

## **Gustafs-Källberget 3:13 och 3:14 mm**

i Sätters kommun, Dalarnas län

# PLANBESKRIVNING

## **HANDLINGAR**

Detaljplanen består av en karta i skala 1:1000, vilken också redovisar planbestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning, särskilt utlåtande och fastighetsförteckning.

Detaljplaneförslaget är avsett att handläggas med s.k. enkelt planförfarande enligt reglerna i plan- och bygglagen (5:28). Sedan berörda parter givits tillfälle att lämna synpunkter på förslaget kommer ett särskilt utlåtande att upprättas. Avsikten är att detaljplanen därefter skall antas. Om det under samrådsförfarandet visar sig erforderligt kan detaljplanen komma att handläggas med s.k. normalt planförfarande, dvs. att formell utställning skall ske före ett eventuellt antagandebeslut.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Detaljplanen görs för att ändra den gällande detaljplanen för fastigheterna Gustafs-Källberget 3:13 och 3:14, så att det blir möjligt att upplösa den nuvarande bostadsrättsföreningen för att istället skapa 17 egna tomter. De båda fastigheterna utökas samtidigt på djupet genom att en bit parkmark överförs till kvartersmark för att möjliggöra större villatomter när dessa sedan avstyckas.

I samma område äger kommunen två villatomter, Gustafs-Källberget 3:6 och 3:7, vilka visat sig vara svårsålda på grund av att de är förhållandevis små med tanke på att terrängen sluttar kraftigt. Dessa görs större och kan eventuellt slås samman till en större villatomt genom att en mindre remsa med parkmark mellan de båda fastigheterna, som inte blivit genomförd enligt gällande detaljplan, överförs till kvartersmark.

## **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB**

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planens genomförande innebär inga åtgärder som påtagligt kan skada områden som på grund av deras naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet har betydelse från allmän synpunkt.

Miljö kvalitetsnormer som är tillämpliga för planområdet, MKN för utomhusluft (SFS 2001:527) och MKN för omgivningsbuller (SFS 2004:675) bedöms inte överskridas inom planområdet.

## PLANDATA

### Planområdets läge

Planområdet, som består av tre delar, är beläget i Mora by i Gustafs, öster om väg 790 och norr om Soldatvägen (väg 659).

### Areal

Planområdets areal är ca 1,3 ha.

### Markägoförhållanden

Gustafs-Källberget 3:13 och 3:14 ägs av bostadsrättsföreningen Källberget. Kommunen äger Gustafs-Källberget 3:6 och 3:7. Parkmarken i anslutning till fastigheterna ägs av kommunen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planområdet redovisas i gällande översiktsplan – fördjupad översiktsplan för Mora-Enbackaområdet, antagen 1990 – som bostadsområde.

### Detaljplaner

För de tre delarna av planområdet gäller en detaljplan från 1982-02-01, vilken innehåller bestämmelser om minsta tomtstorlek som inte går att uppfylla för flera av de tillänkta egna tomterna.

### Detaljplaneprogram

Planförändringen, som innebär att bostadsrättsföreningens fastigheter kan avstyckas till egna tomter, bedöms som så obetydlig att något program för detaljplanen inte behövs.

### Inverkan på miljön

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas.

### Kommunala beslut

Beslut om att upprätta en ny detaljplan för Gustafs-Källberget 3:13 och 3:14, fattades av miljö- och byggnadsnämnden i augusti 2007.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Planområdet består av bebyggd kvartersmark med uppvuxen vegetation och gräsytor. Marken utgörs av sluttande terräng som innebär en höjdskillnad på en våning mellan fram- och baksidan av bebyggelsen.

### Bebyggelseområden

Detaljplanen innehåller tre bebyggelseområden, avsedda för bostadsändamål. Två av områdena utgörs av grupphusbebyggelse i form av envånings friliggande suterränghus, som dock är sammanbyggda med grannens garage/förråd. Områdena är enhetligt utformade när det

gäller tak- och fasadmateriel och kulörer, vilket bör beaktas vid framtida förändringar eller eventuella tillägg av befintlig bebyggelse.

Grupphusbebyggelsen upplåts idag med bostadsrätt. Föreningens medlemmar har dock beslutat att upplösa den nuvarande bostadsrättsföreningen för att istället skapa 17 separata fastigheter. Detta medges genom att detaljplanen ersätter gällande detaljplan från 1982, som innehåller bestämmelser om minsta tomtstorlek som inte går att uppfylla för flera av de tilltänkta egna fastigheterna.

Utöver redan befintlig grupphusbebyggelse medger detaljplanen endast en begränsad ytterligare bygggrätt, främst avsedd för kompletteringsåtgärder såsom uthus, skärmtak mm. Vindsinredning medges inte, vilket innebär att vind inte får inredas utöver angivet högsta våningsantal.

Det tredje bebyggelseområdet utgörs av två villatomter, Gustafs-Källberget 3:6 och 3:7, med en mindre remsa med parkmark mellan tomterna. Fastigheterna har visat sig vara svårsålda på grund av att de är förhållandevis små med tanke på att terrängen sluttar kraftigt. Dessa görs därför större och kan eventuellt slås samman till en större villatomt genom att remsan med parkmark mellan tomterna, som inte blivit genomförd enligt gällande detaljplan, överförs till kvartersmark.

Ett av bostadshusen inom fastigheten Gustafs-Källberget 3:13 utnyttjas idag som förskola. För att området även i fortsättningen alternativt ska kunna användas för förskola/fritids, medger detaljplanen att marken även får användas för skoländamål.

### **Gator och trafik**

Planområdet angörs på samma sätt som tidigare. Parkering förutsätts ske på den egna tomten på samma sätt som idag, med angöring via Kittvägen respektive Hampvägen.

### **Teknisk försörjning**

Bostadsrättsföreningen är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät, med en anslutningspunkt för respektive bostad.

Uppvärmning inom föreningen sker genom nyligen installerade bergvärmeanläggningar, separata för varje bostad.

Avfall omhändertas på samma sätt som idag, dvs. separat för respektive bostad.

### **Administrativa frågor**

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

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av arkitekt SAR/MSA Lars-Erik Sundnes, A-sidan arkitektkontor AB. Detaljplanen är upprättad på uppdrag av bostadsrättsföreningen Källberget.

Under planarbetets gång har samråd hållits med förvaltningschef Lars Norman på byggnadsnämndskontoret i Säter.

Falun i september 2007

Lars-Erik Sundnes  
Arkitekt SAR/MSA

- Antagen av miljö- och byggnadsnämnden 2007-11-14, § 197
- Laga kraft 2007-12-10

## Gustafs-Källberget 3:13 och 3:14 mm

i Sätters kommun, Dalarnas län

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Allmänt

Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra avstyckningar av 17 tomter med tillhörande bebyggelse och upplösa bostadsrättsföreningen Källberget.

### Tidplan

Detaljplanen handläggs med s.k. enkelt planförfarande enligt reglerna i plan- och bygglagen 5 kap. 28 §. Motiv för detta är att planen bedöms ha begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Om det under samrådsförfarandet visar sig erforderligt kan detaljplanen komma att handläggas med s.k. normalt planförfarande, dvs. att såväl samråd som utställning av planförslaget kommer att genomföras.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år efter det att planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har fastighetsägare inte någon rätt att få ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.

### Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

### Avtal om markförvärv

Innan detaljplanen antas skall avtal om markförvärv ha träffats mellan kommunen och bostadsrättsföreningen Källberget.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Till fastigheterna Gustafs-Källberget 3:13 och 3:14 överförs ca 3400 m<sup>2</sup> av kommunens fastighet Gustafs-Källberget 3:1. Från fastigheten Gustafs-Källberget 3:13 avstyckas sedan 10 fastigheter. Från fastigheten Gustafs-Källberget 3:14 avstyckas 7 fastigheter.

Fastighetsplan avses inte upprättas.

Bostadsrättsföreningen Källberget skall svara för samtliga lantmäterikostnader.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Detaljplanen bekostas av bostadsrättsföreningen Källberget varför någon planavgift inte skall tas ut i samband med bygglov som söks med stöd av denna detaljplan. Förutom plankostnader kommer bostadsrättsföreningen att få markförvärvs- och lantmäteriförrättningskostnader.

Detaljplanen innebär inga kostnader för kommunen.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförslaget har upprättats av arkitekt SAR/MSA Lars-Erik Sundnes, A-sidan arkitektkontor AB. Detaljplanen är upprättad på uppdrag av bostadsrättsföreningen Källberget.

Under planarbetets gång har samråd hållits med förvaltningschef Lars Norman på byggnadsnämndskontoret i Säter.

Falun i september 2007

Lars-Erik Sundnes  
Arkitekt SAR/MSA

- Antagen av miljö- och byggnadsnämnden 2007-11-14, § 197
- Laga kraft 2007-12-10