



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för bostäder vid Boberg 5:5 m.fl

Sätters kommun, Dalarnas län

Upprättad i november 2021

Antagen i Samhällsbyggnadsnämnden 2021-12-09.

Laga kraft 2021-12-30.





Innehåll

Handlingar	3	Dagvatten.....	18
Planförfarande och planprocess	3	El och fiber.....	21
Bakgrund	3	Fjärrvärme.....	21
Syfte och huvuddrag	4	Avfallshantering/återvinning.....	21
Plandata	4	Hälsa, säkerhet och risker	21
Lägesbestämning.....	4	Räddningstjänsten.....	21
Areal.....	5	Trafikbuller.....	22
Markägoförhållanden.....	5	Flygbuller.....	23
SAMMANFATTNING KONSEKVENSER	5	Transporter farligt gods.....	24
Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken.....	6	Risk för höga vattenhastigheter och översvämning.....	24
Undersökning av behov av miljöbedömning.....	6	Ras- och skredrisker.....	26
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7	Störningar från jordbruk och djurhållning.....	27
Översiktliga planer.....	7	Övriga konsekvenser av planens genomförande	27
Detaljplaner.....	7	Kommunalekonomiska konsekvenser.....	27
Detaljplanprogram.....	7	Organisatoriska frågor	27
Kommunala beslut i övrigt.....	8	Tidplan.....	27
Mark, vegetation och Naturmiljö	8	Genomförandetid.....	27
Naturvärdesinventering.....	9	Avtal.....	27
Kulturmiljö	11	Huvudmannaskap.....	28
Geotekniska förhållanden	12	Fastighetsrättsliga frågor	28
Bebyggelse	13	Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, servitut mm.....	28
Befintlig bebyggelse.....	13	Ledningsrätt.....	30
Strandskydd	14	Tekniska frågor	30
Gator, trafik och parkering	15	Ekonomiska frågor	31
Gator och trafik.....	15	Medverkande tjänstepersoner	31
Gång- och cykeltrafik.....	17	Planskeden.....	31
Kollektivtrafik.....	17		
Parkering.....	17		
Teknisk försörjning	17		
Vatten och avlopp.....	17		



HANDLINGAR

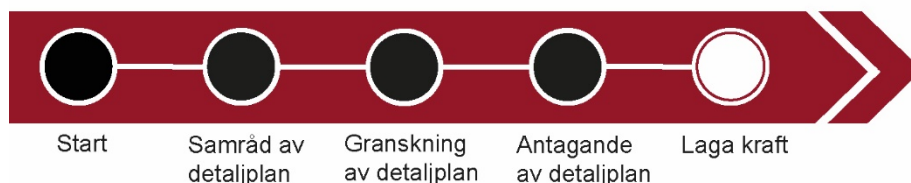
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse (2021-04-16)
- Granskningsutlåtande (2021-11-05)
- Skötselplan för detaljplan för bostäder vid Boberg 5:5 m.fl. (2021-10-20)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Planprogram för Boberg 5:5 och 5:7 (2012-02-22)
- Naturvärdesinventering (2020-09-09)
- PM – Geoteknik (2019-06-12, kompl. 2021-01-29)
- PM- Geoteknik/Markteknisk bedömning (2021-10-12)

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Planen handläggs med standardförfarande (enligt 5 kap. PBL fr.o.m. 1 januari 2015). Planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden. 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.



Figur 1. Så här långt har detaljplanen kommit i planprocessen.

BAKGRUND

En privat fastighetsägare ansökte 2011-01-14 om planbesked för att upprätta en detaljplan för bostadsbebyggelse i strandnära läge i Boberg, cirka två kilometer nordost om Gustafs centrum. Miljö- och byggnämnden beviljade 2011-02-23 ansökan och gav förvaltningen i uppdrag att upprätta ett planprogram för fastigheterna Boberg 5:5 och 5:7. Planprogrammet konstaterade att platsen var lämplig för minst tolv enbostadshus. Planprogrammet godkändes av miljö- och byggnämnden 2012-02-22 och uppdrag gavs åt förvaltningen att påbörja detaljplanarbetet.

Detaljplanarbetet kom dock aldrig igång. Istället har fastighetsägaren via förhandsbesked styckat av tre fastigheter från fastigheterna Boberg 5:7 och 5:5 samt sökt strandskyddsdispens hos Miljö- och byggnadsnämnden, som blivit beviljat.

Ett nytt planbesked beslutades i samhällsbyggnadsnämnden 2017-09-05 där fastighetsägarens nya idéer för utveckling av området framgår. I ansökan om



planbesked beskrivs önskemålet om att utveckla ett rekreationsboende för personer med funktionsnedsättningar. Boendet ska vara fullt anpassade för olika personers behov samt personalbostäder för medföljande sjukgymnaster, assistenter, läkare och så vidare. Detaljplanen ska också säkerställa en rekreationsanläggning vid Dalälven, en brygga med ramp till en flotte, en kortare strandpromenad samt badplats. Alla anläggningar ska vara anpassade för personer med funktionsnedsättningar.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

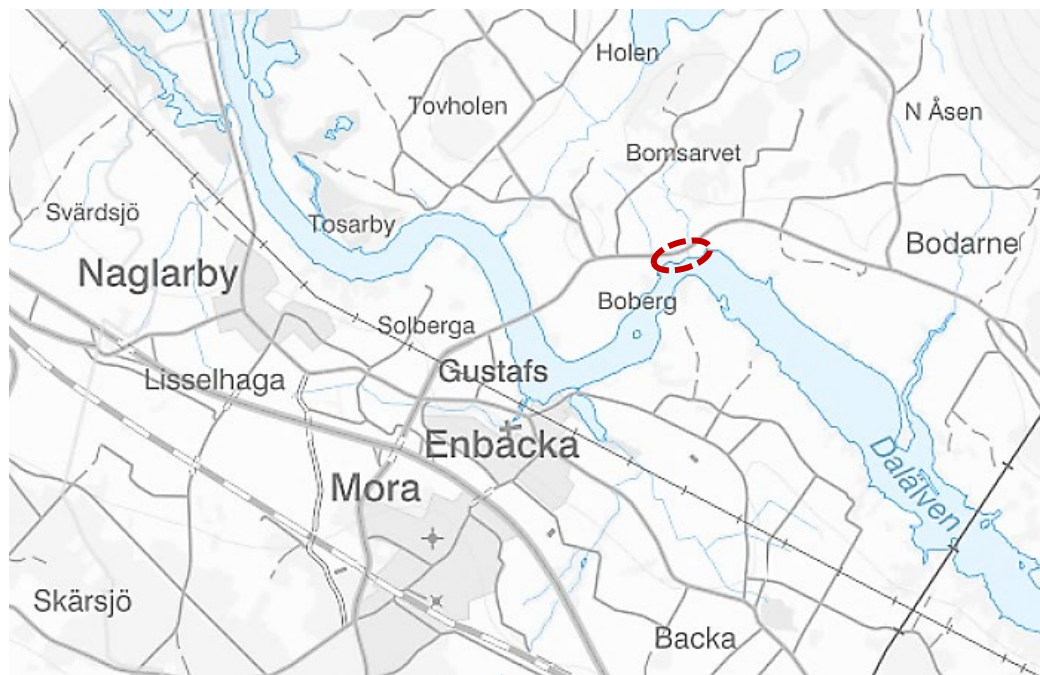
Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostäder samt tillfälligt boende. Planutformningen och bebyggelsen ska anpassas till landskapet och naturmiljön samt gestaltas på ett sådant sätt att upplevelsevärdena i det öppna kulturlandskapet utmed Dalälven bibehålls. Hänsyn ska tas till de erosionskänsliga slänterna och dagvattenhantering ska utformas hållbart i enlighet med kommunens riktlinjer. Område för allmänhetens rekreation ska möjliggöras längs Dalälven.

Planläggning och utformning av bebyggelse ska ske med stort fokus på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Sätters kommun, cirka 2,5 kilometer nordöst om Gustafs tätort.



Figur 2. Planområdets läge (inringat med rött) i förhållande till Gustafs med mera (karta NVDB).

Detaljplanen omfattar ett område av Boberg beläget mellan väg 790 och Dalälven som utgörs av fastigheterna Boberg 5:11, del av Boberg 5:5 och del av Österby 11:4 samt del av samfälligheterna Boberg S:12 och S:13.



Figur 3. Planområdets utbredning i Boberg (karta Sätters kommun).

Areal

Planområdets areal är cirka 2,6 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Boberg 5:5 och 5:11 är privatägd. Planområdet omfattar även samfälligheten del av Boberg S:12 och del av Österby 11:4.

SAMMANFATTNING KONSEKVENSER

Under respektive avsnitt i planbeskrivningen redovisas konsekvenser vid ett genomförande av planförslaget i mer detalj.

- Naturmarken kommer att minska när området exploateras. Genom bestämmelser i detaljplanen säkerställs att delar av naturmiljön bevaras (i synnerhet de som är kopplade till erosionsbranterna) och att spridningsvägar kommer att finnas för växter och djur. Även allmänhetens möjlighet att nå strandområdet för rekreation och bad säkerställs.
- Nyttillkommande bebyggelse påverkar landskapsbilden. De områden som enligt planförslaget föreslås bebyggas bedöms i sig inte vara känsliga för exploatering ur kulturvårdessynpunkt. Genom att spara obebyggda stråk mot älven samt anpassa bebyggelsens utformning och placering minskar risken för att älvlandskapets kulturvärden påverkas negativt, liksom upplevelsevärdena i det öppna kulturlandskapet.
- Slänterna mot Dalälven är erosionskänsliga. Om exploatering sker i enlighet med plankartan (med avstånd till skredkänslig mark) samt givna rekommendationer om skötsel av slänterna i enlighet med skötselplan och genomförandeavtal bedöms exploateringen inte ge några negativa konsekvenser för den geotekniska stabiliteten i området.
- Strandskyddet upphävs i planområdet. Genomförandet av detaljplanen bedöms bidra till utveckling av landsbygden genom tillskapande av bostäder i attraktiva lägen samt vara av ett sådant slag och omfattning att



strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt. Allmänhetens tillgång till strandområdet bibehålls och livsvillkor för djur och växtarter bedöms inte förändras i väsentlig grad.

- Reningsverket i Gustafs är i behov av förbättringar för att på sikt kunna ta emot spillvatten från en ökad befolkningsmängd. Trots behov av åtgärder bedömer kommunen att kapacitet finns för att ansluta planerad bebyggelse i Boberg till det kommunala VA-nätet.
- En exploatering av området i form av bebyggelse med tillhörande gator medför hårdgjorda ytor och ökat dagvattenflöde. Då detaljplanen reglerar att dagvatten ska fördröjas inom respektive fastighet och inte får ledas ut i de erosionskänsliga slänterna bedöms dagvattnet kunna hanteras på ett tillfredställande sätt.
- Delar av planområdet riskerar att översvämmas när Dalälven når sitt 200-årsflöde samt högsta beräknade flöde. Med planbestämmelse om byggnaders tekniska utförande bedöms riskerna kopplade till översvämning som acceptabla.
- Genomförandet bedöms inte innebära exploatering där bullerriktlinjer för biltrafik eller flyg riskerar att överskridas.

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.

Planen bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer och bedöms därför vara förenlig med 5 kap miljöbalken.

Undersökning av behov av miljöbedömning

Om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900 4 kap 34 §) samt miljöbalken (MB 6 kap 11§) göra en miljöbedömning i form av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

För varje detaljplan är det nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, det vill säga om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Bedömning om sådant behov finns görs genom en så kallad undersökning enligt 6 kap 5–6 §§ miljöbalken.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Således föreligger inget behov av miljöbedömning enligt miljöbalken. Denna bedömning baseras på avvägningarna i bilaga ”Undersökning av betydande miljöpåverkan”. Sammanfattningsvis grundar sig undersökningens slutsats på att inga enskilda frågor bedöms påverkas i sådan utsträckning av planförslaget att det innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar i sitt samrådsyttrande 2021-01-18 kommunens bedömning att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet är utpekad i Sätters Översiktsplan 2013 som utvecklingsområde för bostäder och som område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). Översiktsplanen beskriver att området kan rymma attraktiva villatomter som kan planeras med utsikt över älven. Fler boende här skulle skapa ett större underlag för den lokala service som finns i Storhaga och Enbacka. Områdets lokalisering är också ett attraktivt läge för arbetspendling lokalt och inom regionen, med närhet till Säter och Borlänge. En naturvärdesinventering och en kartläggning av allmänhetens nyttjande av området ska ingå i planarbetet.

Kommunen har tagit fram en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Gustafs 2018, dock sträcker den sig inte över Dalälven och inte till Boberg.

Detaljplaner

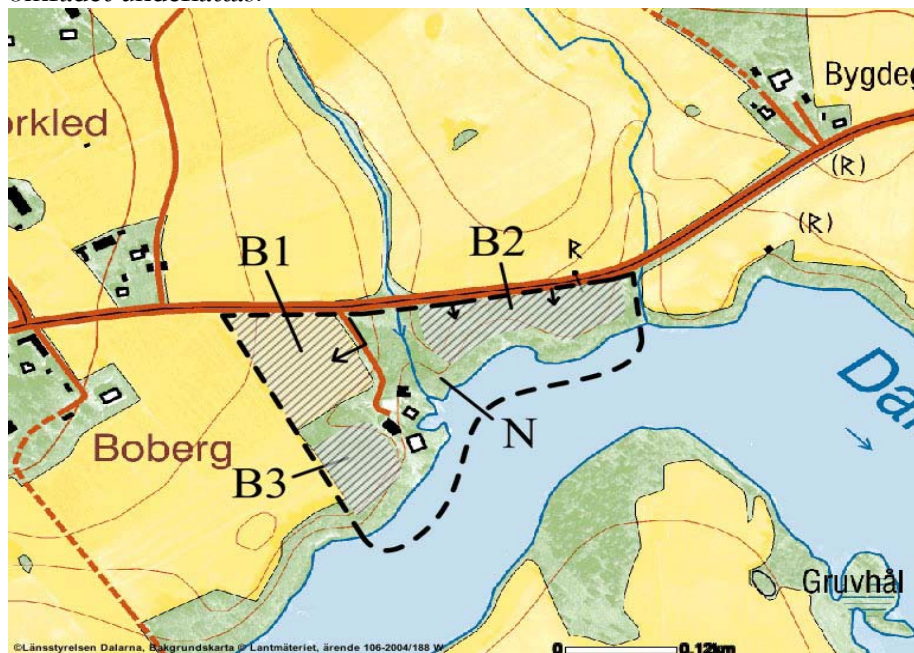
Planområdet omfattas inte av någon detaljplan idag.

Detaljplanprogram

Kommunen upprättade 2011 ett detaljplaneprogram som godkändes av Miljö- och byggnämnden 2012-02-22.

Detaljplaneprogrammet föreslår en markanvändning enligt Figur 4. Område B1 och B2 bedöms kunna inrymma cirka sex villatomter vardera med anslutning till väg 790 enligt pilarna. Område B3 bedöms kunna exploateras med ett par villatomter i anslutning till befintlig bebyggelse.

Område N, mellan ny bebyggelse och Dalälven samt de vattendrag som finns bevaras som naturområde. Området anordnas så att allmänhetens tillgänglighet till området underlättas.



Figur 4. Markanvändning enligt detaljplaneprogrammet.



Synpunkter som framkom under samrådet av planprogrammet har legat till grund för föreliggande detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Ett första planbesked beviljades 2011-02-23 av miljö-och byggnämnden. Då detaljplanearbete avstannade ansökte fastighetsägaren om ett nytt planbesked som beviljades 2017-09-05.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

MARK, VEGETATION OCH NATURMILJÖ

Planområdet ligger inom naturvårdsintresset ”Älvlandskapet mellan Nedre Tosarby och Långhag”. Längs denna sträcka flyter älven i stora svängar genom ren jordbruksmark. Stränderna är ofta höga med erosionsbranter, så som vid Boberg, och bevuxna med lövskog av gråal, björk och hägg. Älvbotten beskrivs som vegetationsrik vilket ger hög födotillgång. Vid de strömmande delarna, som även hålls öppna vintertid, övervintrar ibland änder och sångsvanar. Niporna (erosionsbranterna) utnyttjas till boplatser för backsvalor. I intressebeskrivningen för sträckan anges även fiske och friluftsliv.



Figur 5. Vy över Dalälven från planområdets sydvästra hörn, till vänster, samt växtlighet i områdets högre belägna områden, till höger.

År 2011 utnämndes Älvlandskapet Nedre Dalälven av FN-organet Unesco till ett biosfärsområde. Biosfärsområden är områden med rika natur- och kulturmiljöer som ska fungera som modellområden för hållbar utveckling (se även Kulturmiljö, nedan). Biosfärsområdena ska gynna de boende i området genom social och ekonomisk utveckling samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturella värden värnas. Naturvärden i detta område har skapats av älven samt mötet mellan nordliga och sydliga naturelement.

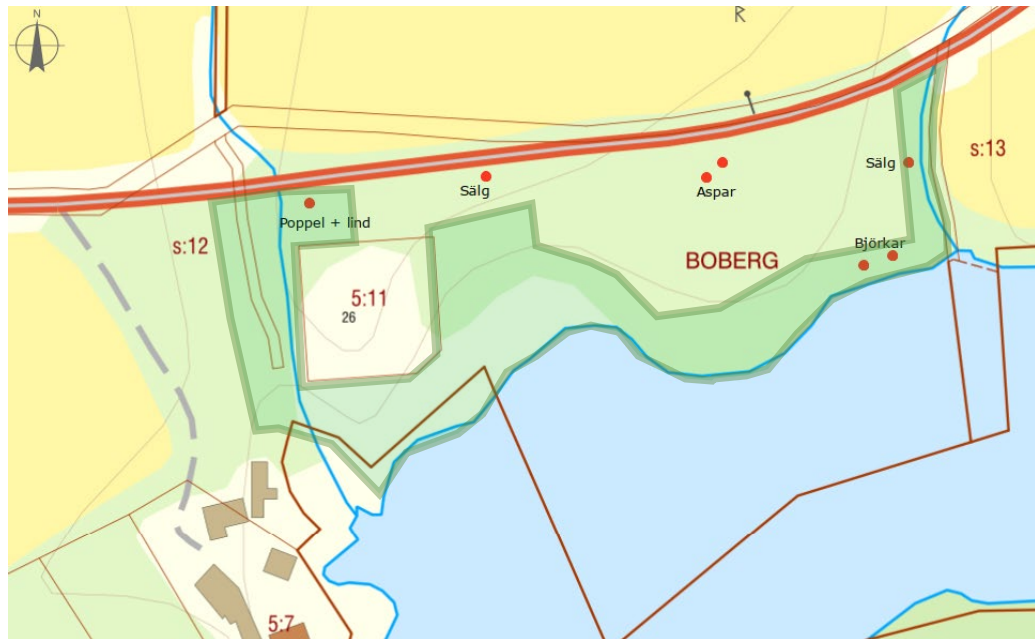
Planområdet består till största del av relativt plan lövskogsmark som övergår i lövskogsbvuxna slänter mot Dalälven. Älvens vattenyta ligger vid



normalvattenstånd på en nivå runt +107 meter över havet, de plana delarna ovanför slänten ligger på +117 till +120 meter över havet. Marken är tämligen näringsrik, vilket medfört en rätt frodig växtlighet. Mitt i planområdet samt längs östra kanten rinner två mindre bäckar.

Naturvärdesinventering

Som underlag till detaljplanen har en naturvärdesinventering (NVI) genomförts sommaren 2020.



Figur 6. Ungefärligt läge för identifierade äldre träd som enligt NVI bör sparas så långt möjligt. Tonat grönt område visar ungefärlig utbredning av naturområde i detaljplanen.

Inventeringen resulterade i följande beskrivning:

Den plana marken i området ovanför den direkta sluttningen mot älven består till stora delar av äldre odlingsmark som på ortofoton från 1960 ger intryck av att vara helt öppen, förutom enstaka träd och buskar längs diken etc. Utifrån detta finns en yngre lövskog med några enstaka äldre solitärträd. Gråal dominerar oftast, men även bland annat rönn, hägg, sälga, björk, poppel, olvon med mera förekommer. Skogens uppkomst genom naturlig igenväxning återspeglar sig i förhållandevis stor variation i trädslagsammansättning, slutenhet m.m. Ett tydligt inslag i den yngre skogen är också ursprungligen odlade arter som olika former av vinbär, benved, måbär, snöbär, smultronschersmin, berberis m.fl.

En viss begynnande självgallring har skett, varför det finns ett litet inslag av död ved i klenare dimensioner. På dessa, samt de lite grövre stubbar som finns efter sentida avverkningar, finns en del vedsvampar som al- och platticka. Mer krävande arter verkar dock saknas. I lövskogen finns också förhållandevis gott om ”småfåglar”, där en art som gärdsmyg gynnas av den rika undervegetationen.



Marken är tydligt näringsrik, vilket ger en frodig växtlighet med stort inslag av kvävegynnade arter som brännässla och hundkex. I vissa delar skulle växtligheten kunna beskrivas som ”begynnande lundflora” med exempelvis trolldruva, men efter de rönjningar som skett hittas också ”ogräsarter” som gynnas av det fläckvis högre ljusinsläppet. Inga direkt sällsynta eller på övrigt sätt direkt skyddsvärda växter noterades. Hallon, åkertistel, fyrkantig johannesört, nejlikrot och hundäxing är några exempel på vanliga arter i området.

Naturligt uppkomna lövskogsmiljöer av detta slag har ett naturvärde som ökar med trädens ålder, uppkomsten av död ved etc. Om miljön fick utveckla sig fritt finns därför en potential för högre naturvärden att utvecklas inom några decennier. Samtidigt begränsas värdet av den bristande kontinuiteten på äldre träd och död ved samt de avverkningar som skett på senare tid. Idag är därför naturvärdena begränsade.

Rekommendationer för fortsatt skötsel av naturmiljön i området:

1. Bevarande i så hög grad som möjligt av äldre träd/trädgrupper som finns kvar.
2. Sparande av vissa partier med mer naturlig växtlighet mellan byggnaderna. Det är dock svårt att enkelt avgränsa några specifika lämpliga områden, utan ytor får väljas utifrån en helhetsavvägning.
3. I de områden som behöver ha en lite mer öppen karaktär bör hänsyn tas till artrikedom av träd och buskar genom att i så hög grad som möjligt spara en mångfald av olika arter.
4. Hänsyn till naturlig vegetation i den direkta älvstranden för att undvika ras- och skredrisker och göra de vackra utblickarna över älvlandskapet tillgängliga för besökare.

Planförslaget

Mellan ny bebyggelse och Dalälven samt utmed de bäckar som finns inom planområdet, bevaras områden som regleras som allmän plats naturområde och badplats (**NATUR₁**) som allmän plats natur (**NATUR₂**). I del av område som benämns **NATUR₁** tillåts även att en bod får uppföras (**bod₁**) för till exempel förråd och omklädningsrum, med största byggnadsarea på 50 m².

Detaljplanen skapar därmed förutsättningar för att naturmiljön ska kunna bibehållas till viss del. Flera av de träd som beskrivs i naturvärdesinventeringen (se Figur 6) ligger i området reglerat som natur. I slänten mellan bebyggelsen och Dalälven finns en planbestämmelse (**slänt₁**) som säger att större träd (stamdiameter över 10 cm 30 cm ovan mark) ska tas ner och stubbar kvarlämnas samt att total avverkning inte får ske. För att göra strandområdet tillgängligt för allmänhet samt boende är det möjligt att anlägga tillgänglighetsanpassade gångar inom användningen **NATUR₁**. Inom område **NATUR₂** anläggs inga nya stigar, de gamla stigar som finns kommer dock fortsätta nyttjas.

I de naturområden som inte regleras med **slänt₁** finns en bestämmelse **veg₁** som anger att naturlig vegetation ska bevara och att total avverkning inte ska ske. Syftet



med bestämmelsen är att området så långt som möjligt ska skötas enligt rekommendationerna punkt 1 till 4 i avsnittet naturvärdesinventering.

Konsekvenser – mark-, vegetation och naturmiljö

Genom det reglerade naturområdet säkerställs att delar av naturmiljön kommer att kunna bevaras (i synnerhet de som är kopplade till erosionsbranterna) och att spridningsvägar kommer att finnas för växter och djur. Även allmänhetens möjlighet att nå strandområdet för rekreation och bad säkerställs.



Figur 7. Vy över Dalälven från udden i planområdets östra del.

KULTURMILJÖ

Längs väg 790, norr om planområdet finns en milsten som är utpekad som fornlämning. I övrigt finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Planområdet utgör en del av det brukade kulturlandskapet längs Dalälven. Här finns jordbruksmark från medeltiden som fortfarande är öppen kulturbygd. Ett av biosfärsområdets inriktningar är att tillvarata områdets kulturvärden genom att se till att landskapet fortsatt brukas.

Planförslaget

Till skillnad från planprogrammet innehåller detaljplanen inget förslag om att omvandla åkermark till mark för bostäder (område B1 i Figur 4). De områden som föreslås för bebyggelse består till största del av mark med vegetation i form av lövskog och buskage.

De områden längs bäckarna som föreslås regleras som naturmark utgör ett obebyggt stråk mot Dalälven.



Om lämningar skulle påträffas under gräv-, schakt- eller byggarbete ska länsstyrelsen kontaktas enligt kulturmiljölagen och markarbetet avstanna.

Mer om den föreslagna bebyggelsens gestaltning finns i avsnittet Gestaltning och omfattning.

Konsekvenser – kulturmiljö

Nyttillkommande bebyggelse kommer att påverka landskapsbilden. De områden som enligt planförslaget föreslås byggas bedöms i sig inte vara känsliga för exploatering ur kulturvårdessynpunkt. Genom att spara obebyggda stråk mot älven samt anpassa bebyggelsens utformning och placering motverkas att älvlandskapets kulturvärden påverkas negativt, se sida 8 och texten om gestaltning.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Två undersökningar av markens geotekniska förutsättningar har tagits fram PM, Markteknisk undersökning, (SWEKO 2021-01-29) samt PM/Geoteknik Markteknisk bedömning (SWEKO 2021-10-12).

Jorden i området utgörs av silt på siltmorän. Djup till morän varierar i området och bedöms vara mellan 3,5 meter och 2,5 meter. Slänt mot älven utgörs av silt förutom i kullen i planområdets centrala del där morän syns i slänten.

Två bäckar rinner i nord-sydlig riktning, en i områdets västra del och en i områdets östra gräns. Älvens vattenyta ligger vid normalvattenstånd på en nivå runt +107 områden planerade för bostäder ligger mellan +112 och +118.

Älvslänten domineras av långsamt pågående naturlig erosion. Tydliga spår av erosion är bland annat att gräs har svårt att etablera sig, trädrötter sticker upp och många träd är böjda nära roten

Då slänten mot älven är mycket erosionskänslig ska avvattning från tak, hårdgjorda ytor och dränering ej ledas ut mot älvslänten. Skador kan även inträffa om avvattning okontrollerat leds ut mot de mindre vattendragen, eventuella dränledningar behöver därför förses med erosionskydd vid mynningen.

Planförslaget

På grund av risken för erosion ska permanenta byggnader inte placeras närmare älvslänten än vad som föreslås i detaljplan. Detta avståndet är i den PM/Geoteknik Markteknisk bedömning (SWEKO 2021-10-12) bedömt som ett betryggande avstånd för att inte påverka risken för erosion.

Planen reglerar också att huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns (**p₁**) och att komplementbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns (**p₂**) vilket innebär att byggelse kommer ännu längre ifrån älvslänterna.

Stor försiktighet måste iakttas så att schakt och avvattning från respektive fastighet inte orsakar avrinning direkt mot slänten vilket skulle kunna leda till erosion.

Planbestämmelsen **b₂** säkerställer att dagvatten inte leds ut i älvslänten (**slänt₁**) och att dränledning som avleder vatten mot de övriga naturområdena i detaljplanen (**veg₁** alternativt **bod₁**) ska förses med erosionskydd vid mynning.



Avverkning i de erosionskänsliga älvslänterna måste ske kontinuerligt och med eftertanke. Stora träd ska tas ned för att undvika rotvältor och stubbar ska kvarlämnas för att tillåta skott och hålla liv i rötterna. Detta regleras med egenskapsbestämmelse **slänt₁** utmed Dalälven. I de områden samt i de övriga naturområdena i detaljplanen som regleras med planbestämmelsen (**veg₁** alternativt **bod₁**) ska naturlig vegetation bevaras, viss gallring får ske men inte total avverkning. Alla arbeten bör utföras för hand utan tunga maskiner som kan skapa spår i slänten, vilka kan leda till diken som snabbt blir större då vatten rinner nedför slänten. Detta finns också med i den skötselplan och i det genomförandeavtal som kommunen kommer teckna med fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Konsekvenser – geotekniska förhållanden

Om plangenomförandet sker i enlighet med plankartans bestämmelser, beskrivningen ovan samt framtagna skötselplan av slänterna bedöms exploateringen inte ge några negativa konsekvenser för den geotekniska stabiliteten i området.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

I planområdets närhet finns idag ett flertal byggnader som främst ligger på fastigheten Boberg 5:7 samt inom Boberg 5:9. Byggnaderna används idag som bostäder med tillhörande komplement. Inom planområdet finns inga befintliga byggnader.

Planförslaget – bostäder (B) och tillfällig vistelse (O)

Detaljplanen möjliggör bostäder eller byggnader för tillfällig vistelse. Antalet fastigheter som bedöms inrymmas med dessa användningar uppskattas bli cirka sex stycken, exakt antal regleras inte i detaljplanen. Bebyggelsen placeras i områdena ovanför slänten på den del som inte är erosionskänslig. Byggnaderna kommer ha utblick över Dalälven.

Med användningen bostäder (**B**) avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg ingår, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag till exempel garage och parkering.

Med tillfällig vistelse (**O**) avses tillfällig övernattningsboende på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggingsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

Gestaltning och omfattning

Byggnader tillåts till en höjd av 8,5 meter nockhöjd, vilket innebär att byggnad i två våningar blir möjlig att uppföra. Nockhöjd räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmare allmän plats än sex meter ska dock nockhöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat.



Taken ska vara sadeltak (**f₁**) med en takvinkel mellan 26-33 grader. Fasad ska utformas i trä (**f₂**) med slamfärg i kulörerna svart, grå, grön, gul eller röd eller vara ofärgad (**f₃**).

Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean (**e₁**).

Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns (**p₁**).

Komplementbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns (**p₂**).

På grund av närheten till vägen regleras kvartersmark inom cirka 12 meter från väggkant med ”prickmark”, det vill säga marken får inte förses med byggnad, och kvartersmark mellan 12 och 20 meter från väggkant (där det inte är Gata) med ”plusmark”, det vill säga endast komplementbyggnad får placeras.

Konsekvenser – bebyggelse

Utformningsbestämmelserna syftar till att harmonisera med den historiska bebyggelsetradition som finns i denna del av Dalarna. Tillkommande bebyggelse, med sin placering ovan slänten, utformning och relativt låga exploateringsgrad bedöms inte negativt påverka upplevelsevärdena i det öppna kulturlandskapet utmed Dalälven.

STRANDSKYDD

Stora delar av planområdet omfattas av generellt strandskydd. Det skyddade området är 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skäl som gäller för att upphäva strandskyddet finns i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken.

I Sätters Översiktsplan 2013 är Boberg utpekad som utvecklingsområde för bostäder och som område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). LIS utgör ett ytterligare skäl för upphävande av strandskydd.

Strandskyddet är idag upphävt för väg 790 som delvis ingår i detaljplanens norra del. Då strandskydd automatiskt återinträder när en detaljplan tas fram behöver även strandskyddet för denna del upphävas.

Planförslaget

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs med anledning av att området i översiktsplanen är utpekad som LIS (7 kap. 18e § miljöbalken) samt på grund av att det redan är ianspråktaget (7 kap. 18c p. 1 § miljöbalken). Strandskyddet föreslås upphävas i hela planområdet (**a₁**) förutom i området med användning **NATUR₂**. Strandskyddet upphävs på **NATUR₁** för att göra strandområdet med badplatsen tillgänglig för allmänhet samt boende genom att bland annat anlägga tillgänglighetsanpassade gångar. Där till tillåts även att en bod får uppföras (**bod₁**) för till exempel förråd och omklädningsrum, med största byggnadsarea på 50 m².



För det område där brygga tillåts (**W**₁) och som i dagsläget används som badplats upphävs också strandskyddet.

Planförslaget överensstämmer med kommunens inriktning om att ny bebyggelse, både i tätort och på landsbygden i huvudsak ska anknyta till eller komplettera befintlig bebyggelse. Härigenom skapas förutsättningar för en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling genom att befintlig infrastruktur kan nyttjas och förstärkas. Genom att området bebyggs med bostäder eller byggnader för tillfällig vistelse skapas ökat underlag för befintlig service i Storhaga och Enbacken med omnejd.

Möjlighet till fri passage utmed strandkanten säkerställs både inom användningen **NATUR**₁ och **NATUR**₂, vilket även säkerställer att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt, trots att strandskyddet delvis upphävs och området bebyggs.

Strandskyddet upphävs även för väg den del av väg 790 som omfattas av detaljplanen då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Konsekvenser – strandskydd

Genomförandet av detaljplanen bedöms bidra till utveckling av landsbygden genom tillskapande av bostäder i attraktiva lägen samt vara av ett sådant slag och ha en sådan begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt. Allmänhetens tillgång till strandområdet bibehålls och livsvillkor för djur och växtarter bedöms inte förändras i väsentlig grad. Tillgängligheten till strandområdet närmst vattnet ökar för samtliga inklusive personer med funktionsvariationer.

GATOR, TRAFIK OCH PARKERING

Gator och trafik

Länsväg 790 går längs norra kanten på planområdet. Idag finns två godkända anslutningar vägen mot planområdet, en som går till de befintliga bostäderna och en i anslutning till fastigheten Boberg 5:11. Trafikverket har en mät punkt för trafikflöde cirka två kilometer väster om planområdet. Enligt mätning år 2011 är årsdygnstrafiken 1 800 fordon varav, cirka 150 (8,3 %) är tunga fordon. Hastigheten förbi planområdet är 70 km/tim. Trafikverket är väghållare.



Figur 8. Länsväg 790 med planområdet till höger i bild.

Planförslaget

Del av vägområdet för väg 790 ingår i detaljplanens område för att korrekt kunna reglera utfartsförbud i detaljplanen. Området regleras som allmän plats väg (**VÄG**). Trafikverket kommer fortsatt vara väghållare för vägen.

Inga nya anslutningar mot väg 790 planeras. Förutom de två utfarter som godkänts av trafikverket regleras gränsen mot vägen med utfartsförbud. Området längst i väster regleras så att infart till de två fastigheter som bedöms kunna tillkomma där nyttjar samma gata som befintliga bostäder sydväst om planområdet. Dessa fastigheter kommer behöva ingå i den gemensamhetsanläggning (GA:2) som finns för denna gata.

För resterande delar av planområdet kommer anslutning till 790 ske från den av Trafikverket godkända anslutningen norr om fastigheten Boberg 5:11. En enskild gata (**GATA₁**) löper sedan parallellt med väg 790 österut till en vändplats. Bedömningen är att eftersom den enskilda gatan ligger lägre än väg 790, samt på ett avstånd av 7 meter är risken för bländning, utöver vad som är normalt för mötande fordon, liten. Denna enskilda gata regleras i detaljplanen som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Inom användningen Gata är det också möjligt att anlägga ett antal parkeringsplatser öster om Boberg 5:11 för besökare till den badplats som planeras att anläggas inom området. Nya fastigheter i denna del av planområdet behöver anslutas till en ny gemensamhetsanläggning för den enskilda gatan i samband med fastighetsbildning i området.

Konsekvenser – gator och trafik

Ingen ytterligare anslutning behöver tillskapas till området från väg 790. Trafikmängden i korsningarna kommer att öka men på grund av det låga flödet på väg 790 och att det är ett begränsat antal bostäder som möjliggörs bedöms framkomligheten väg 790 påverkas marginellt.



Avståndet mellan väg 790 och lokalgatan är 7 meter, vilket uppfyller trafikverkets krav på säkerhetszon och bedöms vara tillräckligt för att få plats med snöröjning.

Gång- och cykeltrafik

Inga separata gång- och cykelvägar finns i området. Pendlingsavståndet till Gustafs är cirka 2,5 kilometer med cykel.

Området innehåller några gångstigar och gångstråk som röjts för att tillgängliggöra strandområdet och utblickar mot älven.

Planförslaget

Inga separata gång- och cykelvägar planeras att byggas i området, dock planeras gångstig ner till badområdet. Både badplats och gångstig ska var tillgängliga för personer med funktionsvariationer.

Konsekvenser – gång- och cykel

Gående och cyklister hänvisas till länsväg 790 för att ta sig till Gustafs och angränsande byar.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns cirka 300 meter från planområdet längs väg 790. Hållplatsen trafikeras av linje 373 som går mellan Säter och Stora Skedvi skola.

Planförslaget

Planförslaget innebär inga förändringar när det gäller busshållplatser.

Konsekvenser – kollektivtrafik

Ny bebyggelse och boende i området ger ökat resandeunderlag för den busslinje som trafikerar området.

Parkering

Ingen befintlig parkering finns i området idag.

Planförslaget

Parkering för de nya boendena ska ske inom den egna fastigheten. En besöksparkering kan anläggas för besökande till badplatsen vid Dalälven inom användningen Gata.

Konsekvenser – parkering

Besöksparkeringen till badplatsen över tillgängligheten till Dalälven.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunens verksamhetsområde för vattenförsörjning omfattar en mindre del av planområdet i väster. Nuvarande angränsande bostäder är anslutna till kommunalt vatten men har enskilda anläggningar för avlopp.

Planförslaget

Ny bebyggelse kommer ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ledning för VA (vatten och avlopp/spill) kommer förläggas parallellt



med planområdets norra gräns. Ledningen säkerställs med u-område (u) på kvartersmark. I övrigt kommer ledningen dras i allmän plats (NATUR och GATA).

Anslutning till kommunens ledning för spill kommer detaljstuderas i senare skede. En möjlig lösning är att respektive fastighet har en egen LTA¹-enhet. LTA-enheten är en liten pumpstation med en tank, en pump och en styrenhet. Avloppsvattnet till pumpen behöver rinna med självfall, men kan från LTA-enheten pumpas vidare till kommunens ledning.

Om en LTA-lösning väljs är det viktigt att säkerställa att enheten kan nås med en kranbil för drift och underhåll.

Konsekvenser – vatten och avlopp

Reningsverket i Gustafs är åldrat och står inför förändringar. I dagsläget pågår utredningsarbete för att bygga en överföringsledning till Borlänges reningsverk. Där till sker en parallell utredning om ovidkommande vatten i ledningsnätet i Gustafs.

Enligt 2020 års miljörapport till länsstyrelsen så har reningsverket i Gustafs en faktisk belastning på 851 pe (personekvivalenter), medan den tillståndsgivna belastningen ligger på 2500 pe. Även övriga faktiska parametrar understiger de tillståndsgivna. Genomförandet av befintliga och kommande detaljplaner bedöms generera mellan 200- 300 pe inom de närmaste åren beroende på bostadsform (lägenheter/villor). Det innebär att även med övrig tillkommande bebyggelse i denna kommun del så kommer den faktiska belastningen ligga långt under den tillståndsgivna.

Den teoretiska belastningen för reningsverket i Gustafs är uträknad till 2400 pe enligt mallen för MaxGVB-tätbebyggelse från Naturvårdsverket, och i enighet med rekommendationerna uträknad till närmaste 100-tal.

Kapacitet i ledningsnätet för påkoppling av planområdet på överföringsledning till reningsverket har beräknats utifrån 10 tillkommande hushåll och pe-tal per hushåll på 3, vilket innebär 30 pe totalt.

Trots behov av åtgärder på reningsverket bedömer kommunen att både reningsverk och ledningsnät har kapacitet att ta emot den ökade belastningen som planområdet genererar.

Dagvatten

I kommunens dagvattenstrategi (Dagvattenstrategi för en hållbar dagvattenhantering, 2020) anges följande inriktningar som är relevanta för den föreslagna bebyggelsen:

- Genom en klok fysisk planering skapas utrymme för dagvattnets avrinningsvägar. Höjdsättning av mark och byggnader ska göras med risk för översvämning och skyfall.
- I tidigt skede ska behov och möjlighet till att fördröja dagvatten utredas.
- Andra lösningar än avledning av dagvatten via ledning ska prioriteras. I första hand ska dagvatten hanteras nära uppkomsten genom lokala

¹ Lätt Trycksatt Avlopp



lösningar. Andelen genomsläppliga ytor ska maximeras och infiltration eftersträvas.

Förutom vägarna i planområdets norra och västra del, finns i dagsläget inga ytor som skapar ytligt avrinnande vatten. Regnvatten stoppas upp av lövverk och tas delvis upp av växter och mark innan det långsamt rinner vidare mot bäckar och Dalälven.

Mitt i planområdet samt längs östra kanten rinner två mindre bäckar. Dessa har bland annat funktion för avvattning av omkringliggande åkermark.

Avvattning av väg 790 sker delvis mot planområdet. Vägen har en utformning som innebär att hälften av vägen avvattnas åt befintligt dike i norr och hälften mot planområdet. Mot planområdet finns inget dike idag utan dagvatten rinner direkt ut i naturmarken.

Planområdet berör Dalälven (delområdet Lillälven-Hovran) som omfattas av miljökvalitetsnormerna för vatten. Den kemiska statusen för denna del uppnår inte god status. Den ekologiska statusen för samma delområde är måttlig.

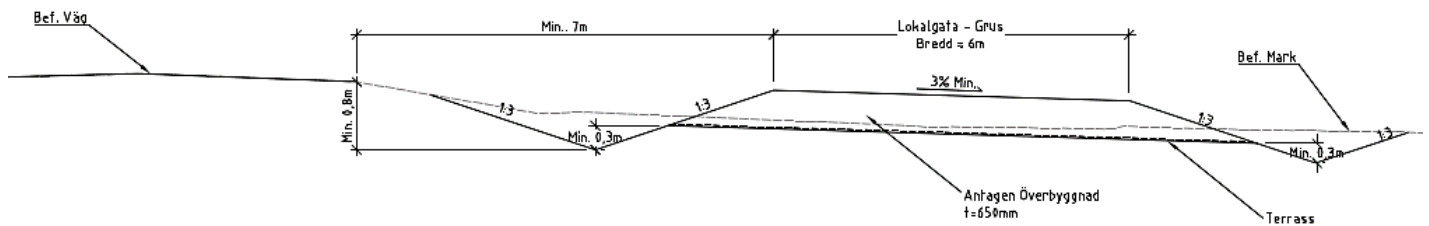
Planförslaget

Detaljplanen reglerar med en planbestämmelse **b₃** att dagvatten ska fördröjas inom respektive fastighet samt **b₂** att dagvatten ska fördröjas inom respektive fastighet och får inte avledas direkt mot älvslänten (**slänt₁**). Stor försiktighet måste iakttas så avvattning från respektive fastighet inte orsakar diken direkt mot slänten vilket skulle kunna leda till erosion. Båda bestämmelserna reglerar också att Dränledning som avleder vatten mot de övriga naturområdena i planen (**veg₁** alternativt **bod₁**) ska förses med erosionsskydd vid mynning.

Fördröjningsåtgärder på respektive fastighet kan vara stenkista, dagvattenkassetter, öppna svackdiken eller liknande.

Bestämmelsen **veg₁**, vars huvudsyfte är att skydda naturvärden genom att bevara naturlig vegetation ska inte hindra skötsel av befintliga diken. Dessa diken ska skötas så att dess avvattande funktion bibehålls. Ansvaret för detta ligger på det enskilda huvudmannskapet och den gemensamhetsanläggning som kommer bildas detta finns också med i Skötselplanen som tagits fram tillsammans med detaljplanen.

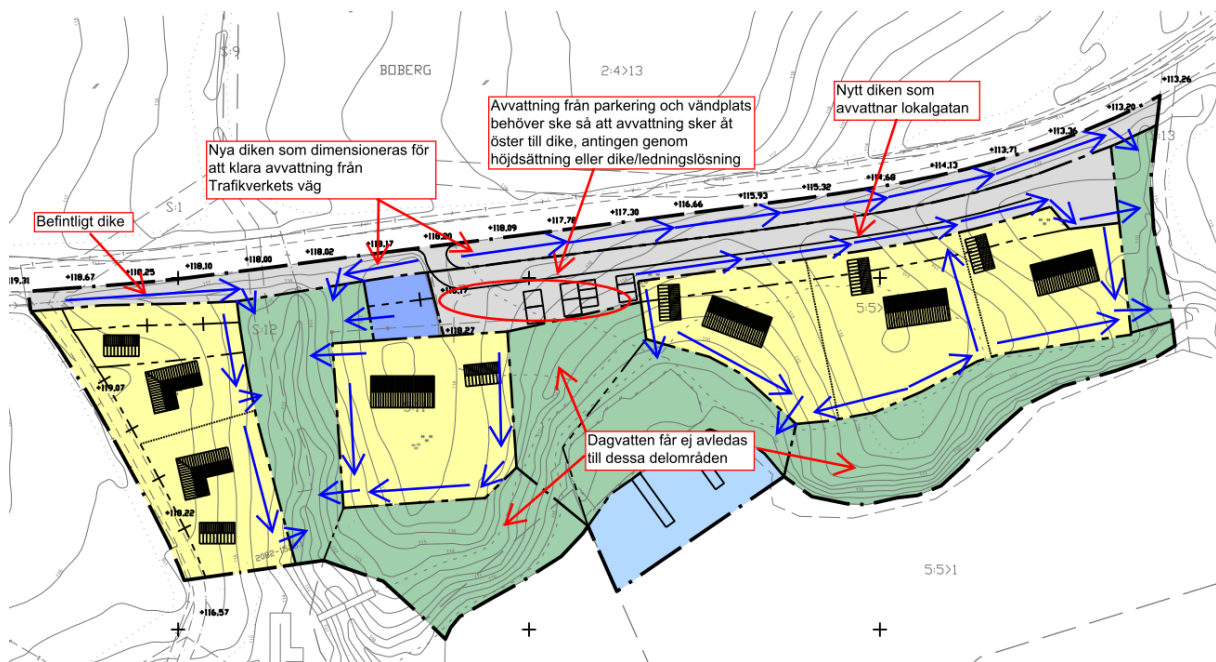
För att säkerställa avvattning av Trafikverkets väg föreslås ett svackdike mellan gatan och väg 790. Detta dike hamnar inom säkerhetszonen och Trafikverkets vägområde och kommer efter genomförd exploatering att skötas av Trafikverket. Den nya lokalgatan föreslås avvattnas mot söder. Principförslaget för avvattningen som redovisas i Figur 9 bygger på trafikverkets riktlinjer (IDOK 2014:0046 v3 m.fl). I Figur 10 redovisas ett principförslag för hantering av dagvatten i hela planområdet.



Figur 9. Principskiss över sektion för väg, gata och diken i området.

I dagvatten kan det finnas förordning som kräver olika föroreningsminskande åtgärder. Från planområdet bedöms den största föroreningskällan vara de hårdgjorda ytor där fordon körs och/eller står uppställda. Dock bedöms mängden förordningar som kan tänkas uppkomma i detta området som ytterst begränsade.

Diket som föreslås längs med gatan i norr samt att dagvatten ska fördröjas på respektive fastighet innan det avleds vidare till olika naturområden där de mindre bäckarna rinner för att slutligen nå Dalälven bedöms som tillräckliga åtgärder för att inte påverka möjligheten för recipienten att följa miljö kvalitetsnormen.



Figur 10. Principlösning för hantering av dagvatten.

Konsekvenser – dagvatten

En exploatering av området i form av bebyggelse med tillhörande gator medför hårdgjorda ytor och ökat dagvattenflöde. Med föreslagen reglering i detaljplanen bedöms dagvattnet kunna hanteras på ett tillfredställande sätt.

Konsekvenser av planens genomförande bedöms inte påverka möjligheten för recipienten att följa miljö kvalitetsnormen.



El och fiber

Planområdet bör anslutas till elnät och fibernät.

Planförslaget

En yta för tekniska anläggningar, **E**, säkerställs i planområdets norra del. Del av området ska kunna användas för placering av nätstation/transformatorstation.

Fjärrvärme

Det kommunala fjärrvärmenätet sträcker sig inte till Boberg. Uppvärmning av tillkommande bebyggelse bör ske på ett klimatsmart sätt så att användandet av fossila tillgångar minimeras.

Avfallshantering/återvinning

Det är viktigt att tillräckliga utrymmen finns för att på ett rationellt sätt bedriva en avfallshantering i enighet med kommunens 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.

Planförslaget

En yta för tekniska anläggningar, **E**, säkerställs i planområdets norra del. Del av området bör också kunna användas för placering av kärl för eventuell sophantering.

HÄLSA, SÄKERHET OCH RISKER

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens beräknade körtid till Boberg är 10 minuter. För att byggnaderna ska vara tillgängliga får det maximalt vara 50 meter mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och angreppsväg till byggnader. Det behöver även finnas möjlighet att vända eller köra igenom området med tunga fordon.

Brandvatten kan tas från Dalälven, för att det ska fungera behöver räddningstjänstens fordon kunna parkeras som mest 50 meter från strandlinjen. Vid älven kommer sedan en motorspruta placeras som kan pumpa upp vatten.

Planförslag

Planförslaget medger ny bostadsbebyggelse i anslutning till ny allmän och befintlig enskild gata i området. Den nya gatan, parallell med riksvägen, utformas med en vändplan som möjliggör för räddningsfordon att vända.

Tunga räddningsfordon kan placeras på den enskilda gatan då avstånden till älven understiger 50 meter. Idag finns en mindre gångväg ner till älven som kommer att tillgänglighetsanpassas ytterligare i område **NATUR₁**. Via denna gångväg är det möjligt att transportera motorsprutan ner till älven på ett säkert sätt. Det innebär att räddningsfordon inte behöver nå älven och inte kommer påverka områdets stabilitet.

Konsekvenser – räddningstjänsten

Detaljplanen bedöms uppfylla räddningstjänstens krav på tillgänglighet.



SÄTERS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

Dnr: SBN2017/0896

Trafikbuller

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359, vilken trädde i kraft 1 juli 2017. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015.

Trafiken som går på länsväg 790 norr om planområdet är en källa till trafikbuller. Årsmedeldygnstrafik på denna sträcka är enligt mätning från Trafikverket 2011 1 800 fordon och ca 150 (8,3 %) tung trafik. Hastigheten förbi planområdet är 70 km/h.

Uppräkning enligt Trafikverkets uppräkningsstal innebär för år 2040 en trafikmängd på cirka 2 400 fordon varav 230 (9,5 %) är tung trafik



Planförslag

En trafikbullerberäkning har genomförts med hjälp av beräkningsverktyget Nordic Road Noise 2017 för den mängd trafik som bäst överensstämmer med den prognos som gjorts för år 2040. Det innebär 2 600 fordon totalt samt 10 % andel tungtrafik.

Avstånd mellan väggkant och fasad på bostäder	Ekvivalent LpAeq (dBA)	Maximal LpAFmax (dBA)
10 meter	64	84
15 meter	62	80
20 meter	59	78
25 meter	57	75
30 meter	55	72
35 meter	54	70
40 meter	52	68
45 meter	51	67
50 meter	50	65

Tabell 1. Beräknade bullernivåer för planområdet med uppräknad trafik till år 2040. Beräkningarna för vägtrafik är utförda enligt Naturvårdsverkets rapport Vägtrafikbuller nordisk beräkningsmodell, reviderad 19961, rapport 4653.

För att klara riktvärdena för trafikbuller för ny bostadsbebyggelse (2015:216) som är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad behöver bostaden placeras 20 meter eller mer från väggkant. Detaljplanen utformas därför så att endast **GATA₁** och komplementbyggnader kan uppföras närmare än 23 meter från väggkant.

En planbestämmelse **m₁** reglerar också att om ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara placerade mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dBA. Ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad får inte överskrida 65 dBA.

Om uteplats ordnas i anslutning till byggnaden ska den klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå, vilket innebär att utan avskärmning av till exempel huvudbyggnaden eller en komplementbyggnad måste den finnas minst 50 meter från väggkant. Oavsett placering av huvudbyggnad kommer det bli minst 4,5 meter som avskärmas söder om byggnaden. Det troliga är att husen placeras längre norrut vilket medger en större uteplats i söder som då blir avskärmas från vägen.

Konsekvenser - trafikbuller

Detaljplanen utformas så att de riktlinjer som finns för trafikbuller klaras, vilket innebär att inga negativa konsekvenser bedöms uppkomma på grund av buller.

Flygbuller

I dagsläget har Dala Airport cirka 6 700 flygrörelser per år. Mer än hälften av dessa är flygningar med lättare skol- och privata flygplan. Maximalt är tre av flygningarna per dag med tyngre charterflygplan eller tyngre propellerflygplanen.

Planförslag

Bedömningen av flygbuller är att gällande riktvärden klaras i planområdet (FBN 55 dBA och att maximal ljudnivå från flygtrafik inte överskrids mer än 16 gånger per dag eller 3 gånger per natt). Flygrörelserna vid Dala Airport kommer inte att ge



upphov till FBN över 55 dBA i planområdet. De tyngre charterflygplanen 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 stycken per natt, varför bedömningen är att gällande riktvärde för maximal ljudnivå klaras.

Konsekvenser - flygbuller

De nya bostäderna kommer inte att hamna inom område där gällande riktvärden för flygbuller riskerar att överskridas.

Transporter farligt gods

Väg 790 är ingen väg som är rekommenderad för farligt gods.

Risk för höga vattenhastigheter och översvämning

Vattnet i Dalälven är vid planområdet påverkat av vattenreglering och den säsongsreglering som sker vid vid Långhags kraftverk. Detta innebär att höga vattenhastigheter förekommer.

Dalälvens vattenyta ligger vid normalvattenstånd på en nivå runt +107 meter. Planområdet berörs av områden som kan översvämmas vid 100-års- och 200-årsflöde samt högsta beräknade flöde.

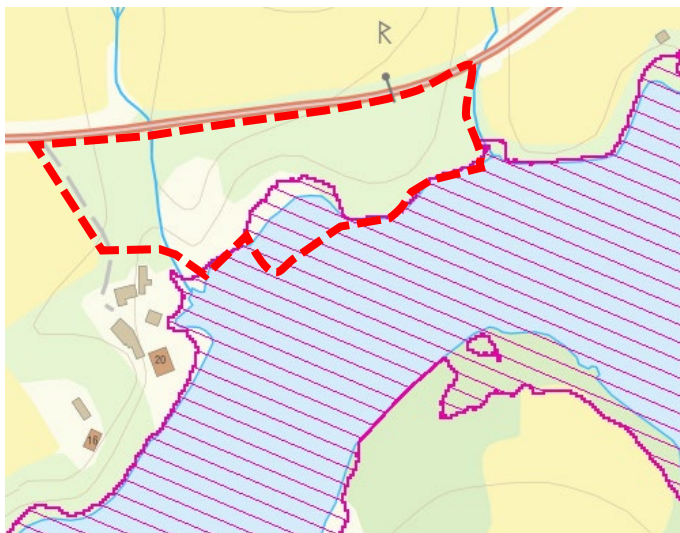
I kommunens översiktsplan framgår att underlag för behov av bestämmelser kopplade till översvämning i detaljplanen ska bedömas utifrån hur stor sannolikheten är att en översvämning kommer att ske samt att bedöma vilken betydelse för samhällsfunktionen den planerade markanvändningen som planeras i området har.

I Länsstyrelsen i Dalarnas läns vägledning (2017-06-19) kopplat till översvämning, ras och skred framgår att ny sammanhållen bostadsbebyggelse bör, om valmöjligheten finns, lokaliseras till områden som ligger över nivån för högsta beräknade flöde. För bostäder som ligger under denna nivå bör lämpligheten avgöras efter en riskbedömning.

Det är främst området närmst Dalälven och den östra delen av planområdet som berörs av Myndighetens för samhällsskydd och beredskaps (MSB) översvämningskartering för beräknade högsta flöde från 2013. I området bedöms flödet ligga på cirka +111 meter över nollplanet (RH2000).



Figur 11. Planområdet där de delar som berörs av MSBs beräknade högsta flöde (BHF) är skrafferade.



Figur 12. Planområdet där de delar som berörs av Länsstyrelsens högsta klimatanpassade 200-årsflöde är skrafferade.

Länsstyrelsens högsta klimatanpassade 200-årsflöde för området bedöms ligga på cirka + 109 meter över nollplan (RH2000).

Planförslag

Ny bebyggelse som berörs av området som riskerar översvämmas vid nivå för högsta beräknade flöde regleras med bestämmelsen **b₁** som säger att byggnadernas tekniska utförande ska klara översvämmande vatten upp till +112 meter (RH2000) så att byggnaden inte skadas vilket motsvarar högsta beräknade flöde.

Storlek och utformning av bryggor regleras (**W₁**) så att två bryggor för allmänt ändamål med högsta tillåtna area om 50 m² per brygga får uppföras.

Konsekvenser – risk för översvämning och höga vattenflöden

Höga vattenhastigheter kan innebära risk för människor att vistas i eller i direkt närhet till dessa vattenområden. Det område där brygga tillåts (**W₁**) och som i dagsläget används som badplats ligger i en mindre vik till älven där vattenhastigheten bedöms vara låg.



Delar av planområdet riskerar att översvämmas när Dalälven når sitt 200-årsflöde samt högsta beräknade flöde. Med planbestämmelse om byggnaders tekniska utförande bedöms riskerna kopplade till översvämning som acceptabla.

Ras- och skredrisker

Två undersökningar av markens geotekniska förutsättningar har tagits fram PM, Markteknisk undersökning, (SWECO 2021-01-29) samt PM/Geoteknik Markteknisk bedömning (SWECO 2021-10-12), se Geotekniska förhållanden.

Älvslänten domineras av långsamt pågående naturlig erosion. Tydliga spår av erosion är bland annat att gräs har svårt att etablera sig, trädrötter sticker upp och många träd är böjda nära roten

Då slänten mot älven är mycket erosionskänslig får bebyggelse inte placeras för nära samt får avvattning från tak, hårdgjorda ytor och dränering ej ledas ut mot älvslänten. Skador kan även inträffa om avvattning okontrollerat leds ut mot de mindre vattendragen, eventuella dränledningar behöver därför förses med erosionskydd vid mynningen.

Avverkning i slänten måste ske kontinuerligt och med eftertanke. Stora träd ska tas ned för att undvika rotvältor. Stubbar ska kvarlämnas för att tillåta skott och hålla liv i rötterna. Sly kan gallras, men total avverkning ska undvikas. Alla arbeten bör utföras för hand utan tunga maskiner som kan skapa spår i slänten, spår kan leda till diken som snabbt blir större då vatten rinner nedför slänten.

Planförslaget

På grund av risken för erosion ska permanenta byggnader inte placeras närmare älvslänten än vad som föreslås i detaljplan. Detta avståndet är i den PM/Geoteknik Markteknisk bedömning (SWECO 2021-10-12) bedömt som ett betryggande avstånd för att inte påverka risken för erosion.

Planen reglerar också att huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns (**p₁**) och att komplementbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns (**p₂**) vilket innebär att byggelse kommer ännu längre ifrån älvslänterna.

Stor försiktighet måste iaktas så att schakt och avvattning från respektive fastighet inte orsakar avrinning direkt mot slänten vilket skulle kunna leda till erosion. Planbestämmelsen **b₂** säkerställer att dagvatten inte leds ut i älvslänten (**slänt₁**) och att dränledning som avleder vatten mot de övriga naturområdena i detaljplanen (**veg₁** alternativt **bod₁**) ska förses med erosionskydd vid mynning.

Avverkning i de erosionskänsliga älvslänterna måste ske kontinuerligt och med eftertanke. Stora träd ska tas ned för att undvika rotvältor och stubbar ska kvarlämnas för att tillåta skott och hålla liv i rötterna. Detta regleras med egenskapsbestämmelse **slänt₁** utmed Dalälven. I de områden samt i de övriga naturområdena i detaljplanen som regleras med planbestämmelsen (**veg₁** alternativt **bod₁**) ska naturlig vegetation bevaras, viss gallring får ske men inte total avverkning. Alla arbeten bör utföras för hand utan tunga maskiner som kan skapa spår i slänten, vilka kan leda till diken som snabbt blir större då vatten rinner nedför slänten. Detta



regleras också i den skötselplan och i det avtal om genomförande som kommunen kommer teckna med fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Konsekvenser – ras- och skredrisker

Under förutsättning att detaljplanens reglering efterlevs och att rekommendationerna kring schakt och avvattning följs, bedöms risken för ras- och skred vara liten.

Störningar från jordbruk och djurhållning

Jordbruk och framförallt djurhållning kan ge upphov till olika typer av störningar i boendemiljön såsom allergier, flugor och lukt. Det saknas uttryckliga lagstöd och därmed tydliga avståndsangivelser för hur nära jordbruk och djurhållning ny bebyggelse får uppföras. I Boverkets numera upphävda allmänna råd ”Bättre plats för arbete: planering av arbetsområden med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet” från 1995 angavs 500 meter som riktvärde för avstånd till djurhållning i lantbruk samt ridanläggningar. Socialstyrelsen har rekommenderat 200 meter som ett rimligt avstånd mellan bostäder och hästhållning.

Planförslag

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i närheten av pågående jordbruk och djurhållning. Avståndet till djurhållning i lantbruk bedöms vara tillräckligt för att betydande störningar inte ska uppstå.

Konsekvenser – störningar från jordbruk och djurhållning

Detaljplanen medger bebyggelse i en lantlig miljö där viss omgivningspåverkan från jordbruk och djurhållning får anses vara acceptabel. Med tanke på avstånden mellan föreslagna bostäder och jordbruksverksamheten bedöms detaljplanen inte innebära olägenhet för människors hälsa, i enlighet med 2 kap 9 § Plan- och bygglagen.

ÖVRIGA KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kommunalekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär kostnader för kommunen i form av utbyggnad av vatten- och avlopp och intäkter i form av anslutningsavgifter. Då detaljplanen tas fram av privat exploitör ska planavgift inte tas ut i samband med bygglöv.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande. Detaljplanen beräknas skickas ut på samråd under hösten 2020 och på granskning under våren 2021. Planen beräknas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden sommaren 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen har vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Sätters kommun avser inte teckna något exploateringsavtal för planens genomförande. Ett avtal om genomförande kommer dock tecknas med fastighetsägaren till Boberg 5:5 i samband med antagande.



Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet i planområdet är kommunalt för allmän plats väg (**VÄG**) med trafikverket som väghållare. I övrigt är huvudmannaskapet enskilt. Enskilt huvudmannaskap bedöms lämpligt då området även fortsättningsvis kommer ha landsbygdskaraktär. Dessutom bedöms området ges en bättre och mer rationell förvaltning av de naturområden som planlagts om ansvaret är enskilt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, servitut mm.

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser, bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning och handläggs av Lantmäterimyndigheten som fattar beslut i frågorna.

Fastighetsbildning krävs för detaljplanens genomförande. Från fastigheten Boberg 5:5 kommer det avstyckas fastigheter för bostäder eller tillfällig vistelse, exakt antal regleras inte i detaljplanen. Inom Boberg 5:11 skapas bygggrätt för bostäder och tillfällig vistelse. Varje fastighet får bebyggas till 25 % av fastighetens areal. Uppskattningsvis antas sex nya fastigheter kunna bildas inom planområdet.

Strandskyddet upphävs inom delar av området. Inom **NATUR₂** är strandskyddet kvar. Vattenområde är utlagt (**W**) där det möjliggörs anläggande av bryggor och badplats.

Planen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att det är fastigheterna inom planområdet som ansvarar för skötsel av de allmänna platserna. För de allmänna platserna föreslås gemensamhetsanläggningar inrättas.

Nya fastigheter i planområdets västra del kommer ha sin infart via befintlig väg som är inrättad som gemensamhetsanläggning, Boberg ga:2. Fastigheterna föreslås därför anslutas till denna gemensamhetsanläggning i samband med att fastigheterna bildas vid avstyckning. Gemensamhetsanläggningen är delägarförvaltd.

Övriga nybildade fastigheter inom planområdet kommer ha sin infart via den nya gatan i planområdet, **GATA₁**. Denna föreslås inrättas som egen gemensamhetsanläggning för berörda fastigheter och utformas med parkering samt vändplan där räddningsfordon ska ha möjlighet att vända.

För område **NATUR₁** och **NATUR₂** föreslås också bildas en egen gemensamhetsanläggning för samtliga bostadsfastigheter inom planområdet. Detta för att säkra områdets skötsel då det är av stort intresse för samtliga bostadsfastigheter att området sköts på rätt sätt med tanke på erosionsriskerna i området. I det enskilda huvudmannaskapet ingår att sköta allmän plats enligt de egenskapsbestämmelser som finns för mark och vegetation.

- **veg**: naturlig vegetation ska bevaras. Total avverkning får inte ske.
- **slänt**: stora träd ska tas ned kontinuerligt och stubbar ska kvarlämnas. Total avverkning får inte ske.



En separat skötselplan har även tagits fram för området. Skötselplanen ska ligga till grund för gemensamhetsanläggningens skötsel och bifogas ansökan om lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningarna kan förvaltas antingen av en samfällighetsförening som bildas i samband med att gemensamhetsanläggningen bildas, förvaltningen sker då via en styrelse och majoritetsbeslut kan tas via omröstning på stämma. Alternativt förvaltas anläggningen genom delägarförvaltning, då krävs dock full enighet bland de delägande fastigheterna i samtliga frågor som rör anläggningen.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas sammanfattning av fastighetsrättsliga konsekvenser för respektive fastighet som kan bedömas i dagsläget. Beskrivningen innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida. Prövning av lämplighet kommer göras i samband med lantmäteriförrättning.

Fastighet	Förändring
Boberg 5:5	<p>Avstyckning sker till nya fastigheter för bostäder och tillfällig vistelse (B, O).</p> <p>Mark tillförs genom fastighetsreglering från Boberg 5:11, se Boberg 5:11 nedan.</p> <p>Mark tillförs genom fastighetsreglering från Boberg s:12, se Boberg s:12 nedan.</p> <p>Mark kan tillföras genom fastighetsreglering från Österby 11:4, se Österby 11:4 nedan.</p> <p>Mark upplåts för gemensamhetsanläggning för väg, GATA₁.</p> <p>Mark upplåts för gemensamhetsanläggning för område NATUR₁ och NATUR₂. Alternativt kan en marksamfällighet bildas genom fastighetsreglering om det bedöms lämpligare, se Ny GA-natur. Mark upplåts för tekniska anläggningar E.</p> <p>Fastigheten kommer även ha mark kvar utanför planområdet.</p>
Boberg 5:11	<p>Mark överförs till Boberg 5:5 genom fastighetsreglering för anpassning till planen, ca 130 m² i fastighetens norra del utlagt för allmän plats GATA₁ och NATUR₂ samt för tekniska anläggningar E.</p> <p>Servitut 2082-1525.1 för parkering upphävs. Löses genom anslutning till ny GA för väg.</p> <p>Fastigheten utträder ur gemensamhetsanläggning Boberg GA:2, ny infart sker via GATA₁ i norr.</p>



	Fastigheten ansluts till nya gemensamhetsanläggningar för väg samt naturområde.
Boberg S:12 (dike)	Samfälligheten överförs genom fastighetsreglering till Boberg 5:5. Behöver diket fortsatt användas av delägande fastigheter är ett alternativt att gemensamhetsanläggning bildas separat för diket för de fastigheter som behöver nyttja det för avvattnings av fastigheterna. Detta bör utredas vidare i kommande lantmäteriförrättning.
Österby 11:4	Den del av fastigheten som ligger inom planområdet kan överföras genom fastighetsreglering till Boberg 5:5. Alternativt upplåts mark för gemensamhetsanläggning för naturområde. Alternativt bildas en marksamfällighet, se Ny GA-natur.
Ny GA-natur	Gemensamhetsanläggning bildas för områden NATUR₁ och NATUR₂ . Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet bör ingå. Skötsel av området ska ske enligt framtagen skötselplan. Mark upplåts inom Boberg 5:5 samt eventuellt inom Österby 11:4. För området kan även en marksamfällighet bildas genom fastighetsreglering om det bedöms lämpligare.
Ny GA-väg	Gemensamhetsanläggning bildas för GATA₁ Fastigheter med infart via lokalgatan ansluts. Mark upplåts inom Boberg 5:5.
Boberg GA:2	Boberg 5:11 utträder ur gemensamhetsanläggningen. Avstyckade fastigheter i planområdets västra del ansluts till gemensamhetsanläggningen i samband med avstyckningen.

Ledningsrätt

U-område för ledningar finns på kvartersmark i norr samt i väster. Ledningsrätt för vatten och avlopp kan komma att bildas inom u-område samt i allmän plats gata och natur i planområdets norra gräns. Ledningarna är kommunala och det kommunala va-bolaget tar initiativ att söka ledningsrätt samt bekostar förrättningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Del av planområdet ligger inom verksamhetsområde för vattenförsörjning.



EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Boberg 5:5. Planen innebär kostnader för kommunen i form av utbyggnad av vatten- och avlopp och intäkter i form av anslutningsavgifter. Anläggandet av den nya gatan (**GATA**), inklusive diken för avvattning av väg och gata som behövs med anledning av exploateringen, bekostas av exploitören, tillika fastighetsägaren till Boberg 5:5.

Det är exploitören, tillika fastighetsägaren till Boberg 5:5, som initierar och bekostar fastighetsbildning och betalar eventuella ersättningar som beslutas i förrättningen. Vid anslutning av nya fastigheter till den befintliga gemensamhetsanläggningen Boberg ga:2 kan inträdesersättning komma att beslutas i samband med lantmäteriförrättningen. Ersättningen betalas av exploitören enligt beslut från Lantmäterimyndigheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av plankonsulterna Erik Folkesson Blom och Lina Gozzi. Handläggande planarkitekt vid Sätters kommun har varit Sofie Norberg Domsic och Katarina Hoyles Kobosko. Under arbetet har även en projektgrupp bestående av tjänstepersoner med olika kompetenser bistått med underlag och bedömningar.

Planskeden

	INSTANS	DATUM
Planbesked	Kommunstyrelsen	2018-04-10
Detaljplan godkänd för samråd	Delegation samhällsbyggnadsnämnden	2020-12-04
Detaljplan godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott	2021-04-29
Detaljplan godkänd för granskning 2	Delegation samhällsbyggnadsnämnden	2021-10-20
Detaljplan antagen	Samhällsbyggnadsnämnden	2021-12-09
Vunnit laga kraft		2021-12-30

WSP Sverige AB för Samhällsbyggnadssektorn, Sätters kommun i november 2021.

Lina Gozzi och Erik Folkesson Blom
Samhällsplanerare
WSP

Andréas Mossberg
Samhällsbyggnadschef
Sätters kommun