

## PLANBESKRIVNING

September 2013

### Detaljplan för **Storhaga 7:4 mm**

Gustafs, Sätters kommun, Dalarnas län

#### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:  
Plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser  
Planbeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande

Övriga handlingar består av:  
Fastighetsförteckning  
Behovsbedömning  
Bullerutredning  
Geoteknisk undersökning

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och dess bestämmelser. Efter det att samråd har genomförts och inkomna skrivelser sammanfattats i en samrådsredogörelse ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan och låta det granskas innan ett antagande kan ske.

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen görs för att tillgodose behovet av lägenheter i Gustafs genom att delar av planområdet planeras för flerbostadshus. Samtidigt säkerställs andra delar av planområdet som allmän plats, naturmark.

#### FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planområdet ligger inom inre höjdbegränsningscirkel som är influensområde till riksintresset för Borlänge Dala Airport.

Detaljplanen berör väg 70 som är av riksintresse för kommunikation, vilket innebär att vägen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar utnyttjandet av väganläggningen.

Sätters kommun anser det vara av sådant väsentligt samhälleligt intresse att Gustafs tätort bereds möjlighet att växa, att jordbruksmark får tas i anspråk för planläggning för bostadsbebyggelse. Stora delar av omgivningarna i Storhaga och Enbacka är jordbruksmark vilket starkt begränsar möjligheterna att bebygga annan mark. Området bedöms vara lämpligt för bostäder och exploateringen kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning. Detaljplanen

innebär inga åtgärder som påverkar riksintressena. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser om en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser.

## PLANDATA

<b>Planområdets läge</b>	Planområdet utgörs av ett mindre område i omedelbar anslutning till Storhaga handelsområde i Gustafs. Planområdet avgränsas av Jaansvägen och Skommarvägen i öster, befintlig bebyggelse i Storhaga by i söder, jordbruksmark i väster samt en bäckravin i planområdets norra del.
<b>Areal</b>	Planområdets areal är ca 1,6 ha.
<b>Markägoförhållanden</b>	Planområdet består av Storhaga 7:4 som ägs av Sätters kommun samt en del av Storhaga 16:6 som också ägs av Sätters kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

<b>Riksintressen</b>	<p>Planområdet ligger inom inre höjdbegränsningscirkel som är influensområde till riksintresset för Borlänge Dala Airport.</p> <p>Detaljplanen berör väg 70 söder om planområdet som är av riksintresse för kommunikation, då vägen ingår i det allmänna stamvägnätet.</p>
<b>Översiktliga planer</b>	I kommunens översiktsplan från 1991, fördjupning för Mora-Enbacka-området, redovisas planområdet som utbyggnadsområde för kommersiell service samt bostäder.
<b>Detaljplaner</b>	Planområdet omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare.
<b>Detaljplaneprogram</b>	Kommunen har inte bedömt att ett särskilt program behöver upprättas för att underlätta detaljplanearbetet.
<b>Strandskydd</b>	En del av planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser på land och i vatten. Strandskydd råder inom 100 meter från det vattendrag som finns i ravinen i planområdets norra del.
<b>Inverkan på miljön</b>	<p>En behovsbedömning för miljöbedömning av detaljplanen har gjorts. Detaljplanen innebär inga verksamheter som är störande för omgivningen, varför planens påverkan på omgivningen är marginell.</p> <p>Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför 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 därför inte upprättas.</p>
<b>Kommunala beslut i övrigt</b>	Beslut om att låta upprätta en detaljplan för Storhaga 7:4 har fattats av kommunstyrelsen 2011-09-06, § 213.
<b>Övrigt</b>	Väg 70 är rekommenderad transportväg för farligt gods.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur

#### Mark och vegetation

I planområdets norra del finns en bäckravin med lövskog, för vilken kommunens miljöenhet under sommaren 2012 genomfört en naturvärdesinventering. Marken är tämligen näringsrik och bitvis även fuktig. Inslag finns också av lite äldre lövträd och död ved. I och med detta kan ravinen sägas ha ett relativt högt naturvärde. Den säkerställs därför i detaljplanen som naturområde (NATUR). Även ett parti tidigare betesmark strax söder om bäckravinen undantas från bebyggelse och ingår i naturområdet.

I södra delen av planområdet säkerställs ytterligare ett område som naturområde. Avsikten är här att ge allmänheten möjlighet att passera genom området från Storhaga by till Storhaga handelsområde.



Betesmark och bäckravinen i planområdets norra del

#### Jordbruksmark

Området berörs av brukningsvärd jordbruksmark (EU-block) som, enligt 3 kap 4 § miljöbalken, får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I översiktsplanen från 1991, fördjupning för Mora-Enbacka-området, har en avvägning gjorts mellan de olika allmänna intressena såsom behovet av jordbruksmark kontra kommersiell service samt bostäder. Någon ändring av de överväganden som tidigare gjorts har inte aktualiserats.

En förtätning med bostäder i området, som är centralt beläget och i anslutning till befintlig infrastruktur, är gynnsamt ur resurshushållningssynpunkt.

Sammantaget bedöms området, utifrån ovan angivna skäl, tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan omlokaliseras på ett tillfredsställande sätt.

Miljömålet Ett rikt odlingslandskap med Dalarnas regionala tillägg berörs endast marginellt genom att detaljplanen medger ett förändrat markutnyttjande. Planens genomförande innebär ingen minskning av arealen brukad och hävdad jordbruksmark i Dalarna.

- Geotekniska förhållanden** En geoteknisk undersökning för nya bostäder vid Skommarvägen i Gustafs har utförts av Ramböll Sverige AB i juni 2013. Enligt undersökningen består marken huvudsakligen av siltjordar. Som grundläggningsmetod för byggnader föreslås grundplatta på minst 0,3 m packad fyllning av bergkrossmaterial eller gruskrossmaterial.
- Radon** Någon radonundersökning finns inte för tillkommande bebyggelse. Enligt kommunens kartering gäller för planområdet huvudsakligen lågriskmark avseende markradon. Kommunen kan ställa särskilda krav på ett radonsäkert utförande samt kräva att en radonmätning sker efter byggnadernas färdigställande.
- Fornlämningar** Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämning påträffas vid schakt- och grävningsarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

## **Bebyggelseområden**

- Bostäder (B)** Inom planområdet, som är obebyggt, planeras två bebyggelseområden, det större med flerbostadshus innehållande sammanlagt 24 lägenheter fördelat på fyra tvåvåningsbyggnader. Områdena ska även inrymma bostadskomplement som t ex carportar, garage och förråd.
- Bostäder, centrum (BC)** Planområdets omedelbara närhet till Storhaga handelsområde motiverar att ett av bebyggelseområdena kan användas för centrumändamål, C. Med centrum användning menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor, t ex föreningslokaler, kontor, handel och hantverk i mindre omfattning osv. Alternativt kan området planeras för ett flerbostadshus med högst sex lägenheter.
- Detaljplanens bestämmelser om utnyttjandegrad/fastighetsindelning är utformade så att området i stället för flerbostadshus alternativt kan planeras för enbostadshus.
- Offentlig och kommersiell service** Dagligvarubutik mm finns ett hundratal meter från planområdet. Till Enbacka skola (åk F-6) är det en knapp kilometer. Storhaga förskola ligger ca 200 meter från planområdet.
- Gestaltning** Planområdet ligger i anslutning till Storhaga by som i ”Kulturmiljöer i Sätters kommun”, Dalarnas museum 1998, beskrivs som en oskiftad by med tät bebyggelse längs smala bygator som, även om en del ny bebyggelse har tillkommit, ändå ger ett gammaldags intryck. Vid ny bebyggelse rekommenderas att den bör anpassas till den äldre vad gäller materialval, färgsättning och utformning.



Planillustration

Ett antal bestämmelser är införda i detaljplanen med syfte att säkerställa att ny bebyggelse ges ett helhetsintryck som väl sammanfaller med den omgivande bebyggelsemiljön i Storhaga by. Bestämmelserna reglerar hushöjd, taklutning samt fasad- och takmaterial. Planbestämmelserna reglerar även att tak- och gavelprång samt foder och vindskivor ska följa fasadkulören. Taklutningar och takmaterial avser en byggnads huvudsakliga volym. Vid förstukvistar, inglasade balkonger mm kan en flackare taklutning medges, i så fall med taktäckning av bandtäckt plåt.

#### Tillgänglighet

All bebyggelse inom planområdet ska medge full tillgänglighet till alla entréer för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid exploatering av området ska handboken "Bygg ikapp" vara utgångspunkt. Slutlig utformning avgörs i samband med bygglov.

#### Lek och rekreation

Lekplatser kan anordnas inom respektive bebyggelseområde.

#### Strandskydd

Strandskyddet måste upphävas för delar av planområdet.

Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom bebyggelseområdet B är att det behöver tas i anspråk för att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling.

Bäckravinen och en remsa av den tidigare betesmarken bevaras i detaljplanen som ett naturområde så att kommunen kan säkerställa att en naturlig vegetationszon behålls på större delen av sträckan med avseende på djur- och växtlivet samt att allmänhetens tillgång till området inte försämras.

#### Vägar och trafik

##### Vägnät

Området kan angöras från Jaansvägen och Skommarvägen.

##### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik från planområdet kommer enkelt att kunna ansluta till det befintliga GC-nätet via Jaansvägen och Nygårdsvägen. En ny gång- och cykelförbindelse går även att anordna genom naturområdet i planområdets södra del för passage från Storhaga by till Storhaga handelsområde.

##### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Naglarbyvägen ca 400 meter från planområdet med busslinjer som trafikerar både Säter och Borlänge med avgångar ungefär en gång per timme. En busshållplats finns även i omedelbar anslutning till planområdet på Jaansvägen. Hållplatsen är dock inte trafikerad idag.

**Parkering** Behovet av bilparkering, inklusive gästparkeringar, ska tillgodoses inom kvarteretsmark.

## **Störningar och risker**

### **Buller**

I detaljplanearbetet har riksväg 70 som passerar området samt flygtrafik till och från Dala Airport identifierats som en risk då det gäller buller. En bullerutredning har därför utförts av Vectura, daterad 2013-03-26, med syfte att se vilka ljudnivåer vägtrafiken på riksväg 70 ger upphov till inom planområdet samt bedöma risken för överskridande av riktvärden med avseende på flygbuller.

Riksdagen antog i mars 1997, genom proposition 1996/97:53 ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, följande riktvärden för trafikbuller:

”Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse, eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus  
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid  
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)  
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

För utomhusnivån avses för flygbuller FBN 55 dBA. Med beteckningen FBN avses en viktad ekvivalent ljudnivå där en kvällshändelse motsvarar tre daghändelser och en nathändelse motsvarar tio daghändelser.

Planområdet är beläget ca 100 meter från riksväg 70 med mellanliggande byggnader. I anslutning till riksvägen finns sedan tidigare bullervallar i kombination med skärmar som dämpar ljudet från vägtrafiken.

Resultatet av bullerutredningen visar att vägtrafiken inte ger upphov till ljudnivåer som överskrider gällande riktvärden inom planområdet. Såväl maximala som ekvivalenta värden innehålls med god marginal. Fasadvärden för föreslagna byggnader ligger som minst 4 dBA under gällande riktvärden och det bedöms inte krävas några särskilda byggnadstekniska insatser för att uppnå en god inomhusmiljö avseende vägtrafiken.

Bedömningen av flygbullret är att de vanligaste flygplanstyperna är Cessna Citation, Jetstream 32, Airbus A320, Boeing B737. Ingen av dessa flygplanstyper bedöms bullra över riktvärdena - dygnsviktat ekvivalent ljudnivå FBN 55 dB(A) samt maximal ljudnivå nattetid över 70 dB(A) – vid detaljplanområdet.

Bullerutredningens slutsats är att trafiken på riksväg 70 inte ger upphov till ljudnivåer som överskrider gällande riktvärden för vägtrafikbuller. Inte heller flygtrafiken till Dala Airport bedöms överskrida gällande riktvärden.

### **Farligt gods**

På riksväg 70 förekommer transporter med farligt gods. Bebyggelseområdet BC i detaljplanen ligger inom 150 meter från farligt gods-leden vilket motiverar en lämplighetsbedömning av hur känslig den planerade markanvändningen är vid en farligt gods-olycka.

Med hänsyn till den risk som genereras av transporter med farligt gods på riksväg 70 bedöms den markanvändning som anges för BC-området kunna planeras utan särskild riskhantering. Inom ett avstånd på 70-150 meter från riskkällan kan

de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är sådan markanvändning som innefattar särskilt många eller utsatta personer.

Detaljplanens utformning med tillhörande bestämmelser innebär flera riskreducerande åtgärder. Minsta avstånd mellan planerad bebyggelse och riskkällan överstiger 100 meter. Detaljplanen medger bostäder i högst 2 plan vilket tillsammans med tillåtet största antal lägenheter innebär en låg persontäthet. Även den centrumanvändning som medges i detaljplanen som t ex föreningslokaler, kontor, handel och hantverk innebär verksamheter i mindre omfattning med låg persontäthet.

Även om riksvägen topografiskt ligger högre än planområdet reduceras riskbilden av de bullervallar och bullerplank som har utförts mellan väg 70 Storhaga by. Dessa skapar en skärm mot riksvägen som kan bidra till utspädning av gaser och skydd mot strålning från bränder om en olycka skulle inträffa.

## **Tekniska frågor**

Vatten och avlopp	Området kan anslutas till befintliga VA-ledningar, som är förlagda utmed planområdets norra gräns.
Dagvatten	Dagvatten från planerad bebyggelse kan avledas genom att en ny dagvattenledning förläggs parallellt med de befintliga VA-ledningarna i planområdets norra del. Samtidigt måste omdragning ske av befintliga dagvattenledningar.
Värme, energi	Uppvärmning bör ske med vattenburna system och med förnyelsebar energi. Planområdet bör anslutas till befintligt närvärmeverk för befintliga hyreshus i Storhaga handelsområde.  Bebyggelsen bör projekteras för en energianvändning som är i nivå med Minie-nergihus enligt FEBY ( <i>Forum för Energieffektiva Byggnader</i> ).
EI	Planområdet kan anslutas till Dala Elnät. För att möjliggöra en effektiv elför-sörjning av området införs ett e-område i detaljplanen där en ny transformator-station och en opto nod för det aktuella området kan placeras.
Avfall	Området omfattas av kommunens kretsloppsanpassade avfallshantering. Käll-sortering ska tillämpas.
Brandskydd	Planområdet är beläget inom tio minuters insatstid från räddningsenhet (bebyg-gelse grupp 1, med en insatstid normalt under tio minuter enligt kommunens räddningstjänstplan).
<b>Administrativa frågor</b>	Detaljplanens genomförandetid ska vara 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.  Kommunen är huvudman för allmänna platser.  Strandskyddet upphävs för delar av planområdet genom en bestämmelse a1.

## PLANENS GENOMFÖRANDE OCH DESS KONSEKVENSER

### Organisatoriska frågor

Tidplan	Detaljplanen beräknas kunna antas under hösten 2013.
Genomförandetid	Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning mm	Ledningsrätt kommer att sökas för transformatorstationen och tillhörande ledningar.
-----------------------	---

<b>Tekniska frågor</b>	Fastighetsägaren ska själv låta utföra kompletterande markundersökning för lämpligt grundläggningssätt i samband med exploatering av fastigheten.
------------------------	---

<b>Ekonomiska frågor</b>	Detaljplanen bekostas av Säterbostäder AB.
--------------------------	--

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av tf stadsarkitekt Hans Ekborg, Samhällsbyggnadsförvaltningens Byggenhet.

Kristina Mellberg  
Miljö- och byggchef

Hans Ekborg  
Tf stadsarkitekt

- Antagen av kommunfullmäktige 2013-11-28 § 128
- Laga kraft 2013-12-27