



2023-10-18

Planbeskrivning

Detaljplan för Präst Källa
Laga kraft



SÄTERS
KOMMUN

Samhällsbyggnadssektorn



Innehåll

Handlingar.....	1
Övriga handlingar	3
Planförfarande och planprocess	4
Bakgrund och syfte.....	4
Plandata	5
Lägesbestämning.....	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
Sammanfattande konsekvenser	6
Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken	6
Undersökning av behov av miljöbedömning	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktliga planer	8
Detaljplaner	9
Övriga kommunala beslut	10
Planeringsförutsättningar, föreslagna förändringar och konsekvenser.....	11
Naturmiljö och friytor	11
Geotekniska förhållanden	14
Kulturmiljö	17
Bebyggelse	20
Gator och motortrafik	26
Gång- och cykeltrafik	32
Kollektivtrafik.....	35
Parkering.....	35
Teknisk försörjning	37
Vatten och avlopp	37
Dagvatten.....	37
El och fiber	40
Fjärrvärme.....	40
Avfallshantering och återvinning	40
Hälsa, säkerhet och risker.....	41
Räddningstjänsten	41
Trafik – och industribuller.....	41
Förorenad mark	47
Ras- och skredrisker	47
Strandskydd	47
Övriga konsekvenser av planens genomförande	55
Barnperspektiv	55
Kommunalekonomiska konsekvenser	55
Organisatoriska frågor	56
Tidplan	56
Genomförandetid	56
Huvudmannaskap	56
Fastighetsrättsliga frågor.....	57
Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar mm.....	57
Tekniska frågor	57
Ekonomiska frågor	57
Planskeden	57
Medverkande tjänstepersoner	58



Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

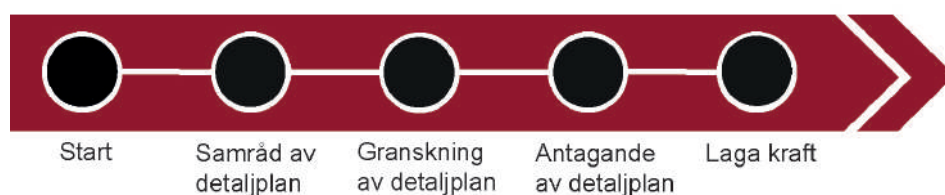
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- PM Geoteknik (Sweco, 2018-12-07)
- PM Geoteknik kompletterad (Sweco, 22-04-29)
- Arkeologisk utredning (Dalarnas Museum, december 2019)
- Arkeologisk kontroll (Dalarnas museum, 2020-04-07)
- Dagvattenutredning (Sweco, 2020-01-24)
- Kompletterande dagvattenutredning för Präst källa (Sweco, 2022-04-29)
- Trafikutredning av anslutningsvägar (Sweco, 2020-05-06)
- Trafikutredning kompletterad (Sweco, 2021-04-30)
- Bullerutredning, trafik- och industribuller (Ekam, 2017-03-14)
- Bullerberäkning AB Karl Hedin, Sätters Ångsåg (Ekam, 2021-08-06)
- Trafikbullerutredning DP Präst Källa (Sweco, 2022-10-28)

I planbeskrivningen används begreppen gällande detaljplan och aktuell detaljplan. Med gällande plan menas den nu juridiskt bindande detaljplanen och med aktuell plan menas den nya detaljplanen som dessa handlingar beskriver.



Planförfarande och planprocess

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (fr.o.m. 1 januari 2015). Detaljplanen 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 beskriva syftet med detaljplanen och öka förståelsen av plankartan.



Figur 1 Den svarta markeringen visar hur långt i planprocessen detaljplanen har kommit.

Bakgrund och syfte

I Säter kommuns *Bostadsplan 2018–2022* beskrivs att det finns ett stort behov av att skapa nya flerbostadshus i Säter. Bristen på bostadsrätter och behovet av att utöka denna upplåtelseform understryks speciellt. Bostadsplanen pekar ut delar av området Präst Källa som lämpligt för exploatering av bostadsbebyggelse. Med anledning av det har Hultqvist fastigheter AB, hädanefter kallad exploitören, en önskan om att genom en detaljplan pröva möjligheten till att uppföra flerbostadshus inom planområdet. Ett planavtal för framtagande av detaljplanen tecknades mellan kommunen och exploitören hösten 2018. Exploitören avser att uppföra flerbostadshus som upplåts som bostadsrätter.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus med hänsyn till naturmiljön i och kring området. Eftersom området idag saknar en anslutningsväg för motortrafik syftar även detaljplanen till att skapa förutsättningar för en lämplig anslutningsväg. Därtill är även syftet att skapa en hållbar dagvattenhantering. Anledningen är framför allt för att markförhållandena på området ställer höga krav på dagvattenhanteringen, men även för att möta de utmaningar som kommande klimatförändringar innebär.



Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Präst Källa i centrala delarna av Sätters stad, cirka 850 meter fågelvägen från Rådhusorget. Området sluttar skarpt i väster ner mot sjön Ljustern och omges i söder och öster av bostadsområdet Åsen. Inom en radie av 600 meter finns två förskolor och en skola. Präst Källa används idag främst för närrekreation, lek och fritidsaktiviteter. De intilliggande gatorna är Korsnåbbvägen samt Domherrevägen söder. I väst, längs Ljustern, löper Dalkarlsnäs vägen.



Figur 2 Planområdets ungefärliga placering (inom röd markering) i förhållande till tätortens övriga delar.

Areal

Planområdet uppgår till cirka 1,4 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet är en del av den kommunala fastigheten Säter 4:5 som omfattar en stor del av den allmänna platsmarken i Sätters tätort.



Sammanfattande konsekvenser

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

- Naturmarken minskar något på Präst Källa och ersätts till viss del med bebyggelse och annan hårdgjord yta. Exploateringen minskar ytor för djur- och växtlivet. I och med den planerade nytillkommande bebyggelsen förändras även landskapsbilden. Detaljplanens bestämmelser reglerar dock tillkommande bebyggelses påverkan på landskapsbilden genom bestämmelser om takvinkel, byggnadshöjd samt nyttjande av markyta.
- Exploateringen innebär en ökad mängd hårdgjord yta, vilket ökar risken för till exempel översvämningar. En dagvattenutredning har genomförts som visar att det är möjligt att lösa hantering av dagvatten inom planområdet. De föreslagna åtgärderna som presenteras i dagvattenutredningen reducerar föroreningar i dagvatten och miljö kvalitetsnormer (MKN) bedöms därför inte försämrats efter planerad exploatering.
- Planen möjliggör för en ny anslutningsväg för motortrafik. Vägen och den nya bebyggelsen gör att trafikmängden ökar på Korsnäbbsvägens befintliga sträcka. Det är även möjligt att en viss störning kan uppfattas av boende längs Korsnäbbvägen. En konsekvens av den nya vägen är även att den befintliga gång- och cykelvägen bryts av i höjd med Korsnäbbvägen. Den nya sträckningen löper utmed gatan för motortrafik. Det betyder att trafiksepareringen upphör och en ökad risk för olyckor mellan olika trafikslag kan uppkomma. Framkomligheten för gående och cyklister försämrats inte och möjligheten att ta sig längs sträckan från väst till öst kvarstår.
- En mindre del av planområdet omfattas av strandskydd, vilket upphävs i detaljplanen. Upphävandet av strandskydd gör att allmänhetens tillgänglighet samt livsvillkor för djur och växtlighet förändras då befintlig naturmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

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. Se även avsnitt *Dagvatten*.



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.

Genomförande av den aktuella detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Därför finns inget behov av miljöbedömning enligt miljöbalken. Denna bedömning baseras på avvägningarna i bilagan *Undersökning av betydande miljöpåverkan*. Undersökningens slutsats baseras på att inga enskilda frågor bedöms påverkas i sådan utsträckning av detaljplanen att det innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Undersökningen av betydenade miljöpåverkan (enligt 6 kap 6§ miljöbalken) lämnades för samråd med länsstyrelsen 2020-01-08. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Säter kommuns översiktsplan från 2013 pekar på att ny bebyggelse i huvudsak ska placeras intill eller komplettera befintlig bebyggelse så att existerande infrastruktur och service kan nyttjas och förstärkas. Det skapar en långsiktig hållbar bebyggelseutveckling och ger också förutsättningar för ett attraktivt boende. Vidare beskrivs att kommunen ska ha en god beredskap för ny bostadsbebyggelse, bland annat inom Säter stad. Översiktsplanen pekar däremot inte ut Präst Källa för något särskilt ändamål.

Gällande fördjupad översiktsplan för Säter från 1991, även kallad *Säter stad*, finns som en del i översiktsplanen från 2013 (karta C). Här pekas Präst Källa ut som skogsområde, se figur 3 nedan. Kommunen har påbörjat ett arbete med att se över den gällande fördjupade översiktsplanen för Säter stad.



Figur 3. Kartutdrag från gällande fördjupad översiktsplan över Säter stad. Planområdets ungefärliga placering inom röd markering.

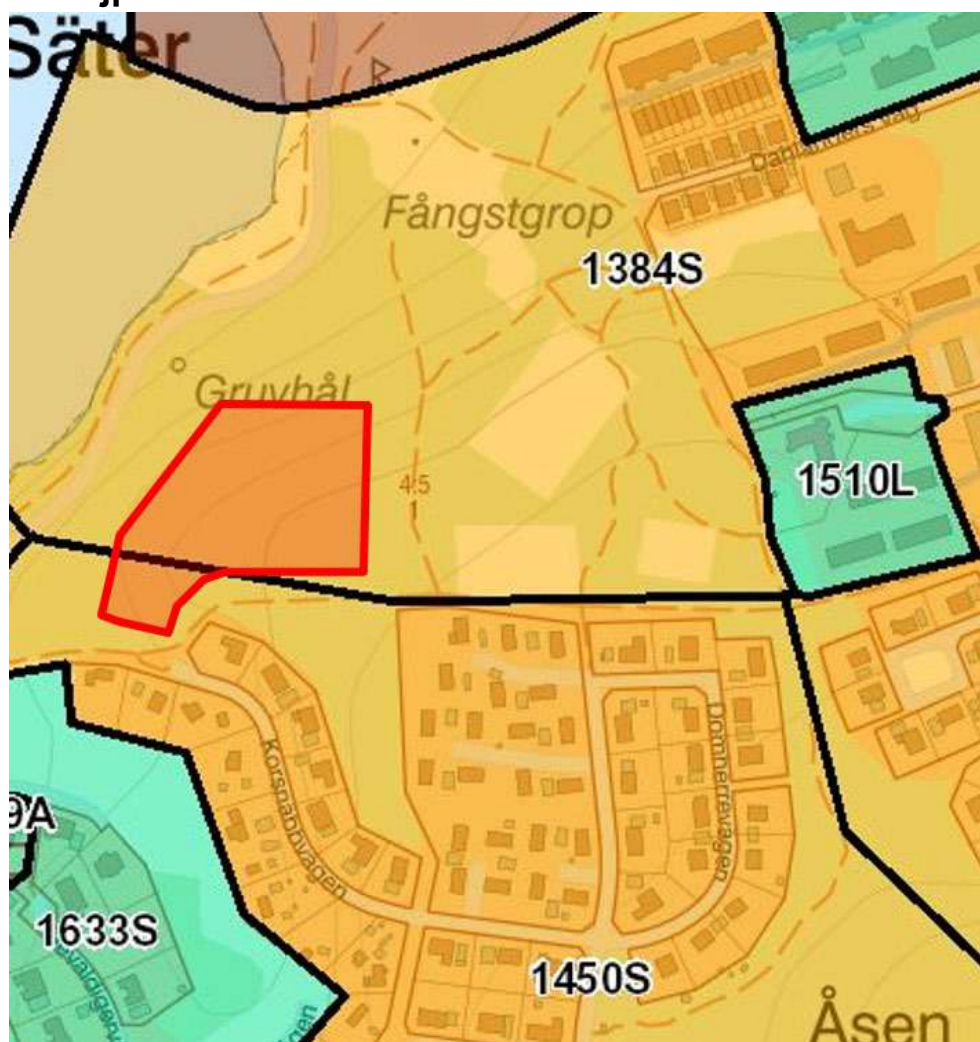
Trots att planområdet inte är utpekad som lämpligt för bostadsbebyggelse bedöms aktuell detaljplan indirekt följa översiktsplanens intentioner och mål.



KS2018/0282

Detta på grund av att nya bostäder i centrala delar av Sätters stad skapas. Planområdet utgörs även av en begränsad yta intill befintlig bebyggelse och infrastruktur vilket bidrar till att en hållbar förtätning av staden sker. Vidare tas endast en mindre del av grönområdet på Präst Källa i anspråk. De resterande delarna av området kan även i fortsättningen att nyttjas för närrekreation, lek och friluftaktiviteter.

Detaljplaner



Figur 4 Det aktuella planområdet (inom röd markering) berörs av två gällande detaljplaner; 1384S och 1450S.

Det aktuella planområdet berörs av två äldre gällande detaljplaner som pekar ut planområdet som allmän plats. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut.



KS2018/0282

- Plan 1384S från 1977, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Säter (Prästhagen) Säter kommun i Koppabergs Län. Detaljplanen pekar ut aktuellt planområde som park eller plantering.
- Plan 1450S från 1983, Förslag till stadsplan för del av Åsen, (etapp 4) i Säter kommun, Koppabergs län. Detaljplanen pekar ut aktuellt planområde som parkmark och cykelväg.

Övriga kommunala beslut

Bostadsplan

Kommunfullmäktige antog Säter kommuns *Bostadsplan 2018–2022*, 2018-06-14 §70, och gav då Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbete för bland annat Präst Källa för att möjliggöra fler bostäder i sjönära lägen. I bostadsplanen understryks speciellt bristen på bostadsrätter och behovet av att utöka denna upplåtelseform.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören gällande framtagande av detaljplan för flerbostadsbebyggelse på Präst Källa. Kommunstyrelsen godkände planavtalet 2018-09-25 § 140 och gav samtidigt Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja den aktuella detaljplaneprocessen.



Planeringsförutsättningar, föreslagna förändringar och konsekvenser

Naturmiljö och friytor

Planområdet upptar en mindre del av ett centralt naturområde vid namn Präst Källa. Präst källa omfattar såväl blandskog med inslag av granskog. Även rekreationsytor som till exempel pulkabacke, gångstigar och diverse mindre idrottsplaner finns i skogsområdet. Hela området uppgår till cirka 84 hektar. Präst Källa är Sätters tätorts närrekreatiomsområde, vilket betyder att det är ett bostads- och stadsnära naturområde som används till exempelvis lek, friluftaktiviteter och hundpromenader. Dessutom används delar av Präst Källa i skolans och förskolans dagliga verksamhet.

Marken sluttar västerut ner mot sjön Ljustern. I de västra och sydvästra delarna av Präst Källa finns också den brantaste lutningen med en nivåskillnad på 17 meter från den högsta till lägsta punkten. Här finns dessutom många utbredda stenhällar, även kallat berg i dagen, med medelstora och små stup (se figur 5). Många utspridda stora stenblock bidrar också till områdets kuperade landskap.



Figur 5 Berg i dagen och stora höjdskillnader på Präst Källa



KS2018/0282

Själva planområdet ligger på den högsta platån i området med utsikt över Ljustern. En betydande del av naturmiljön här är mer otillgänglig än på övriga delar av Präst Källa med större stenblock, tät slyskog, blandskog och enstaka äldre bevarandevärda träd (se figur 6). Sammantaget gör det att planområdet inte används lika ofta som övriga delar av Präst Källa. Detta har även bekräftats i samtal med skola samt förskolor i närområdet gällande skolverksamhetens nyttjande av planområdet.



Figur 6 Slyskog i stora delar om planområdet.

Planförslaget

Den bärande idén för planområdet är att bevara naturmiljön kring huskropparna i största möjliga mån. Främst ska äldre träd, låg vegetation och berg i dagen bevaras. Tanken är även att anpassa huskropparnas placering och utformning efter de topografiska förutsättningarna där det är möjligt. En varsam exploatering ska även bidra till en attraktiv boendemiljö med närhet till naturen.



KS2018/0282

Bebyggelse som placeras på ett sådant sätt kan beskrivas som hus i natur och har sitt ursprung i 1930-talets byggnadsideal. I plankartan regleras detta genom att huvudbyggnader ska delas upp i ett antal byggnadskroppar genom egenskapsbestämmelsen *"Största byggnadsarea är 350 m² per huvudbyggnad"*.

Inom planområdet finns ett antal större och äldre bevarandevärda träd. Träden utgörs av tallar som utvecklats till det som kallas för pansarbark. Dessa träd är viktiga biotoper (livsmiljöer) för många olika insekts- och djurarter. Det är därför viktigt att träden får stå kvar även efter exploateringen. Ett antal sådana träd eller trädslag har pekats ut och getts ett skydd genom bestämmelsen **(n₁)** - *"Träd får endast fällas om det utgör säkerhetsrisk"*. För att skydda träden från att fällas utan att de utgör en säkerhetsrisk har de även utökad lovplikt genom bestämmelsen **(a₂)** - *"Marklov krävs även för rivning av träd"*.

Detaljplanen reglerar också andel hårdgjord yta genom egenskapsbestämmelsen *"Minst 55% av marken ska vara genomsläpplig"*. Bestämmelsen gäller inom kvartersmark som totalt har en area om ungefär 10 620 kvadratmeter. Planbestämmelsen innebär att cirka 5800 kvadratmeter mark ska vara genomsläpplig och att cirka 4800 kvadratmeter får hårdgöras. Det innebär att det ges en möjlighet att tillsammans med ovanstående planbestämmelser bevara en betydande del av naturområdet. Samtidigt ger det en hållbar exploatering, där bebyggelse placeras utefter områdets förutsättningar, och där bostadsnära friytor bevaras för lek, rekreation och djurliv. Av samma anledning är det eftersträvänt att kvartersmarken inte inhägnas, utan att möjlighet till fri passage för människor och djur bibehålls genom hela området. Detaljplanen reglerar dock inte förbud om stängsel.

I planområdets södra del löper ett **NATUR**-område. Området syftar till att bevara naturmiljöns karaktär och uppvuxna träd samt skapa ett avstånd mellan gång- och cykelvägen och den planerade bebyggelsen. **NATUR**-området säkerställer även att planerad bebyggelse inte kan placeras i direkt anslutning till plangränsen i södra delen av planen. Det innebär att den nya bebyggelsen inte kan placeras närmre än 30 meter från befintlig bebyggelse.

Det finns även ett mindre **NATUR**-område i södra delen av planen för att säkerställa en viss distans mellan en befintlig fastighetsgräns och den nya gatan. Bestämmelsen stämmer överens med dagens användning. Distansen bidrar också till att bättre siktförhållanden för trafiken kan upprätthållas.



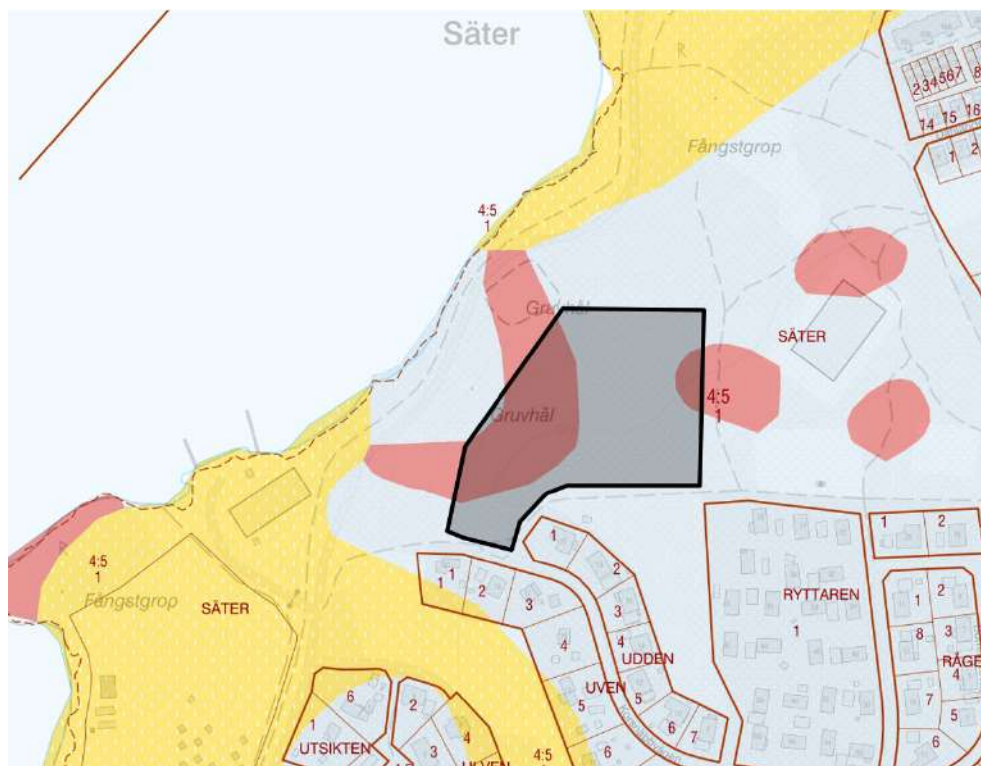
Konsekvenser

Den största delen av friytan som används till lek, friluftaktiviteter och närrekreation på Präst källa kommer inte att påverkas av exploateringen eftersom de ytor som nyttjas aktivt för friluftsliv ligger utanför planområdet. De friytor inom planområdet som blir bostadsnära i och med exploateringen ska utformas på ett sätt så att de är tillgängliga och på ett lämpligt sätt bidrar till goda möjligheter till utevistelse och lek.

Naturmarken minskar inom planområdet, vilket är en negativ konsekvens för djur- och växtlivet. Kommunen bedömer att konsekvenserna är acceptabla då planområdets utsträckning är begränsat och regleringar om byggrätt finns. Sammantaget innebär det att konsekvenserna för naturmiljön är begränsade.

Geotekniska förhållanden

Jordartskarteringen från Sveriges geologiska undersökning (SGU) visar att planområdet består av sandig morän och berg i dagen, se figur 7.



Figur 7 Jordarter enligt SGU:s kartering. Planområdet inom svart markering. Ljusblåprickig: Sandig morän, Röd: Berg i dagen, Gulstreckat: Glacialt silt.



KS2018/0282

För området finns tre geotekniska undersökningar genomförda, ”Geoteknisk undersökning, Åsen och del av Nämnsbo, Sätters Kommun” (VIVAK AB, 1975-11-21), ”PM Geoteknik” (Sweco, 2018-12-07) samt ”Geoteknisk undersökning” (Sweco, 2022-04-29). Undersökningarna beskriver att området består av blockig morän med högt innehåll av silt och finsand. Därtill förekommer berg i dagen på stora ytor samt ytligt berg och många större block. Berget består av rundade hällar med mindre stup (figur 8). Enligt Swecos undersökning stämmer SGU:s kartering med förhållandena på plats, men är starkt förenklad. En berginmätning genomfördes därför av Sweco i samband med dagvattenutredningen under hösten 2019. Detta för att klargöra var inom planområdet berg i dagen påträffats, som underlag för såväl dagvattenutredningen som för placeringen av framtida byggnader.

Vidare beskriver Swecos undersökning att regn- och markvatten sannolikt inte infiltreras i någon större omfattning utan att vattnet snarare rinner längs bergets överyta för att sedan ta sig ner i bergets sprickor. Detta kan bidra till att vatten kanaliseras mot husgrunder som ligger nedströms, vilket gör att det kan bli lämpligt att anlägga avskärande täckdiken ovanför byggnader.



Figur 8 Berg i dagen, bild från Swecos undersökning 2018-12-07

Swecos undersökning fastställer också att ett flerbostadshus kan grundläggas med till exempel hel platta, plintar eller torpargrund eftersom marken är fast. Däremot behöver viss undersprängning genomföras för att undvika ojämn belastning av grunden om delar av grunden hamnat på berg och andra på jord. Vid kommande bygglov ska därför en detaljerad geoteknisk undersökning göras för att säkerhetsställa markförhållandena och bestämma val av lämplig grundläggningsmetod. En markradonundersökning bör också utföras i detta



KS2018/0282

skede. Jorden bedöms ha tjälfarlighetsklass 3, vilket innebär måttligt tjälskjutande.

Inom planområdet förekommer större ytliga block. I övrigt finns inga omedelbara risker för ras och skred i naturlig mark.

Planförslaget

En relativt restriktiv inställning till sprängningar på området bör eftersträvas. Viss sprängning kommer dock behöva ske i området för att exempelvis möjliggöra framdragning av ledningar, anläggandet av gatumark och parkeringar. Beroende på hur huskropparna placeras, samt vald byggteknik, kommer sprängningar troligtvis även bli aktuella vid byggnation av flerbostadshusen och diverse komplementbyggnader. Därtill kan viss utfyllnad av mark behövas. Detaljplaner reglerar utökat markklov genom bestämmelsen *"Marklov krävs även för åtgärder som ändrar marknivån med mer än 0,5 meter"*.

Detaljplaner reglerar även markklov för åtgärder som kan minska markens genomsläpplighet genom egenskapsbestämmelsen *"Marklov krävs även för de åtgärder som kan minska markens genomsläpplighet"*. Detaljplanen reglerar inte sprängning, schaktning eller fyllning.

De ytliga block som förekommer inom planområdet bör enligt den geotekniska utredningen tas bort innan exploatering. Detaljplanen reglerar att dessa ska tas bort genom egenskapsbestämmelsen *"Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän ytliga stenblock har tagits bort"*.

Konsekvenser

Naturmarken inom planområdet kommer att påverkas såväl av anläggandet av byggnader samt hårdgjord mark i form av gator och parkering. För att minska negativa konsekvenser finns planbestämmelser som reglerar byggrätt samt maximal hårdgjord yta.



Kulturmiljö

Riksintresse

Detaljplanen ligger cirka 300 meter från ett område av riksintresse för kulturmiljövården (*Sätters stadskärna, W109 Riksantikvarieämbetet*) enligt miljöbalken 3 kap 6§. Topografin, naturmiljön och avståndet har en så pass avskärmande effekt att detaljplanen inte bedöms påverka någon del av riksintresset (Figur 9).



Figur 9 Riksintresset ungefärliga utsträckning inom gul markering. Röd markering visar planområdets placering



Arkeologisk utredning

Dalarnas Museum genomförde hösten 2019 en arkeologisk utredning på Präst Källa. Beslut om detta togs av Länsstyrelsen i Dalarna (Dnr 431-12657-2018) på beställning av Säter kommun. Utredningsområdet uppgick till cirka 2 hektar (figur 10). Syftet var att ta reda på om det fanns fornlämningar inom utredningsområdet då Präst källa redan har ett antal lämningar i form av gruvhål (L1999:2375) och fångstgropar (L1999:3101, 1999:2953). Gruvhålet uppfattas inte som ett hål i naturmiljön, utan består av diverse stenformationer. Därför förekommer inte någon fara för allmänheten.

Den arkeologiska utredningen hittade ett antal lämningar på området, men dessa klassades som så kallad *övrig kulturhistorisk lämning*. De lämningar som hittades i området bestod av fossil åkermark och en skärpning med oklar brytningsteknik. Klassningen beror på att lämningarna inte uppfyller de krav som ställs för fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets rekommendationer. Sammanfattningsvis konstaterade Dalarnas museums arkeologiska utredning att inga ytterligare undersökningar är nödvändiga. Länsstyrelsen delar museets bedömning och menar samtidigt att ingen hänsyn behöver tas till de nyfunna lämningarna.

I den södra delen av planområdet har det framkommit uppgifter om en misstänkt varggrop samt stensamling. Varggropen har utretts av Dalarnas Museum (*Arkeologisk kontroll Präst källa, 2020-04-07*). Utredningen visade att den misstänkta gropen hör samman med den omfattande täktverksamhet som bedrivits i närområdet. Det har även påträffats en stenansamling inom planområdet som bedöms ha med den intilliggande täktverksamheten att göra eller vara naturlig. I området finns också stor mängd skarpkantade spräckta stenar och block. Det är dock något oklart om dessa är naturligt frostsprängda eller har med täktverksamheten att göra. Inga spår efter kilar eller borring har kunnat iakttas.



Figur 10 Översiktskarta med kända lämningar i rosa och utredningsområde i blått. Den eventuella vargeropens ungefärliga lokalisering är markerat i rött. Illustration: Dalarnas Museum

Planförslaget

Planförslaget berör ingen tidigare känd lämning och reglerar således inget kopplat till dessa frågor.

Konsekvenser

Varken planområdet eller exploateringen berör någon av de tidigare kända lämningarna så som gruvhålet och fångstgroparna. Vad gäller de nyfunna lämningarna så har den arkeologiska utredningen och Länsstyrelsen konstaterat att ingen hänsyn behöver tas till dem.



Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bostadsbebyggelse. Den närmsta bebyggelsen finns söder och sydost om planområdet. Bebyggelsen utgörs av bostadsområden med villabebyggelse i huvudsak uppförda under 1970- och 1980-talet. I bostadsområdena finns mycket grönska med uppväxta trädgårdar och högre buskage vilket bidrar till att avskärma bostäderna från gatorna och skapar en grön atmosfär. (Figur 11).



Figur 11 Bostadskvarter i planrådets närhet. Planområdet inom röd markering.

Längs Korsnåbbvägen finns fristående villor av varierande storlek och karaktär. Många av villorna är placerade längre in på fastigheten, inskjutna från gatan, vilket ger ett öppet gaturum. De flesta byggnaderna har träfasad, sadeltak av takpannor i lertegel eller betong samt relativt enhetlig takvinkel på mellan 20–30 grader (figur 12).



Figur 12 Bebyggelsen längs Korsnäbbvägen. Foto: Google Maps

Området på västra sidan av Domherrevägen består av en större bostadsrättsförening med friliggande småhus i enhetlig utformning och färgsättning. Här är fasaderna klädda med träpanel, valmade tak med takpannor i lertegel. På östra sidan av Domherrevägen är bebyggelsen mer varierad och liknar bebyggelsen på Korsnäbbvägen. Skillnaden är däremot att villorna längs Domherrevägen står nära gatan och skapar på så sätt upplevelsen av ett något trängre gaturum (se figur 13).



Figur 13 Bebyggelsen längs Domherrevägen. Foto: Google Maps



Planförslaget

Den bärande idén i planförslaget är att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till naturen och tomtens befintliga terräng samt till den omgivande bebyggelsen och närområdet. Detta ska bidra till att den tillkommande bebyggelsen blir en naturlig förlängning av den angränsande bebyggelsen.

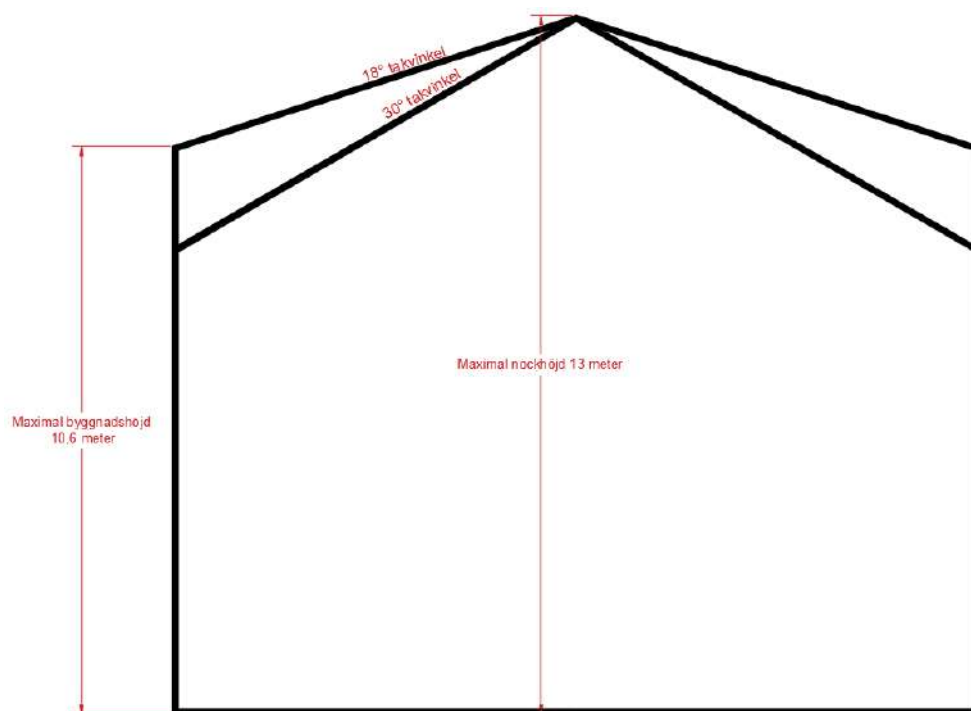
Planområdet föreslås därför innehålla flerbostadsbebyggelse där huskropparna och förgårdsmarken anpassas till och placeras utifrån områdets varierande terräng och naturmiljö. Planområdet bedöms passa väl för denna typ av exploatering på grund av områdets topografi och närhet till ett närrekreationsområde. Se illustration nedan om hur bebyggelsen planeras att placeras.



Figur 14 Situationsplan som redovisar hur bebyggelsen är planerad att placeras.

Bostäder

Den planerade bebyggelsen utgörs av fem bostadshus med ungefär 8 lägenheter per byggnad. Bebyggelsen uppförs med två hela våningar samt med inredd vind. Byggnaderna kan ha en maximal nockhöjd om 13. Detaljplanen reglerar byggnadernas maximala volym genom egenskapsbestämmelsen "Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 13 meter över medelmarknivå", samt egenskapsbestämmelsen "Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 18 grader", "Största takvinkel för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 30 grader".



Figur 15 Illustration som visar bebyggelsens maximala volym utifrån planbestämmelserna.

Takvinkeln regleras även för att bebyggelsen ska harmonisera med omkringliggande bebyggelse. Det regleras av samma anledning även att fasadmateriäl genom bestämmelsen "Fasad ska utformas med träpanel". Ingen bestämmelse för fasadfärg införs då en variation av färger eftersträvas för att skapa ett levande uttryck och harmonisera med bebyggelsen i omgivande kvarter. Ingen bestämmelse för takmateriäl eller takfärg regleras för att möjliggöra för att exempelvis solceller uppförs på taken.



Figur 16 Inspirationsbild på hur byggnaderna kan komma att se ut. Skissen är hämtad från ett av exploatörens tidigare byggprojekt. Illustration: Hultqvist fastigheter AB

Samtliga lägenheter planeras vara genomgående och ha balkong eller uteplats. Enligt de skisser som exploatören har tagit fram för bebyggelsen har den översta våningen indragna balkonger vilket minskar den upplevda volymen av byggnaden. Husen planeras uppföras med detaljer av cederträ, se inspirationsbild nedan.





Figur 17 Inspirationsbild på hur balkonger kan komma att se ut. Illustration: Hultqvist fastigheter AB

För att begränsa andelen hårdgjord yta och skapa en varsam exploatering regleras byggrätten genom bestämmelsen ”Största totala byggnadsarea för huvudbyggnad är 1700 m²”. Det inrymmer exploatörens 5 huskroppar. För att säkerställa att bebyggelsen delas upp i flera byggnader finns bestämmelsen ”Största byggnadsarea är 350 m² per huvudbyggnad”.

Komplementbyggnader

Inom planområdet planeras komplementbebyggelse i form av bland annat förråd, uthus, garage och carports att uppföras. Detaljplanen tillåter 1 carport eller garage per lägenhet, därtill ges utrymme för övriga typer av komplementbyggnader. Maximal byggnadsarea för komplementbyggnader regleras genom bestämmelsen ”Största totala byggnadsarea för komplementbyggnad är 1200 m²”. För att säkerställa att komplementbyggnaderna delas upp i flera byggnader finns bestämmelsen ”Största byggnadsarea är 240 m² per komplementbyggnad”.

Komplementbyggnaderna ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse vilket regleras genom bestämmelserna ”Fasad ska utformas med träpanel”, ”Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter över medelmarknivå”, samt bestämmelsen ”Minsta takvinkel för komplementbyggnader är 5 grader” och ”Största takvinkel för huvudbyggnad och komplementbyggnad är 30 grader”.

Placering

För att säkerställa ett lämpligt avstånd mellan planområdets bebyggelse och befintlig intilliggande bebyggelse skapas en buffertzona på cirka 10 meter från väggkant i söder i form av kommunal naturmark (**NATUR**). Det ger ett totalt avstånd om minst 30 meter mellan befintlig och ny bebyggelse. Ingen annan placeringsbestämmelse införs i plankartan eftersom detaljplanen tillåter en flexibilitet i bebyggelsens placering utefter rådande markförhållanden och stadsbyggnadsidéen om *hus i natur*. Se även avsnittet *Naturmiljö och friytor*.

Konsekvenser

När en tidigare obebyggd yta exploateras med flerbostadsbebyggelse påverkas både det aktuella området och intilliggande bostadsområden. Landskapsbilden förändras och naturmiljön på platsen likaså. För att minimera negativa konsekvenser finns planbestämmelser som syftar till att begränsa bebyggelsens utbredning på marken, i höjd samt reglera dess utformning för att säkerställa anpassning till områdets befintliga karaktär.

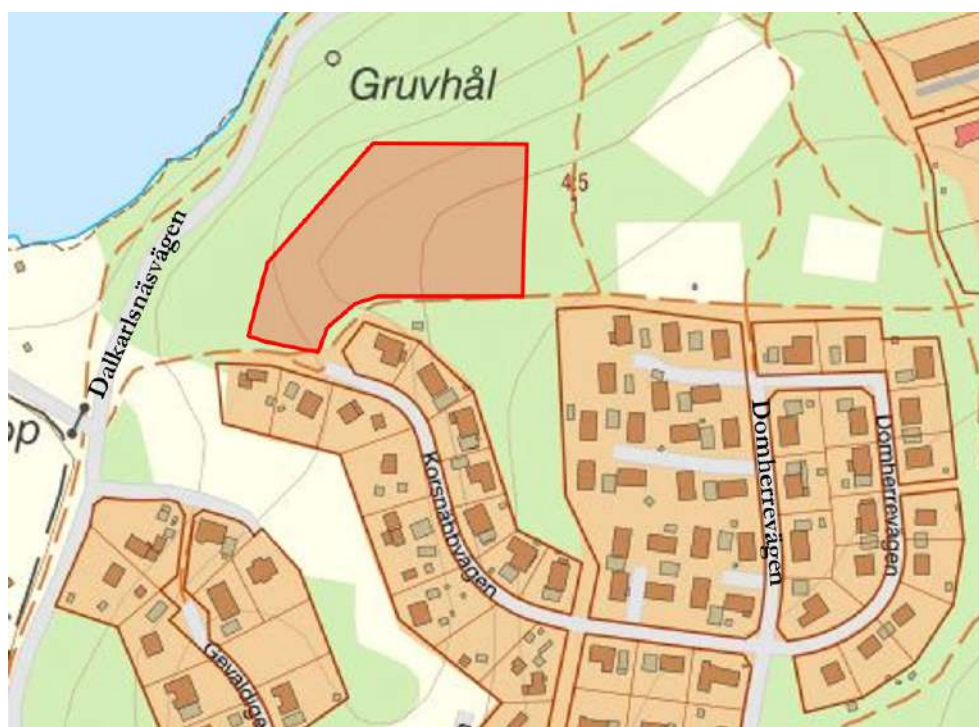


KS2018/0282

En central idé av planförslaget är också bevarandet av naturmark, byggnadsidéalet *hus i natur* och den gröna buffertzonen som upprättas mellan ny och gammal bebyggelse. Vidare placeras de nya bostadshusen intill redan befintlig bebyggelse och bidrar på så sätt till en naturlig förlängning och förtätning. Bedömningen är därför att de negativa konsekvenserna av exploateringen begränsas och skapar förutsättningar för en hållbar och central bebyggelseutveckling.

Gator och motortrafik

Till planområdet finns idag ingen anslutningsväg för motortrafik. De närmast angränsande gatorna är Korsnäbbvägen i söder och Domherrevägen i öst. Båda gatorna är lokalgator utan genomfart och fungerar som tillfart till bostäder. Strax väster om planområdet utmed Ljustern löper även Dalkarlsnäs vägen. Dalkarlsnäs vägen förbinder Sätters stad med Dalkarlsnäs och övrig landsbygd söder ut. Se vägar i figur 18.



Figur 18 Gatorna i planområdets närhet består av Korsnäbbvägen och Domherrevägen. Dalkarlsnäs vägen löper längs Ljustern strax väster om planområdet. Planområdet inom röd markering

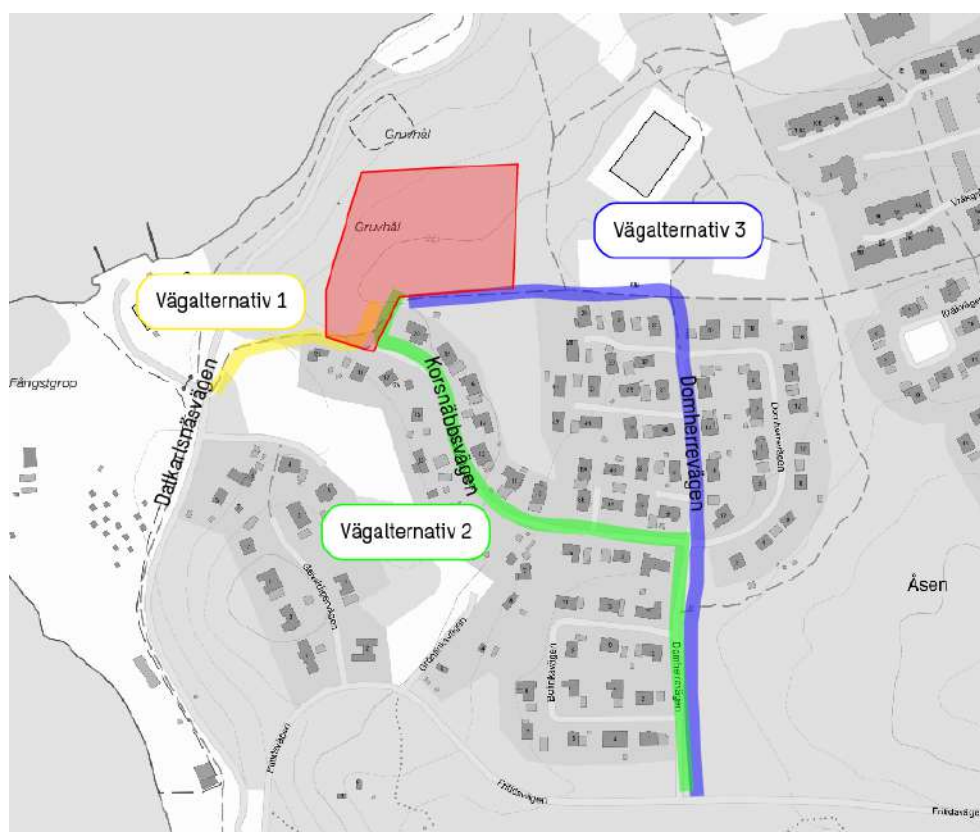


Trafikutredning

Inför samrådet genomfördes en trafikutredning (*Sweco, 2020-05-06*).

Utredningen redovisade tre alternativ av väganslutningar för den tillkommande bebyggelsen (se figur 19). Utredningen rekommenderade att Korsnäbbsvägen förlängs (alternativ 2) genom att vändplatsen i slutet av vägen öppnas upp och en ny väg, ca 70 meter lång, ansluter till det nya bostadsområdet.

Övriga alternativ beskrivs i trafikutredningarna som bifogas planhandlingarna.



Figur 19 Tre alternativ till anslutningsväg. Planområdets ungefärliga utbredning inom röd markering.

Inför granskning har en utökad trafikutredning tagits fram (*Sweco, 2021-04-30*). I den utökade utredningen har de tre vägalternativen ytterligare studerats i detalj genom att vägarna har förprojekterats och kostnadsbedömts. Även den fördjupade utredningen bedömer att en förlängning av Korsnäbbsvägen är det mest lämpliga vägalternativet (Alternativ 2).

Förlängning av Korsnäbbsvägen bedöms vara det mest hållbara alternativet då den befintliga infrastrukturen kan nyttjas i en hög utsträckning samtidigt som naturintränet blir litet. Det bedöms som ohållbart samt icke



KS2018/0282

samhällesekonomiskt att anlägga en ny väg för den relativt småskaliga exploateringen. Det föreslagna vägalternativet beräknas kosta cirka 980 000 kronor.

Alternativ 2 innebär en längre bilresa från bostadsområdet till centrala Säter jämfört med alternativ 1. Kommunen avser dock att främja hållbart resande genom att uppmuntra till hållbara transportsätt som gång- och cykeltrafik. Den kortaste resan från bostadsområdet till centrala Säter görs till fots eller cykel via de närliggande gång- och cykelvägarna. Vägalternativet bedöms därför uppmuntra till hållbart resande.

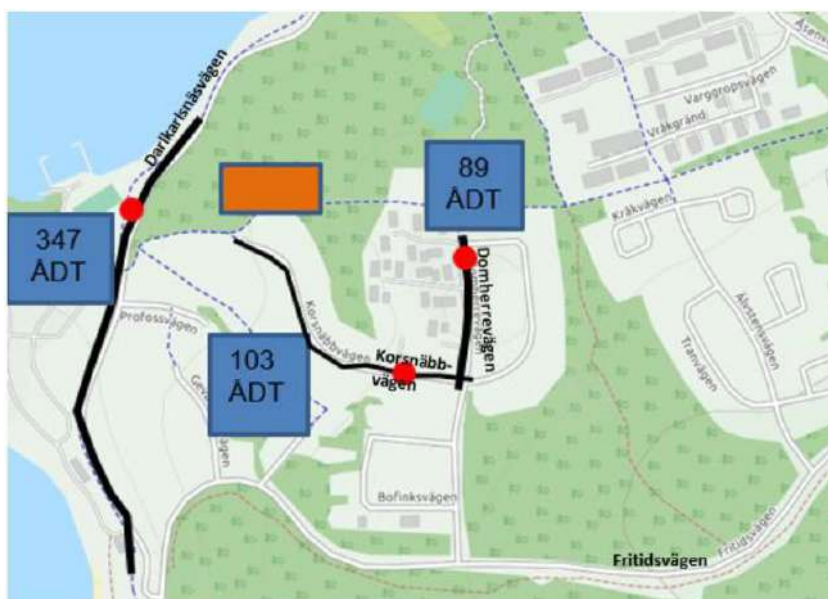
Den 7 september 2021 beslutade Kommunstyrelsen om att godkänna tillfartsväg för motortrafik till det nya bostadsområdet genom en förlängning av Korsnäbbsvägen (Alternativ 2).

Trafikalstring

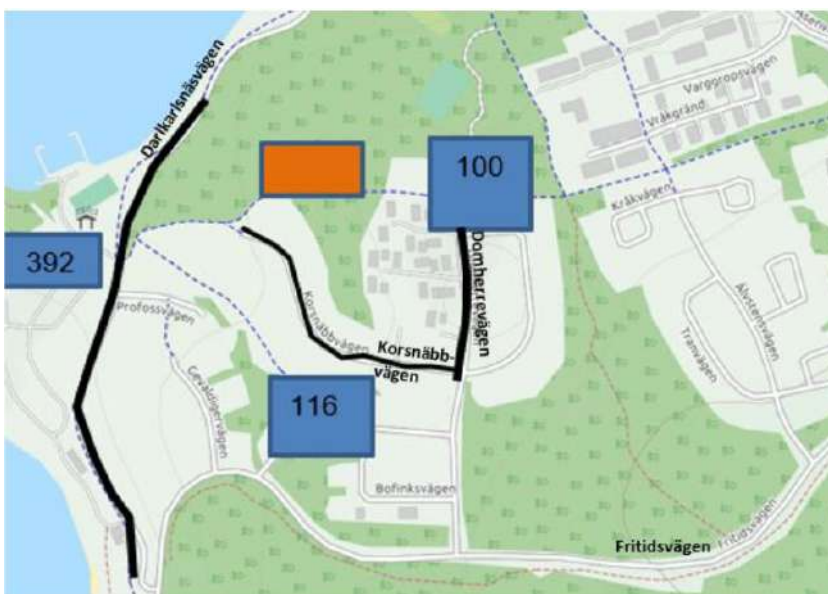
Som underlag till trafikutredningen har mätningar av motortrafiken gjorts i området. Mätningarna tydliggör dagens trafiksituation och uppskattar den framtida trafikstring som exploateringen inom planområdet kan innebära.

Trafikmätningar har gjorts på Korsnäbbsvägen, Domherrevägen och Dalkarlsnäsavägen. Alla trafiksiffror, både de uppmätta och de uppskattade, redovisar årsmedeldygnstrafik (ÅDT) som är det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn. Uppskattningen har gjorts med Trafikverkets trafikstringsverktyg och utgått från att alla hushållens motorfordon inte används dagligen. I detta inkluderas även så kallad nyttotrafik; till exempel leveranser samt post- och avfallsfordon.

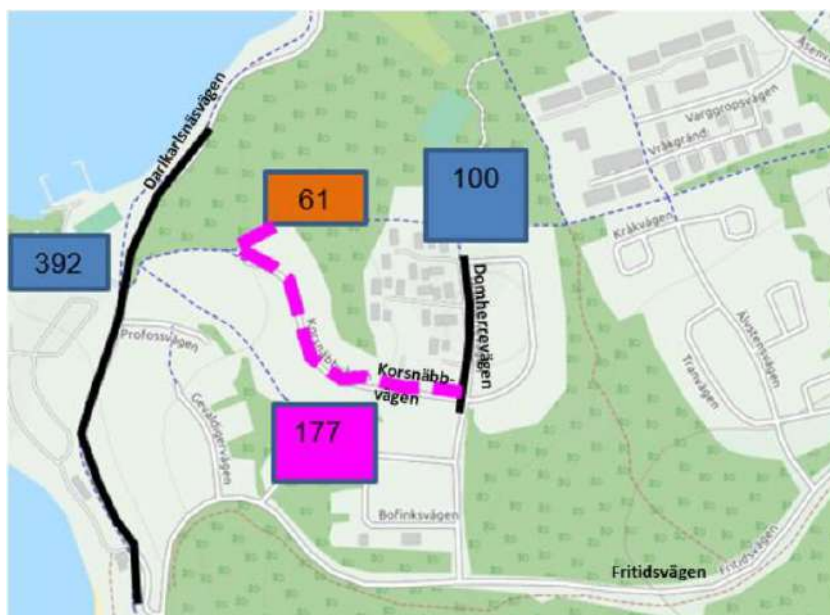
Utredningen bedömer att exploateringen alstrar 61 fordon per årsmedeldygn (ÅDT), oavsett mot vilket årtal som uppskattningen sker. Utredningen utgår från år 2020 och den uppskattade trafiken år 2040, med och utan exploateringen av planområdet. Nedan redovisas figurer med trafikstring år 2020 utan exploatering (figur 20), år 2040 utan exploatering av planområdet (figur 21) samt år 2040 med exploatering (figur 22).



Figur 20 Trafikflöden (ÅDT) år 2020 utan utbyggnad av planområdet. Orange ruta visar det ungefärliga planområdet. Röda prickar visar mätpunkter för trafikflödet.



Figur 21 Uppskattade trafikflöden (ÅDT) uppräknade till år 2040 utan utbyggnad av planområdet. Orange ruta visar det ungefärliga planområdet.



Figur 22 Trafikflöden (ADT) år 2040 med exploatering av området. Orange ruta visar det ungefärliga planområdet och dess alstring av biltrafik.

Planförslaget

Planförslaget utgår från trafikutredningens rekommendation om anslutningsväg från Korsnäbbvägen till det nya bostadsområdet. Det innebär att den aktuella detaljplanen möjliggör en förlängning av Korsnäbbvägen genom att öppna upp vändzonen som finns i västra delen av Korsnäbbvägen. Från Korsnäbbsvägen kör trafiken nordost in i det tillkommande bostadsområdet. Gatan planeras bli cirka 6 meter bred. Inga åtgärder bedöms behövas på den befintliga delen av Korsnäbbvägen.

Kommunstyrelsen beslutade den 7 september 2021 att kommunen betalar halva kostnaden för den tillkommande gatan. Resterande kostnader belastar byggaktören.

En god trafiksäkerhet med goda siktförhållanden eftersträvas och såväl hastighet som utformning av anslutningsvägen planeras utgå från gåendes perspektiv. Detaljplanen säkerställer gatans område med planbestämmelsen **GATA**. Gatans hastighet och andra trafikregleringar som exempelvis gångfartsområde kan regleras med lokala trafikföreskrifter av kommunens gatuenhet.



Figur 23 Grön pil visar vald trafiklösning för motortrafiken

Konsekvenser

Att en anslutningsväg till det nya bostadsområdet skapas genom en förlängning av Korsnäbbsvägen bidrar till att öka trafikmängden på Korsnäbbsvägens befintliga sträcka. Även om trafikmängden är begränsad är det möjligt att en viss störning kan uppfattas av boende längs Korsnäbbsvägen. Korsnäbbsvägen har dock en generös gatubredd med bebyggelse som är inskjuten från gatan samt buskage och planeringar vilket skapar ett relativt stort gaturum. Detta gör att en naturlig distans bildas mellan trafiken och bostäderna. Det finns även möjlighet för kommunen att ordna diverse hastighetsdämpande åtgärder längs sträckan, något som dock inte regleras i detaljplanen utan genomförs av kommunens gatuenhet. Beräkningar av framtida bullernivåer beskrivs närmare i avsnittet *Trafik- och industribuller*.

För att minska påverkan från den nyttillkommande exploateringen har bland annat byggrätten begränsats i storlek. Sammantaget är bedömningen att trafikmängderna som alstras av den tillkommande bebyggelsen är begränsade samt att framkomlighet och säkerhet för alla trafikslag säkras.



Gång- och cykeltrafik

Kring planområdet finns flera gång- och cykelstråk, vilka bidrar till att göra planområdet välintegrerat i stadens befintliga centrala gång- och cykelnät (figur 24). Den närmsta gång- och cykelvägen finns i planområdets södra del och löper i öst-västlig riktning (figur 25).



Figur 24 De större gång- och cykelvägarna kring planområdet (rödsträckade linjer), ungefärlig placering av planområdet i rött.

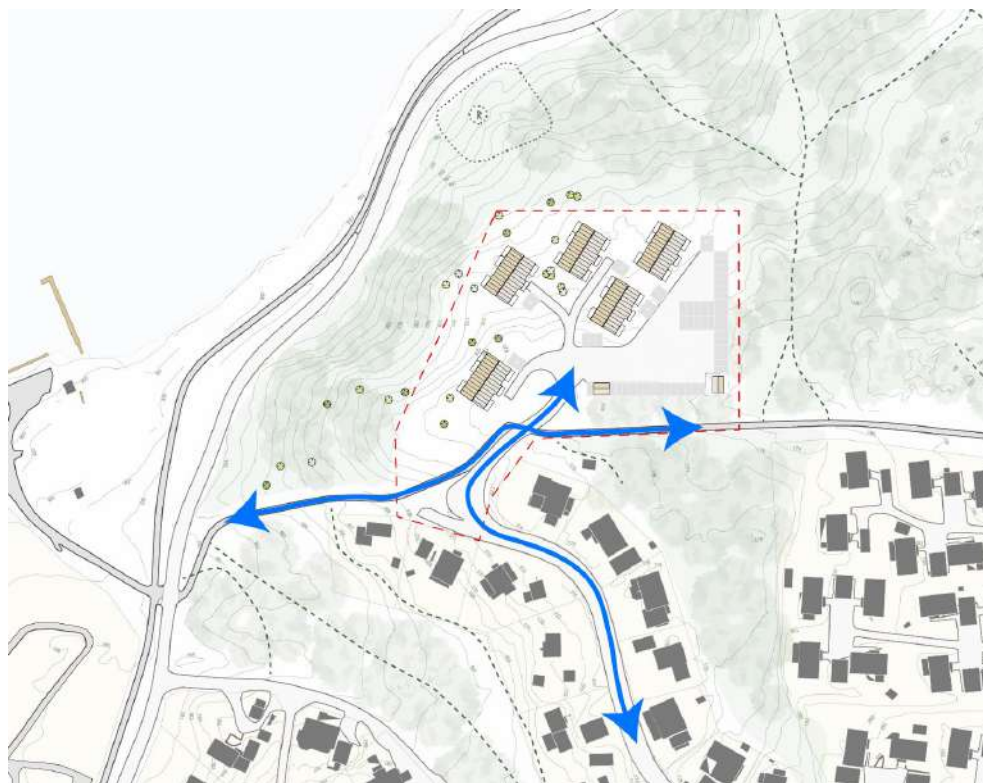


Figur 25 Gång- och cykelvägen i södra delen av planområdet.

Planförslaget

Den befintliga gång- och cykelväg som går från Dalkarlsnäs vägen öster ut mot Korsnåbbvägens vändplats och vidare öster ut mot Åsen och Nämnsbo kvarstår. Inom planområdet kommer sträckningen att förändras något för att möjliggöra att de tillkommande bostäderna även kan nås med motortrafik. Gång- och cykelvägens nya sträckning planeras bli cirka 2,5 meter bred inom planområdet. Korsningspunkten mellan gång- och cykelvägen samt gatan för motortrafik har planerats utifrån att korsningspunkten ska vara trafiksäker och har därför placerats där lutningen är som minst. Kommunstyrelsen beslutade den 7 september 2021 att kommunen betalar för gång- och cykelvägen.

Gång- och cykelvägen som löper genom planområdet regleras som **GATA** i det område där gång- och cykelvägen löper intill motortrafiken. I den sydöstra delen av planområdet där motortrafik inte tillåts regleras gång- och cykelvägen som **GCVÄG**.



Figur 26 Blåa pilar visar vald trafiklösning för gång- och cykeltrafik

Konsekvenser

Den befintliga gång- och cykelvägens sträckning i öst-västlig riktning bryts av i höjd med Korsnäbbvägen. Den nya sträckningen löper utmed gatan för motortrafik och separeras från motortrafiken med gatsten (trottoar). Den tidigare trafiksepareringen upphör till viss del och en ökad risk för olyckor mellan olika trafikslag kan uppkomma. Stor vikt har därför lagts vid att utforma gatustrukturen på ett sätt så att möten mellan trafikslag sker på ett säkert sätt. Framkomligheten för gående och cyklister försämras inte och möjligheten att ta sig längs sträckan från väst till öst kvarstår.



Kollektivtrafik

Det finns idag två busshållplatser i närheten av planområdet. Den ena är belägen väster ut cirka 200 meter från planområdet (hållplats Lars Anders täppa) och den andra österut cirka 600 meter från planområdet (hållplats Varggropsvägen), se figur 28. Cirka 20 minuters promenad från planområdet finns Säter station som trafikeras av tåg till närliggande region och vidare ut i landet. Planförslaget berör inte kollektivtrafik.



Figur 27 Busshållplatser i anslutning till planområdet (markerat i svart). Ungefärlig placering av planområdet i rött.

Parkering

I dag finns ingen parkering inom området.

Planförslaget

I Sätters kommun finns ingen antagen parkeringsnorm för vare sig bil eller cykel. I denna detaljplan har avväganden gjorts utifrån detaljplanens lokalisering i staden samt antal planerade bostäder. För ett så centralt område som Präst Källa, där möjlighet och närhet finns för att främja hållbart resande, är det lämpligt att tillåta en (1) parkeringsplats per lägenhet när det gäller bilar.

I den trafikutredning som tagits fram (*Sweco, 2022-04-30*) har man även beräknat att varje lägenhet har en (1) bil, vilket innebär att cirka 45



KS2018/0282

parkeringsplatser behövs för boende beroende på antal nya lägenheter i området.

Parkering möjliggörs i området genom öppna parkeringsplatser samt garage eller carports. De öppna parkeringsplatserna kan användas för besöksparkering och garage eller carports för boendeparkering. Detaljplanen reglerar att maximalt 30 stycken öppna parkeringsplatser får uppföras genom egenskapsbestämmelsen *"Parkering i form av öppna ytor får högst motsvara platsbehov för 30 bilar"*, samt att 1200 kvadratmeter komplementbyggnader i form av exempelvis garage eller carports får uppföras. Detta innebär att det finns väl tilltaget utrymme för parkeringsplatser både för boende och besökare. Det innebär även att om hushåll har fler än en bil kan öppen parkeringsyta eller garage/carport användas som parkeringsplats.

Cykelparkeringar bör vara väl tilltagna och tillgängliga för att möjliggöra hållbart resande för alla boende i området. Det är även viktigt att stor omsorg läggs vid utformningen av alla parkeringsytor med hänsyn till boendemiljön och möjligheten till att avleda och infiltrera dagvatten på ett lämpligt sätt, se avsnitt *Dagvatten*.

Konsekvenser

En utbyggnad av parkeringsytor på planområdet innebär mer hårdgjorda ytor. Genom krav på att majoriteten av marken ska vara genomsläpplig samt storleksbegränsning är bedömningen att den negativa påverkan begränsas inom planområdet.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten (avlopp). Inga ledningar finns idag inom planområdet. En kapacitetsberäkning genomfördes av Tyréns på uppdrag av kommunen 2019-03-15. Beräkningen visade att kapacitet finns i det befintliga ledningsnätet att påkoppla flerbostadsbebyggelse för upp till 56 personer.

Konsekvenser

Om en maximalt tillåten exploatering sker på planområdet kommer inte ledningsnätets kapacitet att räcka. Inom verksamhetsområdet är det dock kommunens ansvar att erbjuda anslutningspunkt för vatten och spillvatten till fastighetsgräns för den nya bebyggelsen. Kommunen kommer därför genomföra vissa åtgärder på ledningsnätet för att möta upp exploaterings behov.

Ledningar för vatten och avlopp samt dagvatten kommer att byggas ut till en (1) lämplig anslutningspunkt vid kvartersgräns (**B**) mot gata (**GATA**) eller gång- och cykelväg (**GCVÄG**).

Dagvatten

Klimatförändringarna i Sverige kommer bidra till att större och mer långvariga regn förekommer allt oftare. Denna aspekt måste tas med vid dimensionering och planering av nya dagvattenlösningar. Kommunen har tagit fram en dagvattenstrategi som tydliggör hur kommunen ska arbeta med dagvatten. I dagvattenstrategin har fyra teman om dagvatten tagits fram där ett antal strategier har kopplats till varje tema. De teman som finns med i strategin handlar om att framtidssäkra och minimera risker, skydda vattentäkter och övriga recipienter, använda dagvatten som en resurs samt att samordna dagvattenhantering och skapa ett ökat engagemang. Detaljplanen berör samtliga ämnen i olika utsträckning. Bland annat har fördröjning av vatten inom fastigheten varit en förutsättning samt att avrinningen till kommunens ledningar minimerats.

Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten och Säter kommun har anvisat en anslutningspunkt. Allt dagvatten inom fastigheten ska hanteras, fördröjas och till viss del renas av fastighetsägaren, innan det släpps ut i kommunens ledningsnät. Avrinnande dagvatten får inte heller orsaka problem för angränsande fastigheter eller vägar. Fördröjningsåtgärder ska dimensioneras för ett 10-årsregn med ett utflöde som inte får överstiga 10 l/s.



KS2018/0282

Inför samrådet togs en dagvattenutredning fram (*Sweco, 2020-03-26*) och inför granskningen genomfördes en komplettering av dagvattenutredningen (*Sweco, 2022-04-30*). Utredningen har beräknat flöden utifrån ett 10- och 100-årsregn med en klimatkoefficient om 1,25. Utredningen visar att 140 m³ vatten måste fördröjas på kvartersmarken när högsta tillåtna flöde till anslutningspunkten vid 10-årsregnet är 10 l/s. Utredningen visar även att det inte finns instängda områden idag då området ligger högre än det omgivande landskapet. Endast ett område på omkring 0,1 ha avrinner genom planområdet. I övrigt är det endast nederbörden som faller över området ger upphov till avrinning. Området ligger cirka 20 m högre än sjön Ljustern och risken för översvämning följd av höga nivåer i närliggande ytvatten är därmed mycket låg.

Utredningen visar att föroreningar förväntas öka efter exploatering vilket förklaras av att bland annat parkeringsytor och lokalgator tillkommer vid exploatering. Den ökade föroreningsbelastningen visar på ett behov av reningsåtgärder innan dagvattnet släpps till recipient.

Förslag till dagvattenhantering

Möjligheten till infiltration av dagvatten är begränsad på planområdet på grund av de geotekniska markförhållandena. Av samma anledning är det viktigt att i största möjliga mån infiltrera och fördröja det dagvatten som tillskapas. Genom att använda den naturliga topografin skapas goda förutsättningar för att avleda dagvattnet. Utredningen påpekar också att jord av lerig karaktär inte bör föras till planområdet, ett mer genomsläppligt material är önskvärt för att möjliggöra infiltration. Utredningen föreslår en ytlig dagvattenhantering i form av exempelvis växtbäddade svackdiken. Dessa bidrar också till att rena dagvattnet.

Föreslagen dagvattenhantering med systemlösning redovisas i helhet i dagvattenutredningen. Förslaget innebär att dagvatten från den allmänna platsmarken inom planområdet (**GATA** och **GCVÄG**) hanteras i diken. På kvartersmarken föreslås att en pumpstation anläggs i nordvästra delen av planområdet. Dagvattnet föreslås avledas i ett öppet dagvattensystem till pumpstationen vilket medför infiltration, rening och fördröjning av dagvattnet. Detta minskar även de toppflöden som behöver hanteras i pumpstationen.

Utredningen visar att vid ett antagande om att övriga ytor inom kvartersmarken, det vill säga ej hårdgjorda ytor, är grönytor ska avrinningen från dessa ska inte öka jämfört med befintlig situation, då avrinningskoefficienterna för gräsytor är lika stora eller mindre än för den befintliga skogsmarken. För att säkerställa detta reglerar detaljplanen att ”Minst 55% av marken ska vara genomsläpplig”. Den ytan som måste vara genomsläpplig motsvarar cirka 5800 kvadratmeter vilket även innebär att cirka 4800 kvadratmeter får hårdgöras. Motiv för regleringen är även att värna om



KS2018/0282

naturmiljön samt möjliggöra infiltration och minska risker för översvämningar i området.

Förändringar av markens genomsläpplighet kan innebära att omhändertagande av dagvatten försämrats. Detaljplanen reglerar därför att *”Marklov krävs även för de åtgärder som kan minska markens genomsläpplighet”* samt att *”Marklov krävs även för åtgärder som ändrar marknivån med än 0,5 meter”*. Syftet med bestämmelserna är att minimera att åtgärder som hindrar vatten att infiltrera i marken. Sådana åtgärder är exempelvis att asfaltera ytor eller ersätta naturlig markbeläggning som gräs eller mossor med konstgräs.

Dagvattenutredning utgår från att högst 30 öppna (utan tak) parkeringsytor får anordnas utan oljeavskiljare. Större ytor utan oljeavskiljare innebär en ökad föroreningshalt på området, vilket inte är önskvärt ut miljösynpunkt. Eftersom utredningen samtidigt påvisar vikten av att anlägga hårdgjorda markytor genomsläppliga betyder det att oljeavskiljare blir verkningslösa. Därför reglerar detaljplanen genom egenskapsbestämmelsen att *”Parkering i form av öppna ytor får högst motsvara platsbehov för 30 bilar”*.

Den föreslagna lösningen för dagvattenhanteringen förhåller sig till Säter kommunens dagvattenstrategi bland annat genom att andra lösningar än avledning av dagvatten enbart via ledning prioriteras och att dagvatten i första hand hanteras nära uppkomsten genom lokala dagvattenlösningar på kvartersmark.

Översvämningensrisk och skyfall

Vid skyfall (100-årsregn) ska vattnet från utredningsområdet kunna ledas via sekundära avledningsvägar till befintliga diken så att byggnader inte skadas. Enligt dagvattenutredningens beräkningar behöver byggnader anläggas minst 0,2 meter högre än angränsande gator eller andra skyfallsvägar för att inte skadas. Utredningens lutning för markavvattning är flackare än Boverkets byggregler (BBR) för markavvattning. Markens lutning intill byggnader ska uppfylla krav enligt BBR (*6:5321 Markavvattning*) vilket innebär att det inte finns behov för detaljplanen att reglerar något kopplat till översvämningensrisk och skyfall.

Recipient och statusklassning

Dagvattnet från planområdet mynnar idag ut i den intilliggande recipienten Ljustern vilken är klassad som en ytvattenförekomst. Ljustern omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN). Ljustern har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Inga kända grundvattenförekomster finns inom eller intill planområdet. Strax norr om planområdet finns en gruvlämning, se avsnitt *Förorenad mark*. Hänsyn



KS2018/0282

ska tas till denna möjliga förorening på så vis att ingen exploatering eller effekt av exploatering kommer i närheten av eller påverkar gruvområdet. Detta gäller även dagvattenhanteringen. Avrinningen från planområdet sker inte inom eller till något vattenskyddsområde. Planområdet avvattnas inte till något markavvattningsföretag.

Konsekvenser

En exploatering av naturområdet innebär en ökad mängd hårdgjord yta, vilket kan öka risken för till exempel översvämningar. Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att lösa hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet. Bestämmelser i detaljplanen säkerställer att risker minimeras och att en hållbar dagvattenhantering som tar höjd för klimatförändringarna är möjlig.

De föreslagna åtgärderna som presenteras i dagvattenutredningen reducerar föroreningar i dagvatten och MKN bedöms därför inte försämrats efter planerad exploatering.

El och fiber

Inga ledningar löper inom planområdet, men Skanovas och DalaEnergis ledningar finns i närheten. Innan exploatering ska kontakt etableras med ledningsägarna. För att möjliggöra kapacitetsförstärkning planeras en transformatorstation i sydöstra delen av planområdet. Detaljplanen reglerar användningen genom användningsbestämmelsen **(E)** - *Transformatorstation*.

Fjärrvärme

Hedemora energi ansvarar för fjärrvärmen i Sätters tätort. Planområdet kan anslutas till fjärrvärmen, men då krävs en utbyggnad av fjärrvärmenätet.

Avfallshantering och 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 riktlinjer som finns om fastighetsnära källsortering och återvinning.



Hälsa, säkerhet och risker

Räddningstjänsten

Räddningsstation finns i Sätters tätort. Insatstiden för räddningstjänsten beräknas understiga 10 minuter.

En brandpost finns cirka 200 meter från planområdet i korsningen Lars Anders täppa/Dalkarlnäsvägen. Om behov finns kan en ytterligare brandpost placeras intill planområdet vid slutet av Korsnåbbsvägen. Detta görs i ett senare skede i samband med att VA-servis dras fram till området.

Trafik – och industribuller

För planområdet har två bullerkällor identifierats. Den ena kommer från motortrafiken och den andra från sågverket AB Karl Hedin som ligger cirka 550 meter om planområdet (figur 28). Sågverket har tillstånd från Länsstyrelsen (2410-7579-95, 1995) som anger vilka bullernivåer som är tillåtna för verksamheten. Nyttillkommande bebyggelse innebär därför inte något inskränkande på sågens verksamhet. Det är den nya bebyggelsen som måste ta hänsyn till bullerförhållandena på platsen.



Figur 28 Sågverkets placering (svart) i förhållande till planområdet (rött).

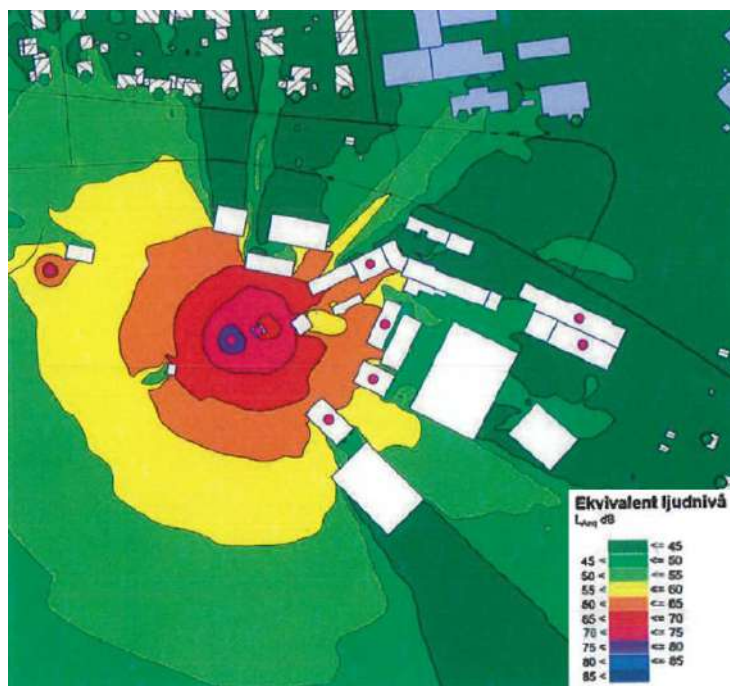


Industribuller

EKAM genomförde 2017 på uppdrag av Samhällsbyggnadsförvaltningen en bullerutredning för såväl industri- som trafikbuller (EKAM, 2017-03-14). Skälet var att klargöra vilken bullerpåverkan som bland annat fanns på Präst källas utpekade bebyggelseområde inför framtagande av *Bostadsplan 2018–2022*. Utredningen konstaterade att de uppmätta bullernivåerna dominerades av trafikbuller med bakgrundsbuller från sågverket. Mätningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån (LAq), det vill säga medelvärdet av ljudnivån under mätperioden, låg på mellan 44 och 48 dB(A).

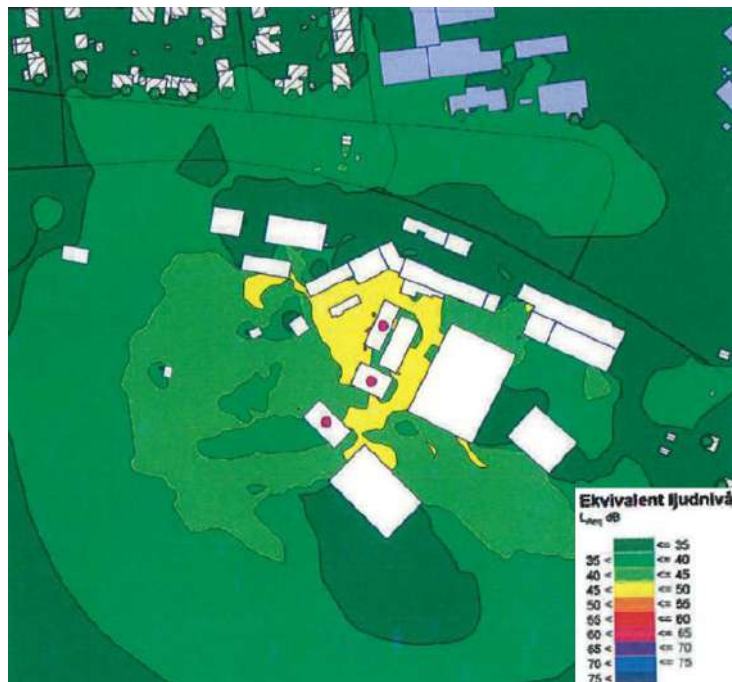
Bullerutredningen visar att inga riktvärden för vägtrafik överskrids vid fasad (60dB (A)) eller uteplats (50 dB(A)) för ekvivalent ljudnivå enligt 3§ i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse (2015:216)*.

EKAM har även 2021 på uppdrag av AB Karl Hedins sågverk utfört en beräkning av ljudnivåer (EKAM, 2021-08-06). Utredningen visar att cirka 300 meter från ljudkällan uppgår ekvivalent ljudnivå till 45 dB under dagtid och under nattetid är ekvivalent ljudnivå under 35 dB. Utredningen visar att ljudnivåerna innehålls för verksamhetens tillstånd. Då planområdet ligger cirka 550 meter från bullerkällan bedöms ekvivalent ljudnivå dag och nattetid lägre än Boverkets allmänna råd om industribuller utomhus (BFS 2020:2). Boverkets allmänna råd om industribuller vid fasad är ekvivalent 50 dBA och riktvärden vid uteplats är ekvivalent 45 dBA. Detaljplanen reglerar inget kopplat till industribuller.





Figur 29 Ekvivalent ljudnivå dagtid



Figur 30 Ekvivalent ljudnivå nattetid

Trafikbuller

Inför granskningen har en trafikbullerutredning genomförts (*Sweco, 2022-10-28*). Utredningen har genomfört beräkning och analys av ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid fasad från väg- och spårtrafik för nuläget och prognosåret 2040 när bebyggelsen är uppförd. Beräknade ljudnivåer har därefter bedömts utifrån bedömningsgrunder beskrivna i trafikbullerförordningen (2015:216).

Utredningen visar att nuläget för dygnsekvivalent ljudnivå kring planområdet är under 40 dBA. Maximal ljudnivå från spårtrafik idag beräknas vara under 60 dBA. Bullerutbredningskartor för nuläge finns i bullerutredningen.

Efter exploatering vid prognosår 2040 beräknas högsta maximala ljudnivån till cirka 70 dBA. Maximal ljudnivå från spårtrafik beräknas vara under 60 dBA. Se bullerutbredningskartor nedan.

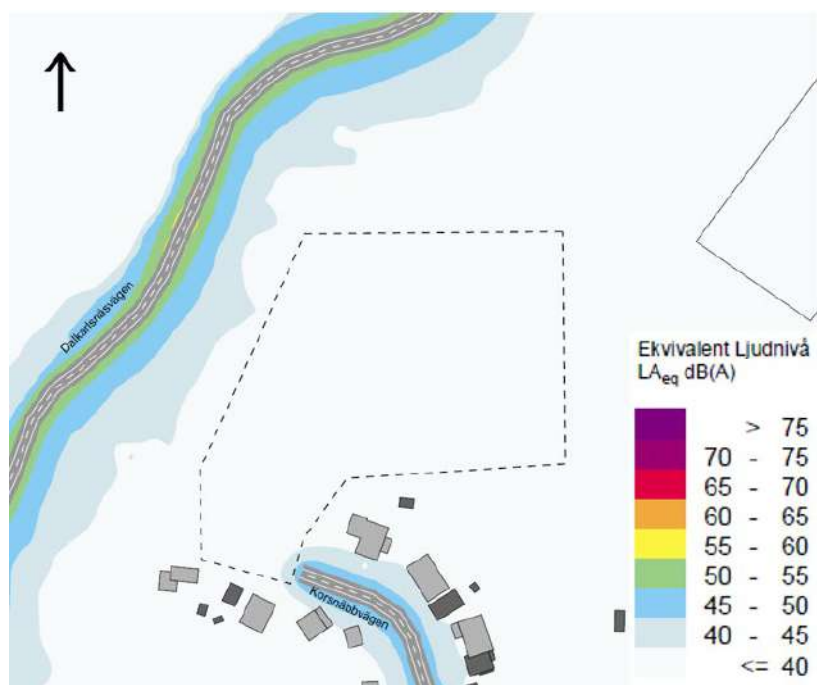
Ekvivalent ljudnivå beräknas inte överskrida 55 dBA vid fasad och 70 dBA överskrids inte mer än med 10 dB fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00. Detta innebär att uteplatser som uppförs i direkt anslutning till bostadshusen beräknas uppfylla bullervillkoren.



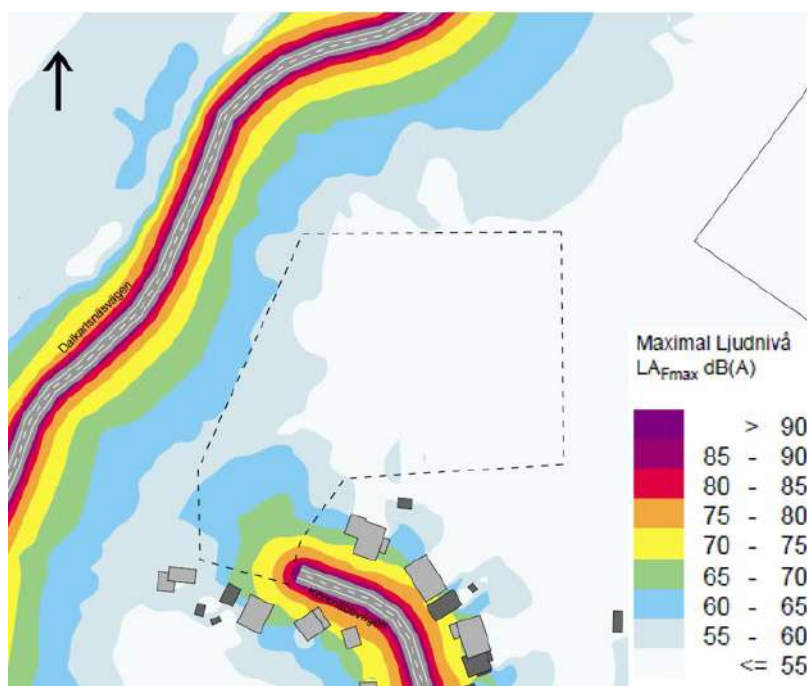
KS2018/0282

Riktvärden från trafikbullerförordningen innehålls för ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå för alla planerade bostadshus. Inga bullerdämpande åtgärder krävs för planerad bebyggelse.

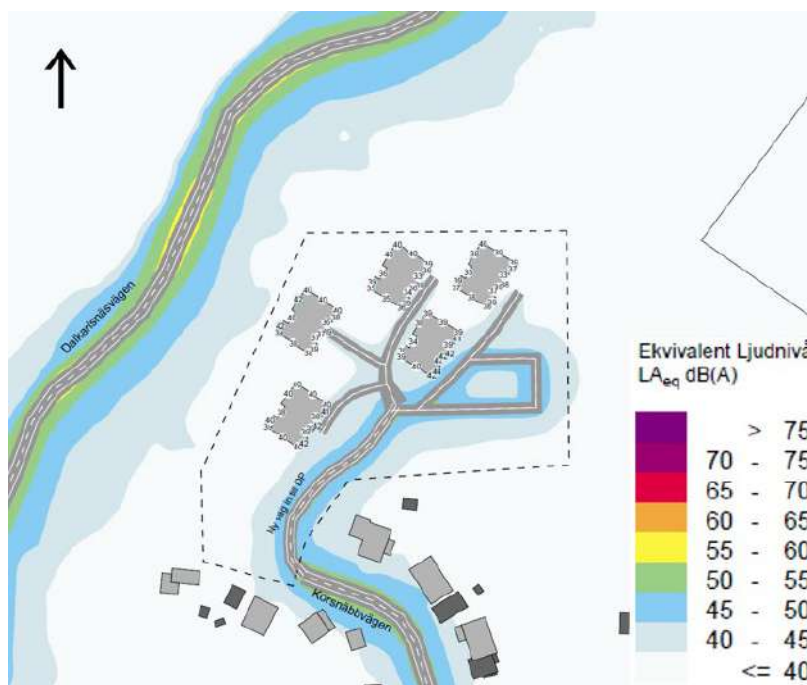
Två befintliga fastigheter (Korsnäbbsvägen 19 och Korsnäbbsvägen 20) får försämrade maximal bullernivå vid prognosåret 2040 jämfört med maximal bullernivå idag. Fastigheterna beräknas få ljudnivåer om maximalt 75 dBA vid del av byggnadernas fasader. Det är väghållarens ansvar att ordna åtgärder om riktvärden överskrids. Detaljplanen reglerar inga åtgärder för dessa fastigheter då det ligger utanför planområdet.



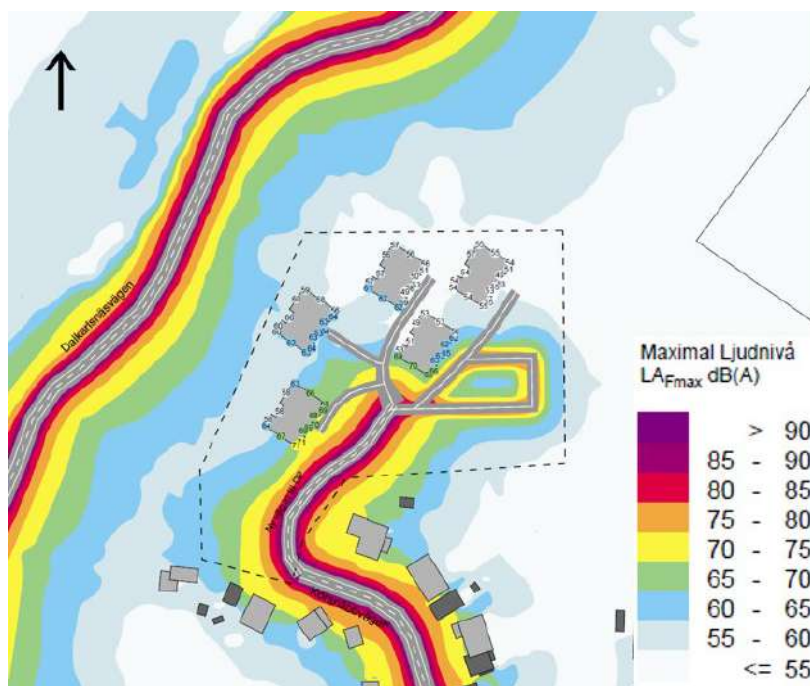
Figur 31 Ekvivalent ljudnivå från trafik nuläge



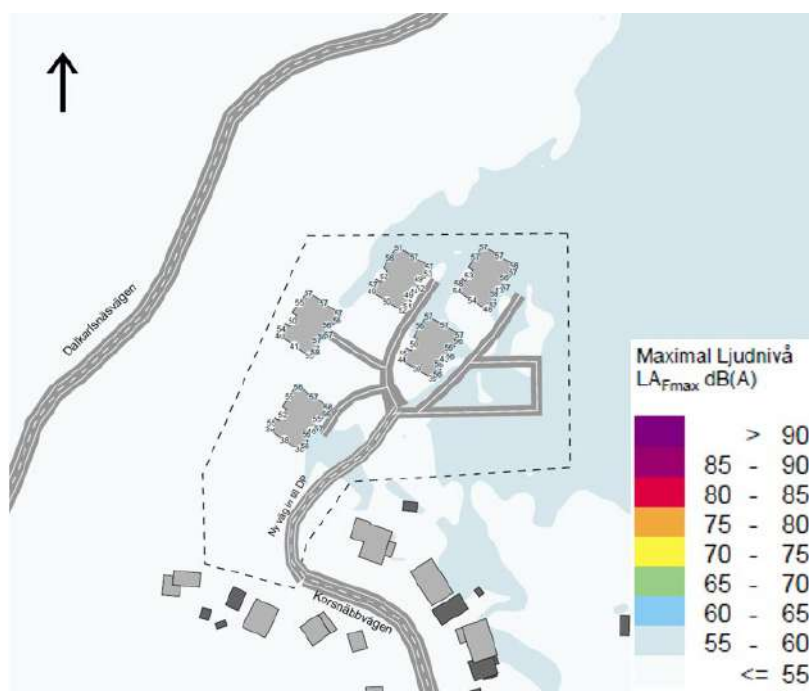
Figur 32 Maximal ljudnivå från trafik nuläge



Figur 33 Ekvivalent Ljudnivå vid prognosår 2040.



Figur 34 Maximal ljudnivå från vägtrafik vid prognosår 2040.



Figur 35 Maximal ljudnivå från järnvägstrafik vid prognosår 2040



Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen känd markförorening. Däremot finns ett äldre gruvhål utanför planområdet, se avsnitt *Arkeologisk utredning*. Gruvhålet finns registrerat i länsstyrelsens databas över misstänkta förorenade områden (EBH-stödet) då det kan finnas gruvavfall från sulfidmalm på platsen. Gruvavfallet är inventerat och klassat som riskklass 4. Bedömningen är att hänsyn ska tas till denna möjliga förorening på så vis att ingen exploatering eller effekt av exploatering kommer i närheten av eller påverkar gruvområdet. Exempelvis får inte nya svackdiken för dagvatten anläggas i närheten av gruvhålet för att inte riskera att eventuella föroreningar sköljs med dagvattnet ner till recipienten Ljustern.

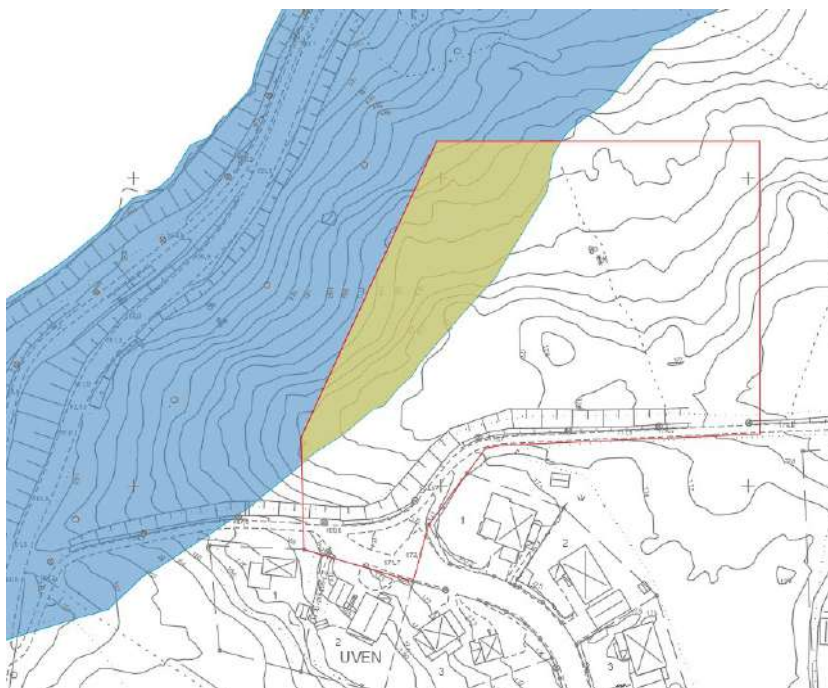
Ras- och skredrisker

Två geotekniska utredningar har genomförts. Utredningarna visar att det inte finns risk för ras och skred utifrån de geotekniska aspekterna. Inom planområdet förekommer dock ytliga block som kan orsaka risk för människor och egendom om dessa kommer i rörelse. Detaljplanen reglerar genom bestämmelsen *"Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän ytliga stenblock har tagits bort"*.

I utredningen beskrivs att områdets topografi och stora förekomst av berg gör att byggnader, ledningar och vägar bör planeras med eftertanke. När placering av bebyggelse har bestämts så rekommenderas en kompletterande geoteknisk undersökning för att säkerhetsställa markförhållandena. En markradonundersökning bör i även utföras i ett senare skede.

Strandskydd

För en del av planområdet gäller strandskydd enligt 7 kap. 13§ miljöbalken (MB) då del av området ligger inom 100 meter från Ljusterns strandlinje. För att möjliggöra planförslaget behöver strandskyddet upphävas inom planområdet. Området som upphävs har en area om cirka 3317 kvadratmeter. Detaljplanen reglerar upphävande av strandskydd genom bestämmelsen **(a₁)** - *"Strandskyddet är upphävt. Upphävs enligt MB 7 kap §18c punkt 1, 2 och 5"*. Den del av detaljplanen som berörs av strandskydd planläggs i detaljplanen som kvartersmark för bostäder **(B)**.



Figur 36 Blått område gäller strandskydd. Gult område föreslås strandskydd upphävas. Planområdet är markerat med röd linje.

Motiv till upphävande av strandskydd

Väl avskilt från strandlinjen

Planområdet ligger väl avskilt från strandlinjen då en väg, cykelväg samt vägräcke finns mellan strandlinjen och planområdet (se figur 37). Även topografin skiljer planområdet från strandlinjen. Planområdet ligger på en höjd cirka 10–15 meter ovan strandlinjen i direkt anslutning till befintliga bostadsområden i tätorten. Detta innebär att det finns skäl att upphäva strandskyddet inom planområdet enligt MB 7 kap §18c punkt 1 och punkt 2.



Figur 37 Ljustern till böger utanför bild avgränsas från skogspartiet i Präst Källa genom vägräcke, gång- och cykelväg samt bilväg.

Fri passage möjlig

Området mellan planområdet och den avskiljande vägen består av skogsmark samt en gång- och cykelväg vilket även säkerställer fri passage för allmänheten samt goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Detta gör att strandskyddets syfte enligt MB 7 kap §13 kan uppfyllas i det området där strandskyddet inte upphävs.

Tillgodose allmänt intresse

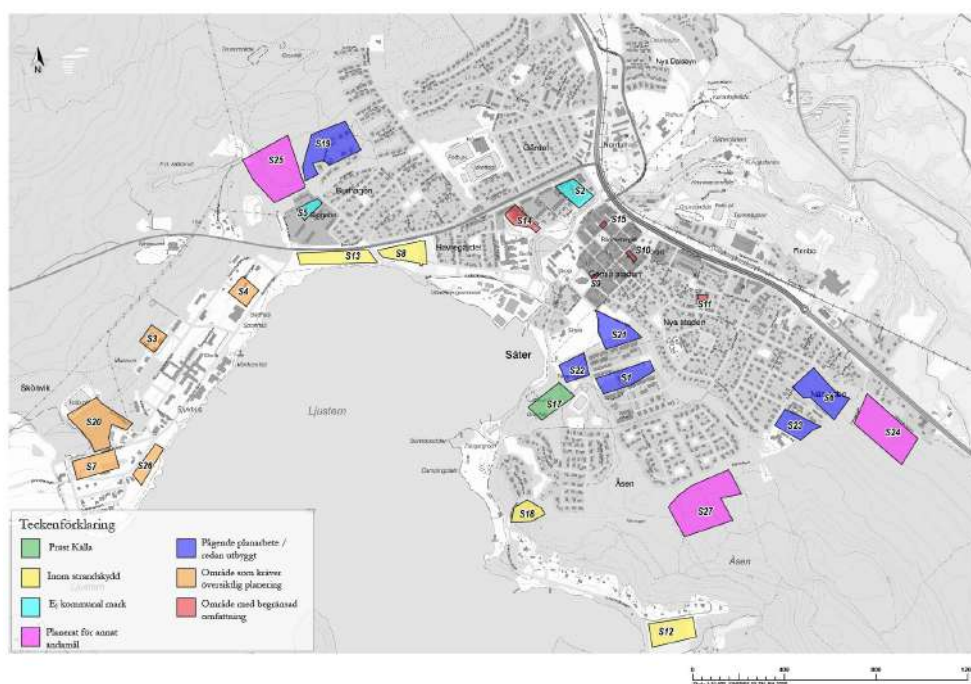
Detaljplanen möjliggör för det allmänna intresset att uppföra bostäder. I kommunens bostadsplan beskrivs att det idag råder stor bostadsbrist, speciellt med avseende på bostadsrättslägenheter, vilket är den upplåtelseform som exploitören planerar uppföra inom planområdet. Kommunen bedömer även att en lösning på bostadsbristen i orten är att få i gång en naturlig bostadsomsättning vilket möjliggörs genom en ökad nyproduktion av bostäder.

Kan inte tillgodoses utanför planområdet

I kommunens bostadsplan har 26 områden i centrala Säter identifierats som tänkbara för bebyggelseutveckling (*Bostadsplan för Sätters kommun 2018–2022, 2018-01-08*). I kartan samt tabellen nedan redovisas områdena från bostadsplanen. Flertalet av dessa områden är ej lämpliga att använda för att



tillgodose den allmänna bostadsförsörjningen då områdena ej är kommunal mark (S2, S5) eller berörs i större utsträckning av strandskydd på grund av närmre avstånd till Ljustern (S8, S12, S13, S18). Flera de markerade områdena inrymmer även få bostäder (S9, S10, S11, S14, S15), vilket gör att de ej är lämpliga att prioritera för planläggning för att tillgodose det behov av bostäder som idag finns i Säter. I andra områden planeras marken användas för annat ändamål (S24, S25, S27). Vissa utpekade områden detaljplaneras eller är redan utbyggda (S1, S6, S19, S21, S23 samt S23). Vid området runt Säter sjukhus bedömer kommunen att övergripande planering behövs i form av en fördjupad översiktsplan eller ett program. (S3, S4, S7, S20, S26).



Figur 38 Utdrag från kommunens bostadsplan

Objekt på karta	Projektnamn	Motivering
S1	Åsen förtätning	Pågående planarbete/redan utbyggt
S2	Liljan 1 & 2	Ej kommunal mark
S3	Punkthusen Skönvik	Område som kräver översiktig planering
S4	Björkbacken	Område som kräver översiktig planering
S5	Siggebo Magistratvägen	Ej kommunal mark
S6	Nämnsbo aktören 2	Pågående planarbete/redan utbyggt
S7	Skönviksstrand 2 (området ovanför)	Område som kräver översiktig planering
S8	Alga/Kulan	Inom strandskydd



S9	Harpan	Område med begränsad omfattning
S10	Grenen	Område med begränsad omfattning
S11	Brandstationsläget	Område med begränsad omfattning
S12	Daniels Hage	Inom strandskydd
S13	Sjöläge vid Ljustern söder om Smedjebacksv.	Inom strandskydd
S14	Fågelsången	Område med begränsad omfattning
S15	Säterbostäder adm	Område med begränsad omfattning
S17	Präst Källa	Aktuellt planområde
S18	Lars-Anders täppa 2	Inom strandskydd
S19	Odalsmannen	Pågående planarbete/redan utbyggt
S20	Skönvikstrand 3 nedanför fotbollsplanen	Område som kräver översiktlig planering
S21	Särskilt boende för äldre	Pågående planarbete/redan utbyggt
S22	Förtätning Falkengränd	Pågående planarbete/redan utbyggt
S23	Nämnsbo aktören 1	Pågående planarbete/redan utbyggt
S24	Söder om Nämnsbovägen	Planerat för annat ändamål
S25	Bostäder ovanför Siggebo	Planerat för annat ändamål
S26	Skönvikstrand 4	Område som kräver översiktlig planering
S27	Söder om Fritidsvägen	Planerat för annat ändamål

Öster om planområdet finns ett skogsområde som används av skolverksamhet, fritidsändamål, bostadsnära lek i naturstråk samt för sportaktivitet (se figur 39). Detta har bland annat förankrats med skolverksamheten i Säter tätort. Om området förskjuts österut, och på så vis inte berör strandskyddsområdet, bidrar planen till negativ påverkan på möjlighet till fysisk aktivitet för barn under skoltid samt fysisk aktivitet på fritiden för både barn och vuxna i tätorten. Planområdet har även avgränsats för att inte inkräkta på de gångstigar som går i nord-sydlig riktning och finns öster om planområdet.

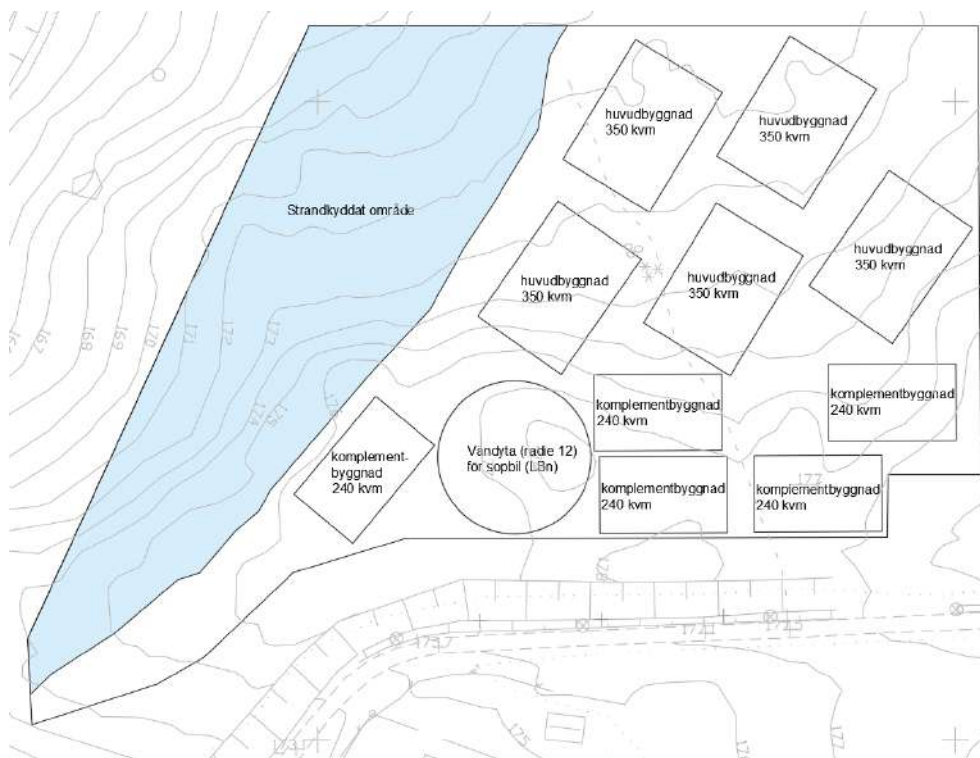


Figur 39 Präst källa med planområdet (rött) och område som används för diverse fritids-, skol-, och sportaktiviteter (gult).

Utifrån att det inte är lämpligt att tillgodose det bostadsbehov som finns i Säter i någon av de områden som har markerats ut i kommunens bostadsplan samt att den befintliga skolverksamhetens nyttjande av marken i området gör att det allmänna intresset att uppföra bostäder inte kan tillgodoses utanför planområdet. Kommunen bedömer att det finns skäl att upphäva strandskyddet inom planområdet enligt MB 7 kap §18c punkt 5.

Ej möjligt att nyttja byggrätt utanför strandskyddat område

Detaljplanen reglerar att 1700 kvadratmeter huvudbyggnad får uppföras och att varje huvudbyggnad får vara maximalt 350 kvadratmeter. Det är även möjligt att uppföra 1200 kvadratmeter komplementbyggnader där varje komplementbyggnad maximalt får vara 240 kvadratmeter stor. Det är ej möjligt att nyttja den maximala byggrätten inom det område som inte berörs av strandskydd och även tillskapa en god boendemiljö med plats för utevistelse mellan byggnaderna. Det är viktigt att byggnader delas upp för att följa intentionen av stadsbyggnadsidén ”Hus i natur” som är bärande för planen.



Figur 40 Illustrationsexempel som visar fördelning av byggrätt om strandskydd ej upphävs

Sammantagen bedömning

Planområdet ligger skilt från berörd vattenlinje med avseende på avstånd, hinder och topografi på ett sådant sätt att växt- och djurlivet samt allmänheten inte bedöms påverkas negativt av planförslaget. Området behöver även tas i anspråk för att tillgodose det allmänna intresset för bostadsförsörjning vilket inte är möjligt att tillgodose utanför området. Det bedöms som lämpligt att upphäva strandskyddet inom del av planområdet då det område där strandskyddet upphävs saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syfte enligt MB 7 kap §13 samt att särskilda skäl för upphävande uppfylls enligt MB 7 kap §18c.

Konsekvenser

Allmänhetens tillgänglighet samt livsvillkor för djur och växtlighet förändras då befintlig naturmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse och strandskyddet upphävs. För att minimera negativa konsekvenser har planområdet avgränsats mot väst för att behålla del av strandskyddet och även i öst för att behålla de gångstigar som finns öster om planen. Inom det område där strandskydd upphävs har värdefulla träd skyddats med egenskapsbestämmelsen (**n₁**) – ”Trädet får endast fällas om det utgör säkerhetsrisk” samt att träden har en utökad lovplikt genom bestämmelsen (**a₂**) - ”Marklov krävs även för rivning av träd”.



ANTAGANDEHANDLING

Dnr: SBN2018/0743

KS2018/0282

Kommunen bedömer att upphävande av strandskydd inte kommer bidra till en försämring av allmänhetens tillgänglighet samt livsvillkor för djur och växtlighet.



Övriga konsekvenser av planens genomförande

Barnperspektiv

Barns utveckling och hälsa främjas av att vistas i naturmiljöer. Naturlek bidrar till exempel till att stärka och utveckla små barns motorik. Bostads- och stadsnära naturområden (även kallade närrekreationsområden) spelar här en betydande roll. I planeringen är det bland annat därför speciellt viktigt att inkludera barnperspektivet tidigt i processen. Med anledning av det genomfördes dialoger i ett inledande skede av detaljplanen, med personal på Varggropens förskola, Kungsgårdsskolan och förskolan vid Prästgården. Alla tre skolorna ligger i närheten av Präst Källa. Syftet var att kartlägga vilka områden på Präst Källa som används mest och till vad. Därtill genomfördes ett antal platsbesök för att förstå området och i landskapet se vilka delar av skogsmiljön som är relativt otillgängliga, vilka som är tillgängliga för lek och vistelse och vilka som tillsynes är väl använda.

Sammantaget kan konstateras att Präst källa används flitigt för såväl lek och naturrekreation som i skolornas respektive verksamheter. Det finns däremot delar som inte nyttjas speciellt ofta. Dessa sammanfaller också med områdets topografi, där de lättillgängliga delarna av Präst Källa också är mer populära. För att inte påverka barn och vuxnas användning av Präst Källa negativt valdes planområdets placering och omfattning med omsorg och lyhördhet till det som framkommit av både dialoger och platsbesök.

Inom planområdet är det viktigt att lämpliga friytor för lek och utevistelse finns. Genom bestämmelsen om att majoriteten av marken måste vara genomsläpplig samt att byggrätten begränsas ges goda förutsättningar för detta. Därtill är det eftersträvarvärt att kvartersmarken inte stängslas in så att passage genom och vistelse inom området för såväl djur som människor även i fortsättningen kvarstår. Detaljplanen reglerar dock inte förbud om stängsel.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Planområdet ingår i den kommunala fastigheten Säter 4:5. Kvartersmarken (**B**) ska avstyckas och säljas till exploatör när detaljplanen vunnit laga kraft.

Ledningar för vatten och avlopp samt dagvatten kommer att byggas ut till en (1) lämplig anslutningspunkt vid kvartersgräns(**B**) mot gata (**GATA**) eller gång- och cykelväg (**GCVÄG**).

En anslutning från Korsnäbbvägen ordnas mot gång- och cykelvägen som breddas för att även anpassas till motortrafik, för den delen som avser tillfart till den nya fastigheten. Det är en sträcka på cirka 80 meter.



KS2018/0282

Kommunstyrelsen beslutade den 7 september 2021 att kommunen betalar halva kostnaden för den tillkommande gatan samt hela kostnaden för gång- och cykelvägen. Resterande kostnader belastar byggaktören.

I övrigt uppstår inte några ytterligare konsekvenser för kommunen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande. Detaljplanen var ute på samråd under sommaren 2020 och granskning hösten/vintern 2022. Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige våren 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden gäller vissa rättigheter och skyldigheter kopplade till planens innehåll, bland annat är fastighetsägare garanterade att få utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Med kommunalt huvudmannaskap följer bestämmelser i Plan- och bygglagen om marklösen, upplåtelseskyldighet, gatukostnader med mera.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar mm.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter fastighetsbildning i form av fastighetsreglering då del av Säter 4:5, som består av kvartersmarken för bostäder (**B**), överförs till ny fastighet. Se tabell 2.

Fastighet som tillförs mark	Fastighet som avstår mark	Areal (uppskattat)	Syfte med regleringen
[Ny fastighet]	Säter 4:5	10 620 m ²	Kvartersmark (B) samt Transformatorstation (E)

Tabell 2. Fastighetsreglering som är nödvändig för planens genomförande.

Tekniska frågor

Flytt, utbyggnad och anslutning av och till ledningar ska ske i samråd mellan exploatören och respektive ledningsinnehavare.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen med tillhörande utredningar bekostas av exploatören, Hultqvist Fastigheter AB.

Övriga ekonomiska frågor som rör kommunen och exploatören regleras i köpeavtal.

Planskeden

	Instans	Datum
Planavtal och planuppdrag godkänt/givet	Kommunstyrelsen	2018-09-25
Detaljplan godkänd för samråd	Kommunstyrelsens arbetsutskott	2020-06-16
Detaljplan godkänd för granskning	Kommunstyrelsens arbetsutskott	2022-11-08
Detaljplan antagen	Kommunfullmäktige	2023-04-27
Laga kraft		2023-10-18



Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen är upprättad av planarkitekt Emma Sillanpää från Sätters kommun. Planen har upprättats i samråd med planeringsarkitekt Karin Lindbäck från Sweco. Samhällsbyggnadschef Andréas Mossberg och biträdande samhällsbyggnadschef Mikael Spjut från Sätters kommun har även medverkat. Även övriga tjänstepersoner på Samhällsbyggnadsförvaltningen har varit involverade i planprocessen.

Samhällsbyggnadssektorn, Sätters kommun i mars 2023

Emma Sillanpää
Planarkitekt

Andréas Mossberg
Förvaltningschef