

Detaljplan för
del av kv OPALEN m fl i Säter,
Säters kommun

PLANBESKRIVNING

med miljöbedömning

HANDLINGAR

Följande planhandlingar tillhör detaljplanen:

- fastighetsförteckning
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med miljöbedömning
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande över inkomna synpunkter

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet ingår i ett bebyggelseområde för bostäder. Området är bebyggt med till helt övervägande del enbostadshus och bedöms som i princip färdigutnyttjad. Planen syftar till att begränsa byggrätten på de kvarvarande stora fastigheterna för att behålla karaktären av villabebyggelse samt för att möjliggöra uppförande av garage och carport närmare gata. Planen avser också att överföra gatumark (Backstigen) till kvartersmark.

I kv Opalen finns tre större tomter vilka med sin storlek avviker från övriga fastigheter i kvarteret. Fastigheten närmast Bergsgatan, Opalen 20, är bebyggd med tre flerbostadshus med totalt 10 lägenheter. Byggrätten i gällande plan är i det närmaste helt utnyttjad. Utnyttjandegraden kan till nöds accepteras mot Bergsgatan med den närliggande flerbostadsbebyggelsen men är

inte önskvärd av stadsbildsskäl.

**AVVÄGNING
ENLIGT MILJÖBALKEN**

Planen har bedömts förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken kap 3 och 4.

**PLANDATA
Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i Ovangårdarna i nordvästra delen av Sätters tätort och omfattar delar av kvarteren Opalen och Osmundjärnet.

Area

Planområdets totala areal omfattar drygt 1 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till huvuddelen av enskilda fastighetsägare. Gatumark ägs av Sätters kommun.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGANDEN
Översiktliga planer**

Gällande översiktsplan från 1991-01-19 redovisar fördjupning för bl a Säter. Aktuellt område redovisas som område för bostäder.

Detaljplaner

För planområdet gäller dels detaljplan för Ovangårdsområdet lagakraftvunnen 1959-01-09, dels detaljplan för del av Ovangårdsområdet lagakraftvunnen 1963-01-22.

Program för planområdet

Upprättande av program för detaljplan har bedömts vara onödigt på grund av planens ringa omfattning och påverkan på befintlig och framtida markanvändning.

MILJÖBEDÖMNING

Enligt 5 kap 18 § PBL skall miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

Betydande påverkan bedöms inte föreligga

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR**

Natur

Mark och vegetation

Ingen mark eller vegetation utanför tomtmark berörs utöver gatumark.

Geotekniska förhållanden

Inga särskilda geotekniska undersökningar har utförts.

Fornlämningar

Planområdet berör fornlämning nr 117 i Sätters socken. Bytomt.

**Bebyggelseområden
Bostäder**

Inom planområdet finns endast bostadsbebyggelse. På Opalen 18 finns en större garagebyggnad. Vid tillfällen har fråga väckts om det förekommer näringsverksamhet i form av verkstadsreparationer mm på denna fastighet. Enligt uppgift från fastighetsägaren förekommer dock endast hobbyverksamhet i lokalen. Detta är förenligt med bostadsanvändningen enligt planen. Planförslaget

medger endast användning för bostäder inom kvartersmark.

På Opalen 20 är byggrätten i gällande plan nästan helt utnyttjad för 10 bostadslägenheter i tre byggnadskroppar.

Bostadskomplement i form av garage eller carport saknas och kan på ett lämpligt vis inte inrymmas i gällande plan. Därför har i detta planförslag lagts in möjligheten att anordna detta mot Utsiktsvägen.

Av funktions- och stadsbildsskäl bedöms det inte lämpligt att övriga två större fastigheter kan bebyggas till en femtedel som gällande plan medger. Exploateringsgraden på Opalen 20 som ligger mot Bergsgatan bedöms något för hög men kan accepteras genom sitt läge. Det vore dock olyckligt för kvarteret i övrigt om resterande två större fastigheter skulle bebyggas i motsvarande grad.

Därför begränsas byggrätten till en lämpligare nivå för att bevara kvarterets villakarakter.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till bostäder inom planområdet påverkas inte av planförslaget. Backstigen har tagits bort bl a för att den är alldeles för brant för att vara lämplig som gata eller gång- och cykelväg.

Byggnadskultur och gestaltning

Inga särskilda kulturmiljövärden är dokumenterade för området.

Friytor

Friytor till bostäder finns inom kvartersmark.

Naturmiljö

Naturmark ingår ej i planförslaget.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Utsiktsvägen, som är en lokalgata, ingår i planområdet. Backstigen som i gällande plan är gatumark har aldrig i sin helhet byggts ut eftersom nivåskillnaden mellan Utsiktsvägen och Bygatan är för stor för fordonstrafik. Backstigen är heller inte använd för gång- och cykeltrafik utan utgör i första hand tillfart till fastigheten Ovangårdarna 7:17, vilken den delar. Tillfart till fastigheten Osmundjärnet 4 föreslås lösas via servitut över Ovangårdarna 7:17. Därför föreslås i planförslaget att Backstigen överförs till kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten ligger i Utsiktsvägen, Backstigen och i Bygatan. Ledningsläget i Backstigen, som föreslås övergå till kvartersmark, redovisas i planförslaget som u-område, det vill säga område för underjordiska ledningar vilket inte får bebyggas.

Värme

Individuell uppvärmning/fjärrvärme.

Avfall

Avfall omhändertas som för övriga tätorten.


Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen föreslås till fem år efter att planen vunnit laga kraft.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMAN**


Kartunderlag, plankarta och fastighetsägarförteckning har tagits fram av Kristina Mellberg, miljö- och byggnadsnämndskontoret, Sätters kommun.

Miljö- och byggnadsnämndsförvaltningen
i mars 2000, Sätters kommun

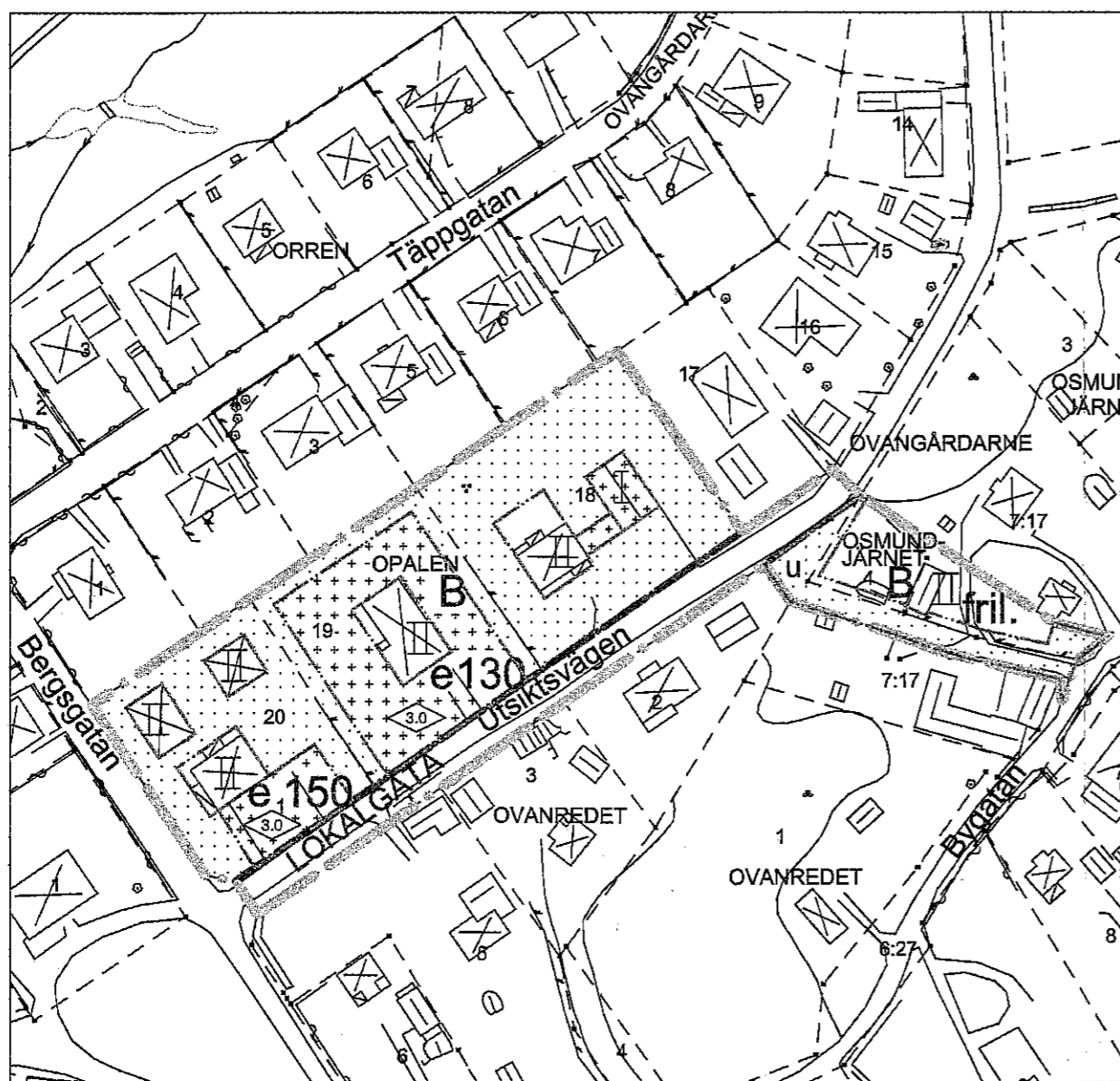
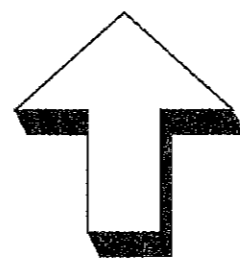


Steve Johnson
stadsarkitekt

REVIDERAD i november 2000. Revideringen avser redaktionella justeringar och kompletteringar i planbeskrivning



Steve Johnson
stadsarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

Lokaltrafik

Kvartersmark

Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

e 000 Största byggnadsarea i m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus, garage e d

UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Högsta antal våningar
- Endast friliggande hus
- Område för underjordiska ledningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

	<input checked="" type="checkbox"/> Beskrivning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta
	<input checked="" type="checkbox"/> Genomförande- beskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning
	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Utåtande efter utställning
Detaljplan för del av kv OPALEN m fl i SÄTER, Sätters kommun	Beslutsdatum	Sign
	Bn godkännande	
2000-03-14, rev december 2000	Antagande	
	Lagkraftvinnande	
Stadsarkitekt		

Detaljplan för
del av kv OPALEN m fl i Säters,
 Säters kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR Tidsplan

Planen föreslås hanteras med enkelt planförfarande eftersom den berör ett fåtal intressenter och överensstämmer med översiktsplanen. Det innebär att planen kan vinna laga kraft under 2000. Genomförande av planen gäller i första hand begränsning och omfördelning av byggrätt samt överföring av gatumark till kvartersmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid föreslås därför till fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Genomförandet av planen sker på enskilda markägares initiativ. Säters kommun ansvarar för att Osmundjärnet 4 får en säkerställd tillfart genom servitut e d över Ovangårdarna 7:17 som ersättning för den borttagna gatumarken i nuvarande Backstigen.

Avtal

Avtal skall träffas mellan kommunen och ägaren till Ovangårdarna 7:17 om överlåtelse av gatumark (Backstigen) på del av Ovangårdarna 6:27, till Ovangårdarna 7:17 samt om ledningsrätt för underjordiska ledningar. I avtal mellan Säters kommun och ägaren till 7:17 skrivs in om servitutsbildning. Avtal skall träffas mellan Ovangårdarna 7:17 och Osmundjärnet 4 om servitut för den senares utfart till Bygatan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och inrättande av ledningsrätt är aktuellt för att säkerställa avtal enligt föregående punkt.

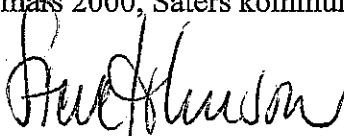
EKONOMISKA FRÅGOR

Ägaren till Ovangårdarna 7:17 förvärvar del av Ovangårdarna 6:27 ingående i nuvarande Backstigen. Säters kommun. Säters kommun bekostar inrättande av servitut för utfart för Osmundjärnet 4 över Ovangårdarna 7:17 till Bygatan.

TEKNISKA FRÅGOR Tekniska utredningar

Grund- och radonundersökning bör utföras i byggförberedande skede.

Miljö- och byggnadsnämndsförvaltningen
 i mars 2000, Säters kommun / reviderad i november 2000.


 Steve Johnson
 stadsarkitekt