särskilda boendet. Friytor för lek, utevistelse och rekreation finns i övrigt även i skogsområdet strax sydväst om planområdet.

Gator och trafik

Planområdet nås idag från Åsenvägen öster om planområdet och Dahlanders väg söder om planområdet. Båda gatorna har kommunal väghållare. Hastighetsgränsen är 40 km/h på Åsenvägen och 30 km/h på Dahlanders väg. Gatorna Södra Kyrkogatan och Gränsgatan, där en stor del av trafiken till planområdet kan

förväntas färdas, har hastighetsgräns 30 km/h. Trafikflödet var på Åsensvägen direkt utanför planområdet 355 fordon per årsvardagsdygn (ÅVDT)¹ i februari 2016, varav 8 procent var tung trafik. På Södra Kyrkogatan strax norr om planområdet var trafikflödet 635–725 fordon per årsvardagsdygn i februari 2016, varav 3–4 procent var tung trafik. Trafikflödet på Grängsgatan, i kvarteret närmast Åsensvägen, var 810 fordon per årsvardagsdygn i mars 2016, varav 26,5 procent² var tung trafik.



Uppmätta trafikflöden enligt trafikmätningar 2016–2017, Säter kommun (*Uppskattning från mätpunkten längre norrut på Åsensvägen)

Biltrafik kommer även vid en exploatering att nå området från Åsensvägen och Dahlanders väg. Den norra delen av planområdet, där tillkommande bebyggelse planeras, nås från Åsensvägen.

Med hänsyn till Åsensvägens topografi (begränsade siktförhållanden pga. kurva) längs den södra halvan av planområdet har en planbestämmelse om utfartsförbud införts på denna sträcka.

¹ Trafikmätningarna är ursprungligen redovisade i ÅDT (årsmedeldygnstrafik) men har omvandlats till ÅVDT för att kunna jämföras med beräknad tillkommande trafik som anges i ÅVDT under avsnitt ”Trafikalstring”.

² Osäkerhet finns kring riktigheten i detta värde eftersom det avviker mycket kraftigt från angränsande gatulänkars uppgifter om andel tung trafik. Andelen tung trafik i denna punkt kan antas vara ungefär detsamma som för mätpunkten längre norrut på Grängsgatan, dvs. 8,7 procent.

Trafikalstring

För att uppskatta hur ett genomförande av planen påverkar trafikmängderna på de viktigaste gatorna i närheten av planområdet har beräkningar av trafikallstring vid ett genomförande av detaljplanen gjorts för tre scenarier av trolig markanvändning och exploateringsgrad:

- Särskilt boende (SäBo) 70 lägenheter
- Förskola 100 elever (annan typ av skola medför lägre motorfordonsflöden)
- Bostäder (ordinärt boende) 8 000 m² BTA³ motsvarande 116 lägenheter

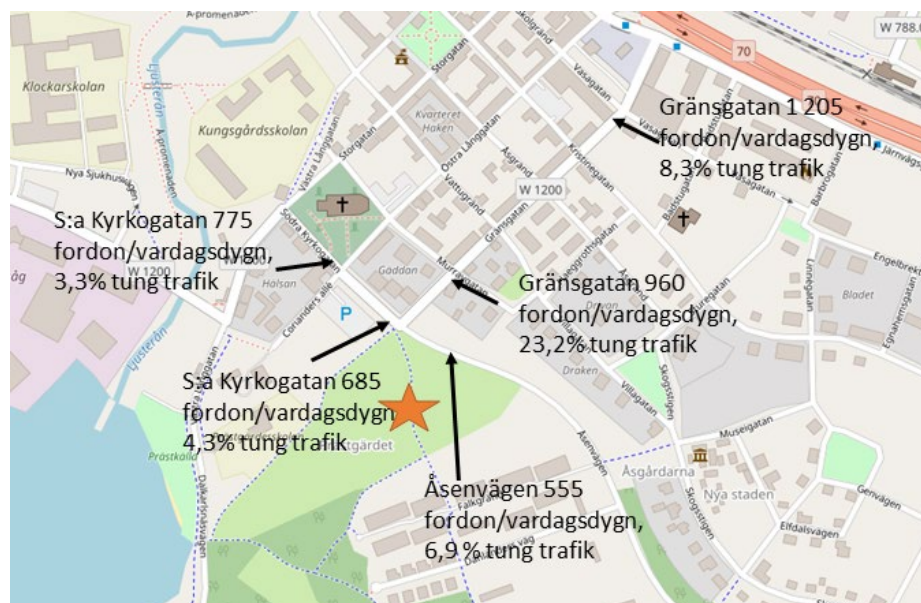
För att beräkna trafikallstringen från planområdet har Trafikverkets trafikallstringsverktyg nyttjats. Därmed fås en indikation på vilka trafikflöden som kan vara aktuella till följd av den planerade utbyggnaden inom området. Trafikalstringsverktyget har fyllts i utifrån dagsläget, vad gäller exempelvis avstånd och prioritering för gång, cykel och kollektivtrafiken samt med information om vilken exploatering som beräknas tillkomma vid utbyggnad av området. Resultatet anges i ÅVDT (årsvardagsdygnstrafik).

I trafikallstringsverktyget ges inte nyttotrafiken explicit utan detta får hanteras via omräkning för att kompensera nyttotrafiken till området. I resultatet under respektive scenario är nyttotrafiken inkluderad.

Slutsatser kring konsekvenserna av planens genomförande vad gäller trafikökningar redovisas i avsnitt "Konsekvenser av planens genomförande".

Scenario "Särskilt boende 70 lägenheter"

Ett särskilt boende med 70 lägenheter beräknas generera cirka 200 resor med bil som alla skulle belasta Åsenvägen i riktning norrut, eftersom in- och utfart till planområdet sker via denna gata. Dessa antas fördelas med 150 resor längs Gränsgatan och 50 resor längs Södra Kyrkogatan.

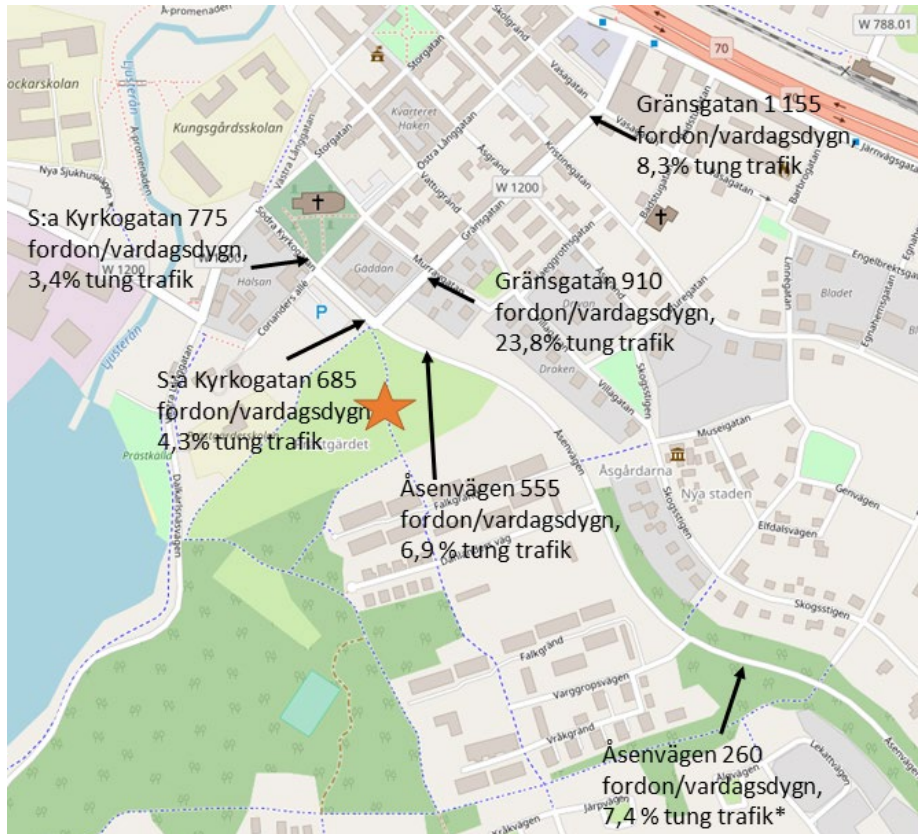


Beräknade trafikflöden vid scenario "Särskilt boende 70 lägenheter"

³ Bruttoarea (BTA) är de mätvärda utrymmena av våningsplanen i en byggnad. Bruttoarea begränsas av ytterväggens utsida och ingen hänsyn tas till smärre profileringar och lister.

Scenario "Förskola 100 elever"

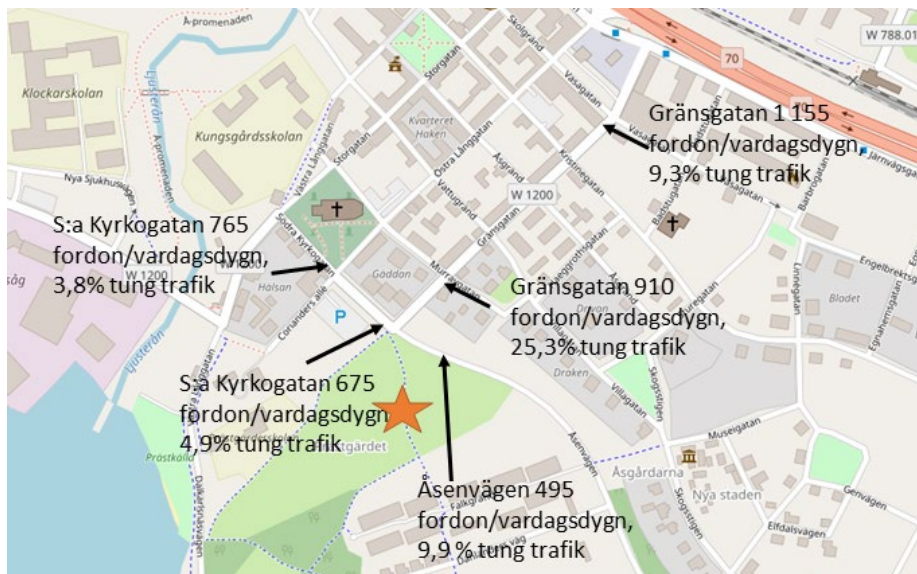
En förskola för 100 elever skulle generera cirka 200 resor med bil som skulle belasta Åsensvägen norrut med 150 resor och Åsensvägen söderut med 50 resor, eftersom in- och utfart till planområdet sker via denna gata. Fördelning norrut antas bli 100 resor längs Gränsgatan och 50 resor längs Södra Kyrkogatan.



Beräknade trafikflöden vid scenario "Förskola 100 elever" (*Uppskattning från mätpunkten längre norrut på Åsensvägen)

Scenario "Bostäder 8 000 m² BTA"

Bostäder på 8 000 m² BTA, motsvarande 116 lägenheter, beräknas generera cirka 140 resor med bil som alla skulle belasta Åsensvägen norrut, eftersom in- och utfart till planområdet sker via denna gata. Dessa antas fördelas med 100 resor längs Gränsgatan och 40 resor längs Södra Kyrkogatan.



Beräknade trafikflöden vid scenario "Bostäder 8 000 m² BTA"

Gång- och cykeltrafik

Längs den västra plangränsen finns en gång- och cykelväg som förbinder Sätters centralare delar med Åsenområdet, med möjlighet att ta sig vidare ner till sjön Ljustern. En gång- och cykelförbindelse finns även i Falkgränds förlängning för passage österut över Åsenvägen till Museigatan och Skogsstigen.



Gång- och cykelväg mellan Falkgränd och Sätters stadskärna. Del av planområdet till höger i bild.

Kollektivtrafik

Hållplats "Dahlanders väg" direkt öster om planområdet trafikeras av en (1) busslinje. Härifrån kan resenärer bl.a. ta sig till Säter centrum med möjlighet till byte till tåg eller andra busslinjer. Från "Dahlanders väg" in till hållplats "Säter torget" tar resan 2 minuter.



Parkering

Sätters kommun har ingen uttalad norm för beräkning av parkeringsbehov för bil eller cykel varken för bostäder, vård eller skola.

Bilparkeringar för besökande (inklusive korttidsparkeringar ("hämta/lämna") och handikapparkeringar) till det särskilda boendet bedöms kunna lösas inom planområdets kvartersmark. Bilparkeringar för personal är tänkt att i första hand anordnas på angränsande allmän plats utanför planområdet, t.ex. vid korsningen Grängsgatan/Åsenvägen (där marken redan är planlagd för detta ändamål) och på Coriandergårdens parkering, fastigheten Gärdet 1, där marken redan används för parkering. Behovet av personalparkeringar har av verksamheten uppskattats till cirka 50 platser. Detta bedöms kunna tillgodoses på dessa ytor. Eftersom lokaliseringen ligger i ett centralt läge kan bilburna besökare/personal till viss del förutsättas nyttja befintliga allmänna parkeringar i de centrala delarna av Sätters tätort. Ett arbete pågår med att förbättra nyttjandegraden av befintliga parkeringsplatser i centrala Säter för att t.ex. kunna kombinera behovet av boendeparkering och besöksparkering.

Användningen av parkeringarna inom planområdet bör i någon form regleras för att undvika oönskad användning av dessa, t.ex. att personal parkerar på besökandeparkeringar. Detta kan t.ex. göras genom informationsinsatser, beteendepåverkansåtgärder, skyltning, beivran av felaktig användning och genomtänkt utformning av parkeringarna.

Parkeringsbehovet för cyklar uppskattas till cirka 25–40 platser, inkluderat personalparkeringar, om planområdet bebyggs med särskilt boende.

Parkeringsbehovet för bil och cykel bedöms vara tillgodosett för befintlig bebyggelse vid Falkgränd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdena för vattenförsörjning och avloppsanläggningar. Vatten- och spillvattenledningar passerar under gång- och cykelvägen direkt väster om planområdet.

Utformningen av vattennätet förutsätts kunna tillgodose de kapacitetskrav på sprinklers som kan komma att ställas på ett särskilt boende. Frågan kommer även att utredas vidare inom ramen för planeringen av det särskilda boendet. Eventuella förändringar i vattennätets utformning bedöms vara möjliga att genomföra med den aktuella detaljplanen.

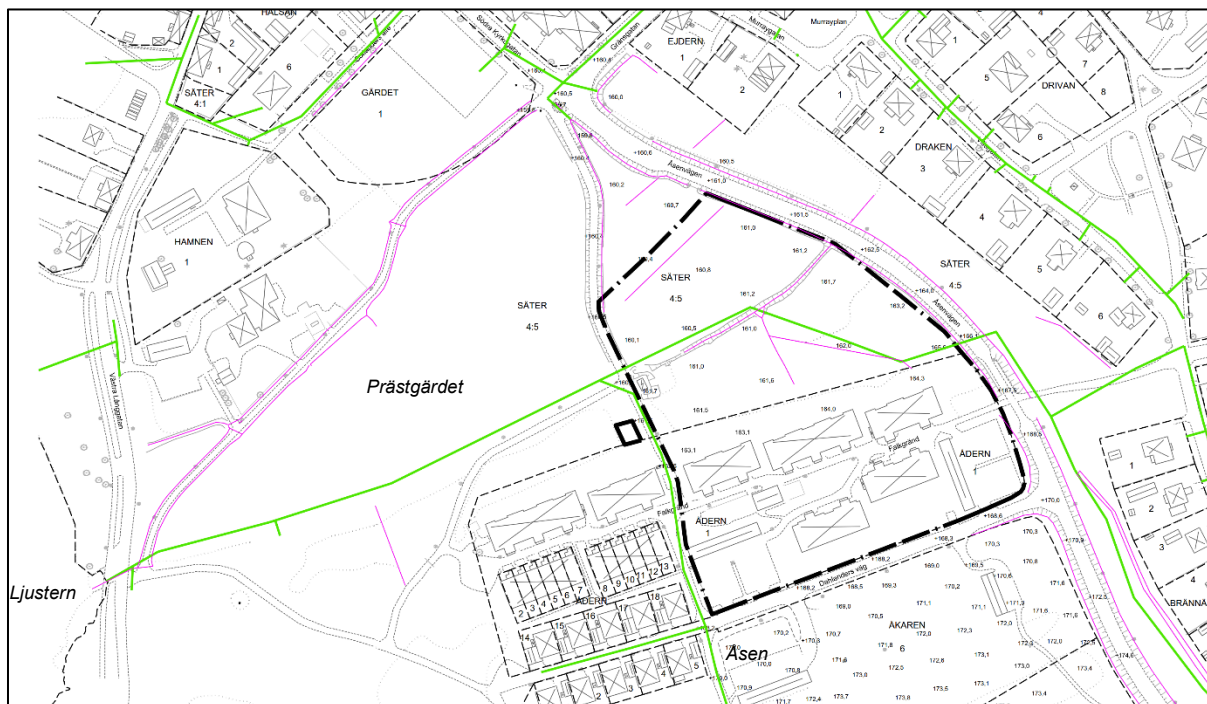
Dagvatten

Dagvattenanläggningar

Genom planområdet passerar en dagvattenledning i öst-västlig riktning (grön linje i figur nedan). Dagvattenledningen behöver flyttas i samband med utbyggnaden av planområdet. Nytt område för dagvattenledningen finns reserverat genom den nordligaste delen av planområdet (u på plankartan). Detta innebär att ledningen flyttas nedströms. Befintliga öppna diken som går genom och i direkt anslutning till



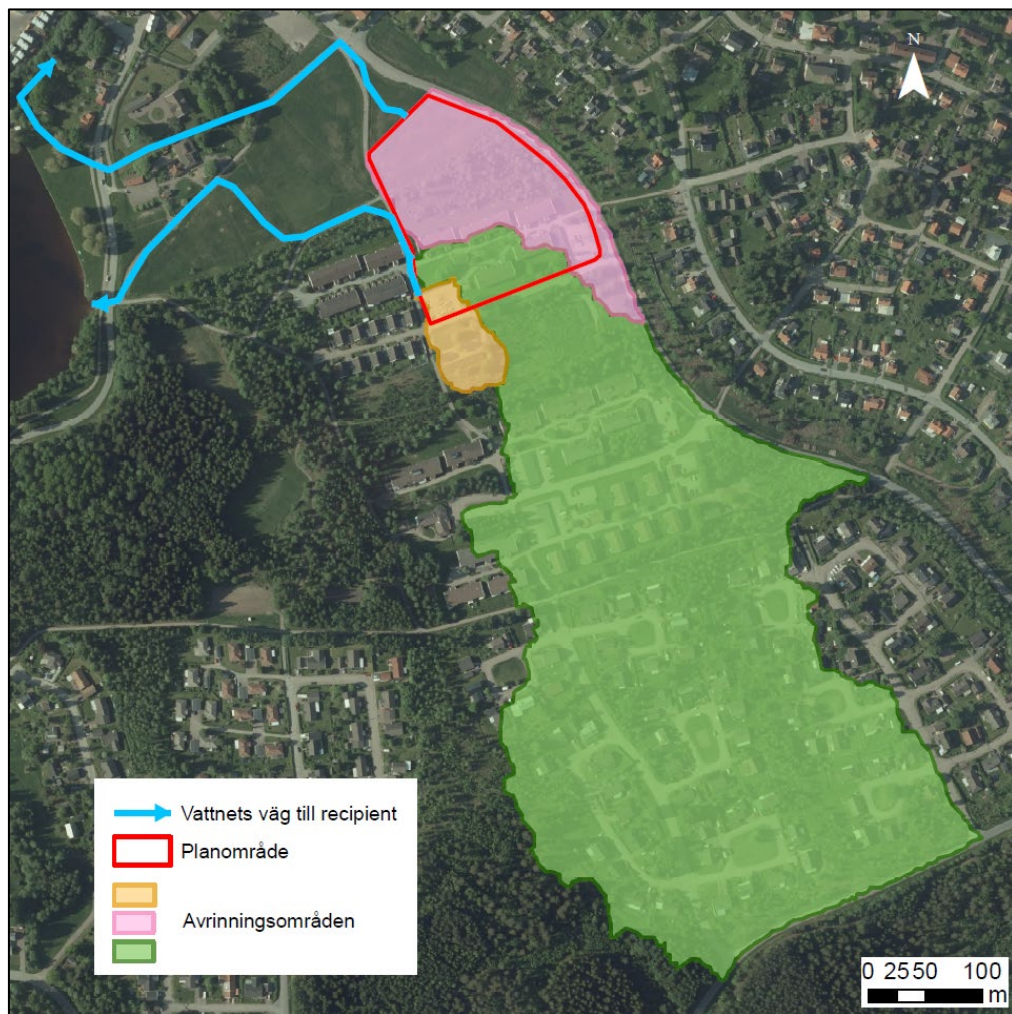
planområdet (cerise linjer i figur nedan) behöver också de ledas om utanför den aktuella planens byggrätt, i första hand norr om planområdet.



Befintliga dagvattenanläggningar i form av dagvattenledning (grön) och öppna diken (lila).

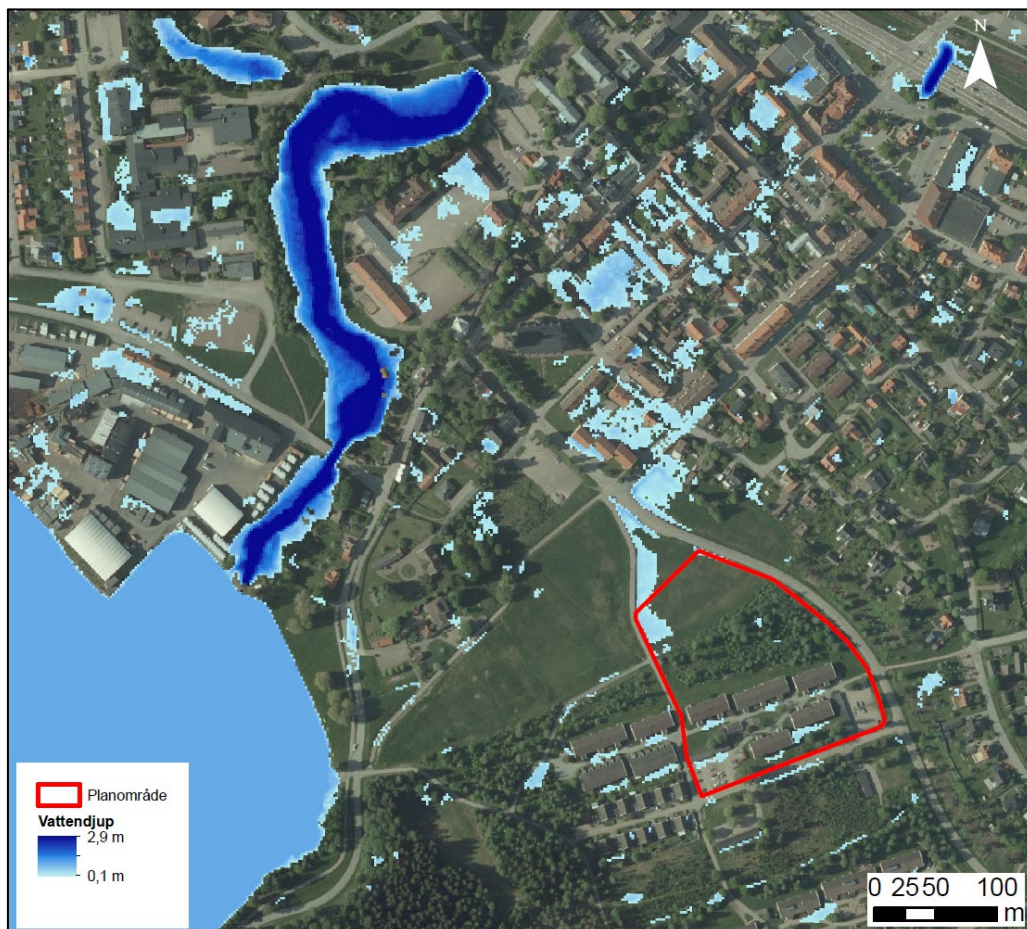
Flöden

Planområdet ligger nedströms ett avrinningsområde som är nästan tre gånger större än själva planområdet (grönt område i figur nedan). Avrinningsvägarna visas som ljusblå pilar. En avrinningsväg går från sydvästra hörnet av planområdet, följer Prästgården, och sedan ut i sjön Ljustern. Den avvattnar det gröna och det gula avrinningsområdet. Den andra avrinningsvägen avvattnar det rosa avrinningsområdet (se figur nedan) och leder från en punkt strax norr om planområdet och vidare in i riksintresset för kulturmiljö utmed Ljusterån. I och med exploateringen kan flödet i denna avrinningsväg öka. Det kan vara lämpligt att om möjligt avleda denna avrinningsväg innan den når riksintresset för kulturmiljö, eftersom detta annars kan leda till översvämningar och påföljande skador vid kraftiga regn, se figur nedan om 100-årsregn.



Avrinningsområde och avrinningsvägar som påverkar planområdet.

Figuren på nästa sida visar vattendjup vid ett skyfall på 55 mm. Det motsvarar ett 100-årsregn med varaktigheten 60 minuter. Skyfallskartan baserar sig på höjddata och utgår från att dagvattenledningar och markporer är mättade. Resultatet visar instängda områden där vattendjup på minst 10 cm kan bli stående. I planområdet finns ett instängt större område längs med nordvästra gränsen som det kan vara önskvärt att eliminera om det inte kan ingå i gestaltningen av utemiljön kring den planerade byggnaden. Det är också viktigt att inga nya instängda områden skapas i och med exploateringen.



Figuren visar var vatten blir stående med minst 10 cm djup vid ett 100-årsregn och 60 min varaktighet.

Föroreningar

Området ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Sätters kommun har ingen beslutad strategi för hantering av dagvatten, men en uttalad önskan finns att på sikt minska det ofördröjda utsläppet av dagvatten till dagvattenledningsnätet. Principen är att så lite dagvatten som möjligt ska gå direkt på ledning utan att först passera någon form av fördröjning. Infiltrationsanläggningar som kan fördröja ett tvåårsregn renar merparten av årsnederbörden. Möjlig fördröjning kan utgöras av dikessystem, dammar och/eller växtbäddar samt gröna tak. Undergrundens jordart av glacial silt och morän är troligtvis ogynnsam för lokal infiltration, men genom att tillföra en genomsläpplig jord i växtbäddar kan dagvatten fördröjas och renas där innan det leds på ledning via dräneringen.

Sjön Ljustern är en klassad vattenförekomst enligt VISS (VattenInformations-System Sverige, 2017) och är recipient för dagvattnet från planområdet. Den klassas ha måttlig ekologisk status och ska uppnå god status senast år 2021. Detta kan innebära restriktioner för direktutsläpp av dagvatten och krav på fördröjning enligt ovan.

Inför bygglov ska en mer detaljerad planering av dagvattenhanteringen göras i anslutning till den planerade byggnationen, där det utreds vilka tekniska lösningar som är möjliga att göra för att hantera och fördröja det dagvatten som genereras lokalt inom planområdet. Rätt utformad skulle dagvattenhanteringen kunna

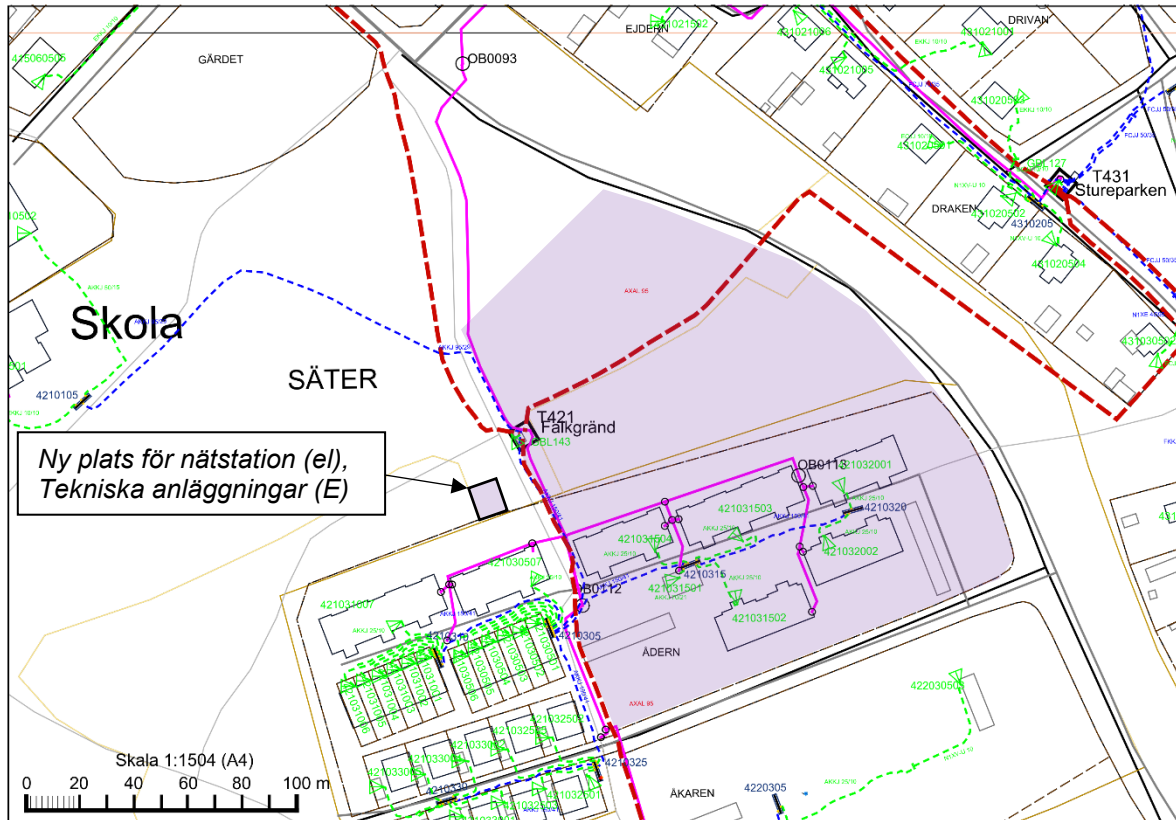
kombinera utjämning av höga flöden, rening av vatten från närsalter och andra föroreningar, ökad biologisk mångfald och en tilltalande park-/grönmiljö kring den nya bebyggelsen.

El och fiber

Befintlig transformatorstation (nätstation) i den västra delen av planområdet (med ledningsrätt, akt nr 2082-832.1) behöver flyttas/nyuppföras i samband med utbyggnad av planområdet. Nytt område för nätstation finns reserverat i planen längre söderut på den västra sidan av gång- och cykelvägen genom ett område för tekniska anläggningar (E).

Markförlagda elledningar passerar genom planområdet i öst-västlig riktning samt längs den västra plangränsen. Ledningsrätt finns för befintliga elledningar för starkström som ägs av Dala Elnät AB (akt nr 2082-832.1). Elledningen som passerar genom planområdet behöver flyttas i samband med utbyggnad av planområdet. Nytt område för ledningar finns reserverat genom den nordligaste delen av planområdet (u på plankartan).

Markförlagd fiberkabel finns på östra sidan av gång- och cykelvägen som löper längs västra kanten av planområdet. Befintliga fiberkablar behöver troligen flyttas till följd av exploateringen. Ny kabel bör samförläggas med högspänningsledningen på västra sidan av gång- och cykelvägen på sträckan mellan kabelbrunnarna B0093 och B0112 enligt ledningskartan ovan.



Markförlagda ledningar och anläggningar för el och fiber (rosa är fiber, röd är högspänning för el, blå och grön är lågspänning för el, svart kvadrat är nätstation)

Fjärrvärme

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Ledningarna ägs av Hedemora Energi.

Markförlagd fjärrvärmeledning passerar planområdet till största delen väster om gång- och cykelvägen, direkt öster om området för tekniska anläggningar (E).

Avfallshantering/återvinning

Det är viktigt att tillräckliga utrymmen finns för att på ett rationellt sätt bedriva en avfallshantering i enighet med kommunen renhållningsordning och att insamling av avfall kan ske i linje med de direktiv som kan komma från regeringen vad gäller fastighetsnära källsortering/återvinning. Exakt utformning av dessa frågor bör säkerställas i bygglovsskedet.

Hälsa, säkerhet och risker

Räddningstjänstens insatstid

Normal beredskapstid för räddningstjänsten är inom 10 minuter. Räddningsstation finns i Sätters tätort.

Trafikbuller

Planområdet gränsar till Åsenvägen som ger upphov till trafikbuller, om än i mycket begränsad omfattning. En beräkning av bullersituationen har gjorts i applikationen ”Nordic Road Noise” (Tyréns AB), som baserar sig på ”Vägrafikbuller, Nordisk beräkningsmodell (Naturvårdsverket, rapport 4653)”. Applikationen ger inte exakta beräkningssvar utan de beräkningsresultat som fås ska endast ses som indikationer på om riktvärdena för buller riskerar att överträdas. Indata som har använts vid bullerberäkningen ses i tabellen nedan.

Indata vid beräkning av buller från trafik på Åsenvägen

Beräknat trafikflöde (ÅDT) efter uppräknig år 2014–2040 (baseras på beräknat trafikflöde vid ett genomförande av planen; ÅVDT = 555 och ÅDT = 500)	600 (585)
Andel tung trafik	8 procent
Skyltad hastighet	40 km/h
Lutning på körbana	4 procent
Typ av miljö	Stadsmiljö
Marktyp mellan bullerkälla och bostäder	Hårdgjord

Regler om planläggning i bullerutsatta lägen finns framför allt i plan- och bygglagen och miljöbalken samt i plan- och byggförordningen och förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Av förordningen framgår bl.a. att ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för bostäder > 35 m² respektive ≤ 35 m² inte bör överskrida 60 ekvivalent ljudnivå (dBA) respektive 65 ekvivalent ljudnivå (dBA). Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad bör inte överskrida 50 ekvivalent ljudnivå (dBA) och 70 maximal ljudnivå (dBA).

Resultatet av bullerberäkningen visar att bullernivån 40 meter från Åsenvägen är cirka 51 dBA ekvivalent ljudnivå (dBA) och 70 dBA maximal ljudnivå (dBA). Bullerberäkningarna för planens byggrätt närmare Åsenvägen än 40 meter visade på högre maximala ljudnivåer men oförändrade ekvivalenta ljudnivåer. Utifrån bullerberäkningen bedöms gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder kunna uppfyllas med god marginal. Uteplatser bör dock, för att klara maxvärdet, förläggas



på byggnadssida som inte vetter mot Åsenvägen alternativt förläggas längre ifrån vägen än cirka 40 meter. Den planerade byggnationen med särskilt boende är tänkt att vända sina uteplatser mot en bullerskyddad innergård.

Planbestämmelse införs för marken närmast Åsenvägen om att lägenheter ska ha tillgång till uteplats som uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller vid uteplats. I praktiken kan detta, i enlighet med förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216), innebära en gemensam uteplats för alla lägenheterna, t.ex. i form av en kringbyggd gård som illustrerades för SäBo-byggnaden i planbeskrivningens samrådsversion.

Brottsförebyggande arbete

Polismyndigheten deltar gärna i den brottsförebyggande dialogen vid genomförandet av detaljplanen, precis som sker i övrigt med Sätters kommun. Brottsförebyggande rådet, där polisen ingår, arbetar på olika sätt för att göra kommunen så trygg som möjligt. När boendet är uppfört, skulle även gransamverkan kunna införas i lämplig form.

Trafiksäkerhet

Det särskilda boendet riktar sig till äldre personer som kan antas ha svårare att röra sig jämfört med yngre kommuninvånare. Det kan ta längre tid att korsas en väg. Trafiksäkerheten måste därför anpassas till individerna. God sikt och väl tilltagen belysning i kombination med säkra passager i form av t.ex. övergångsställen över anslutande gator till planområdet kan förebygga olyckor.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser vid ett nollalternativ

Gällande detaljplaner ("Detaljplan barnstuga mm, Prästgården" (laga kraft 1990-06-29), "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Säter (Prästthagen)" (fastställd 1977-01-13), "Områdesbestämmelser för Sätters innerstad" (laga kraft 1995-05-24)) fortsätter att gälla och medger uppförande av skola och förskola (i en 1 våning och till en byggnadshöjd av 4,5 meter) för den nordligaste delen av planområdet och bostäder (i 2 våningar och till en byggnadshöjd av 7,4 meter) för den sydligaste delen. Den mellersta delen av planområdet regleras fortsatt som "park eller plantering" (allmän plats).

Särskilt boende är inte möjligt att uppföra på den tilltänkta platsen inom planområdet.

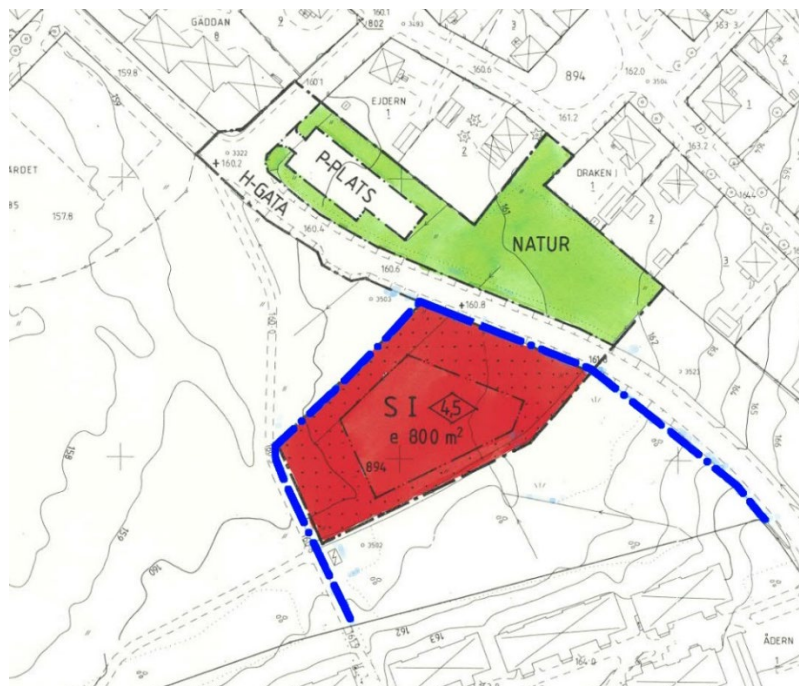
Som framgår av Antikvarisk förundersökning (Sweco, 2018-02-07) kommer ett "genomförande" av nollalternativet (gällande detaljplan för skola/barnstuga har inte genomförts än) att, i likhet med ett genomförande av planförslaget, innebära en viss påverkan på riksintresset, om än i dess periferi. "Att marken bebyggs istället för att förbli bevarad åkermark innebär att möjligheten till ett återtagande av den historiska användningen oåterkalleligen försvinner. Som en direkt konsekvens kommer också landskapsbilden att förändras." Planområdet anknyter dock till den angränsande 1970-talsbebyggelsen på Åsen som redan idag avviker till skala och bebyggelsestruktur från den äldre bebyggelsen i Sätters innerstad. Nollalternativet skulle innebära en mindre visuell påverkan på landskapsbilden än vad planförslaget

skulle göra, på grund av att gällande detaljplaner medger en snävare byggrätt, framför allt sett till bebyggelsens skala. Eftersom varken takvinkel eller nockhöjd regleras i gällande detaljplaner öppnas dock för olika alternativ i bygglovsskedet vid ett ”genomförande” av nollalternativet. Graden av påverkan på riksintresset styrs i stor utsträckning av den tillkommande bebyggelsens slutliga utformning.

Ett visst ökat trafikflöde för motorfordon, till följd av besökare, personal och nyttotrafik till planområdet, kommer att alstras vid ett nollalternativ. Uppskattningsvis skulle en utbyggnad med förskola enligt den gällande planen kunna generera cirka 100–150 resor, vilket är något mindre än vid ett genomförande av den aktuella planen. Sett till de aktuella gatornas utformning, nuvarande kapacitet i vägnätet och karaktären på gatornas omgivande mark bedöms inte tillskottet av fordon till följd av nollalternativet vara i sådan storleksordning att några betydande negativa konsekvenser uppstår t.ex. vad gäller biltrafikens framkomlighet, trafiksäkerhet för trafikanter eller störningar för närliggande bostäder från trafikbuller.

Konsekvenser vid ett genomförande av planförslaget

Bostäder, särskilt boende, skola, förskola och vårdanknutna verksamheter kan uppföras inom planområdet. Föreslagen utbyggnad sker huvudsakligen inom redan detaljplanelagt område för skola och barnstuga (enligt gällande ”Detaljplan barnstuga mm, Prästgården”, laga kraft 1990-06-29, se figur nedan) respektive område söderut detaljplanelagt för bostäder (”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Säter (Prästhagen)”, fastställd 1977-01-13). Endast en smal remsa väster om gällande detaljplan från 1990-06-29 berör områdesbestämmelserna för Sätters innerstad, där den aktuella planen berör befintlig gång- och cykelväg. Ingen byggrätt ges dock på denna smala remsa.



Jämförelse av planområdets avgränsning norrut för den aktuella detaljplanen (blå linje) med den gällande detaljplanen (”Detaljplan barnstuga mm, Prästgården”, laga kraft 1990-06-29) med byggrätt för uppförande av skola och barnstuga.



Planförslaget innebär ett utökat spektra av olika markanvändningar (utöver skola medges även bostäder och vård) och en betydande utökning av byggrätten ytmässigt jämfört med den gällande detaljplanen. Den aktuella planen medger även en högre byggnadshöjd än den gällande detaljplanen:

- för den nordligare delen 8 meter jämfört med nollalternativets 4,5 meter
- för den sydligare delen 8 meter jämfört med nollalternativets 7,4 meter

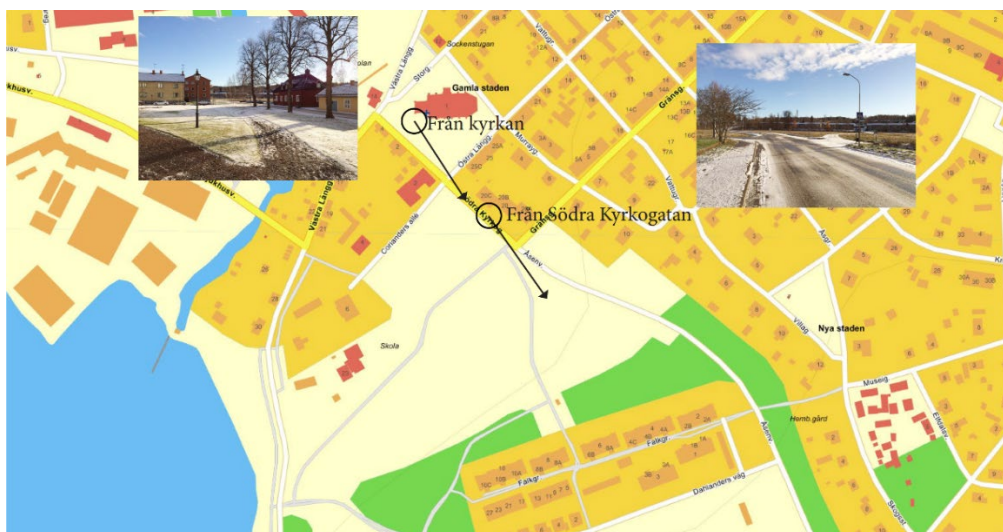
En volymstudie med fotomontage har genomförts som visar skillnaden i hur planområdet upplevs vid ett genomförande av planförslaget med utveckling av särskilt boende jämfört med ett ”genomförande” av ett nollalternativ där området utvecklas med en byggnad för förskola enligt gällande detaljplan, se figur nedan samt figurer på nästa sida. Illustrationerna i fotomontaget är inte en slutlig utformning av det särskilda boendet. Inom ramen för SÄBo-projektet pågår arbete med att utveckla byggnadens gestaltning inför bygglovsskedet.



Illustration genom fotomontage av nollalternativ med uppförande av förskolebyggnad enligt gällande detaljplan (övre bilden) jämfört med genomförandet av planförslaget med uppförande av byggnad för särskilt boende (nedre bilden). Vy från kyrkan i riktning mot planområdet med bostäderna vid Södra Kyrkogatan/ kv. Gäddan (till vänster i bilderna) och församlingshemmet (till höger i bilderna). Bilderna ska betraktas som en volymstudie och avvikelser kan förekomma mot verkligheten. Observera att detta endast är ett exempel på ny bebyggelse som kan tillkomma inom planområdet och att detta inte heller är en slutlig utformning av det särskilda boendet. Illustration: Sweco



Illustration genom fotomontage av nollalternativ med uppförande av förskolebyggnad enligt gällande detaljplan (övre bilden) jämfört med genomförandet av planförslaget med uppförande av byggnad för särskilt boende (nedre bilden). Vy från Södra Kyrkogatan i riktning mot planområdet med bostäderna vid Falkgränd (till höger i bilderna) och korsningen Åsenvägen/Södra Kyrkogatan/Grängsgatan resp. gång- och cykelvägen mot Åsenbebyggelsen (i förgrunden centralt i bilderna). Bilderna ska betraktas som en volymstudie och avvikelser kan förekomma mot verkligheten. Observera att detta endast är ett exempel på ny bebyggelse som kan tillkomma inom planområdet och att detta inte heller är en slutlig utformning av det särskilda boendet. Illustration: Sweco



Översikt över fotografier för fotomontage gjorda inom ramen för volymstudien. Illustration: Sweco. Bakgrundskarta: Eniro



Som framgår av Antikvarisk förundersökning (Sweco, 2018-02-07) kommer ett genomförande av planförslaget att, i likhet med ett genomförande av nollalternativet, innebära en viss påverkan på riksintresset, om än i dess periferi. ”Att marken bebyggs istället för att förbli bevarad åkermark innebär att möjligheten till ett återtagande av den historiska användningen oåterkalleligen försvinner. Som en direkt konsekvens kommer också landskapsbilden att förändras.” Planområdet anknuter dock till den angränsande 1970-talsbebyggelsen på Åsen som redan idag avviker till skala och bebyggelsestruktur från den äldre bebyggelsen i Sätters innerstad. Planförslaget skulle innebära en större visuell påverkan på landskapsbilden än vad nollalternativet gör, på grund av att planförslaget medger en mer flexibel byggrätt än gällande detaljplan, framför allt sett till bebyggelsens skala. Till skillnad från nollalternativet reglerar det aktuella planförslaget både takvinkel, markens maximala höjd över nollplanet, fasadmateriell- och färg samt taktäckning, vilket begränsar antalet alternativ i bygglovsskedet vid ett genomförande av planförslaget. Graden av påverkan på riksintresset styrs i stor utsträckning av den tillkommande bebyggelsens slutliga utformning som regleras vid bygglovsprövningen.

I förundersökningen (Sweco, 2018-02-07) betonas att markanvändningen och den visuella påverkan på kulturlandskapet är de två faktorer i planområdet som har störst betydelse för riksintresset. Redan 1990 fattades beslut om en ändrad markanvändning av planområdet i och med att den gällande detaljplanen för skola/barnstuga antogs och senare vann laga kraft. Detta besluts laga kraftvinnande får även ses som ett godkännande från statliga instanser att ett bebyggande av den öppna marken är lämplig ur en påverkansaspekt på riksintresset. Även om det med en förändrad markanvändning, som den aktuella planen innebär, följer en större eller mindre visuell påverkan på kulturlandskapet görs sammanfattningsvis bedömningen i förundersökningen att:

”...med hänvisning till att området ligger i riksintressets yttersta periferi är det svårt att göra bedömningen att ett fullföljande av den föreslagna planen skulle medföra ”påtaglig skada” på riksintresset.”

Avgörande för att minska påverkan på riksintresset är hur anpassningen av den eller de tillkommande byggnadsvolymer grupperas samt hur de relaterar till den näraliggande bebyggelsen. Med tanke på de utformningsbestämmelser (f₁-f₃) som har införts på plankartan (se även avsnitt ”Byggnadskultur och gestaltning”) regleras anpassningen i viss mån redan i planskedet och planens påverkan på riksintresset kan på så vis sägas ha begränsats. Detta gäller även vid ett scenario om planområdet inte utvecklas med särskilt boende, utan istället bebyggs med någon av de andra tillåtna användningarna av bostäder, vård och skola.

Lokalisering av det särskilda boendet till det aktuella planområdet gör att majoriteten av de parametrar som kommunen pekat ut som önskvärda för ett särskilt boende uppfylls. Planområdet ligger centralt med kort avstånd till samhällsservice och kommersiell service i Sätters tätort (cirka 0,3 km fågelvägen och cirka 0,6 km gångvägen till Salutorget) samt till busstrafik och gång- och cykelvägar. En lokalisering av det särskilda boendet till den aktuella marken skulle utgöra en naturlig förlängning av den befintliga bebyggelsen på Åsen och blir väl integrerat i

det befintliga bostadsbeståndet där många framtida hyresgäster redan idag bor. Att känna sig trygg i en invand och bekant miljö är en viktig framgångsfaktor för att det nya boendet ska upplevas som en naturlig fortsättning i livet som innevånare i Sätters kommun. Förutsättningarna för att få ”spontanbesök” av närstående är stor vid denna placering.

Ett visst ökat trafikflöde för motorfordon, till följd av besökare, personal och nyttotrafik till planområdet, kommer att alstras (enligt beräkningar i avsnitt ”Trafikalstring”) vid ett genomförande av planen. I tabellen nedan framgår att den största procentuella trafikökningen sker lokalt på den nordligaste delen av Åsensvägen direkt utanför planområdet (+56 procent), vilket är naturligt eftersom angränsning till planområdet sker här. Gränsgatan liksom Åsensvägen söder om Varggropsvägen kan, beroende på med vilken användning som planområdet byggs ut (se scenarier i avsnitt ”Trafikalstring”), få en procentuell ökning på cirka 19–24 procent. Sett till de aktuella gatornas utformning, nuvarande kapacitet i vägnätet och karaktären på gatornas omgivande mark bedöms inte tillskottet av fordon till följd av ett genomförande av planen vara i sådan storleksordning att några betydande negativa konsekvenser uppstår t.ex. vad gäller biltrafikens framkomlighet, trafiksäkerhet för trafikanter eller störningar för närliggande bostäder från trafikbuller. Varuleveranser och tyngre trafik som bullrar mer kan vid behov styras via Åsensvägen för att på så sätt avlasta t.ex. Gränsgatan. Fördelarna med planområdets centrala placering är också att resande med alternativa transportslag, t.ex. cykel och kollektivtrafik, främjas, vilket kan medföra ett lägre framtida trafikflöde än beräkningarna visar. Skillnaden jämfört med nollalternativets konsekvenser från alstrad trafik bedöms vara mycket liten.

Översikt av konsekvenser på trafikflödet för resor med motorfordon på de viktigaste gatorna i närheten av planområdet utifrån beräknad trafikstring vid ett genomförande av planen för tre olika scenarier (se avsnitt ”Trafikalstring”)

Gata	Nuvarande trafikflöde år 2016–2017 (ÅVDT)	Förändring av trafikflöde (ÅVDT), antal resor	Förändring av trafikflöde (ÅVDT), procent	Framtida trafikflöde vid ett genomförande av planen (ÅVDT)
Åsensvägen (norra)	355	+ 200	+ 56	555
Åsensvägen (södra)	210	+ 0 till +50	+ 0 till +24	210 till 260
Gränsgatan (södra)	810	+ 100 till +150	+ 12 till +19	910 till 960
S:a Kyrkogatan (södra)	635	+ 40 till +50	+ 6 till +8	675 till 685

Det särskilda boendet kan på sikt byggas ut med ytterligare lägenheter och kringfunktioner (t.ex. stödjande vård) inom planområdet, främst i den södra delen. Planen möjliggör även att andra typer av vårdverksamheter och boende på sikt kan etableras inom planområdet.



Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande. Detaljplanen var ute på samråd under mars 2018 och på granskning med underrättelse under juni-juli. Planen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige i oktober 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen har vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Detta anges trots att det i denna plan inte finns någon allmän plats, eftersom det med kommunalt huvudmannaskap följer bestämmelser i PBL om marklösen, upplåtelseskyldighet, gatukostnader m.m.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar mm.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att den del av fastigheten Säter 4:5 som planläggs som kvartersmark antingen överförs till fastigheten Ådern 1 eller avstyckas för att bilda en ny fastighet.

Ledningsrätt

Ledningsrätten för Dala Elnät AB:s elledningar och transformatorstation (aktnr 2082-832.1) kan komma att behöva flyttas eller upphävas/nybildas vid ett genomförande av detaljplanen.

Tekniska frågor

Kommunen gör inom ramen för projekteringen av planområdet nödvändiga utredningar för den nya byggnaden för särskilt boende.

Flytt av ledningar ska ske i samråd mellan exploatören och respektive ledningsinnehavare.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av Sätters kommun.

Avtal som reglerar fördelning av kostnader för flytt av ledningar och därtill hörande tekniska anläggningar bör ha slutits mellan exploatören och respektive ledningsinnehavare innan planen antas.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av samhällsplanerare Isak Jakobsson och arkitekt SAR/MSA Yvonne Seger, Sweco Architects AB i samråd med bl.a. samhällsbyggnadschef Andreas Mossberg och planarkitekt Katarina Kobosko, Sätters kommun samt Roland Appelgren, Projektledarbyrå och Lennart Eriksson, Säterbostäder AB.



Planskeden

	INSTANS	DATUM
Planuppdrag givet	Kommunstyrelsen	2017-02-07
Planprogram godkänt	Kommunfullmäktige	2017-09-21
Detaljplan godkänd för samråd	Delegation	2018-02-21
Detaljplan godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2018-06-12
Detaljplan antagen	Kommunfullmäktige	
Vunnit laga kraft		2019-05-02

Sweco Architects AB för samhällsbyggnadsförvaltningen, Sätters kommun i augusti 2018.

Isak Jakobsson
Samhällsplanerare

Yvonne Seger
Arkitekt SAR/MSA

Som ett ytterligare underlag under antagandeprocessen har planbeskrivningen efter granskningen kompletterats med bilagan *Underlag till tjänstentlåtande* (2018-10-25). I handlingen redovisas ett förtydligande av planhandlingarna vad gäller möjligheterna till utbyggnad med mera, inom planområdet utifrån planförslagets tillåtna användningar.