



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv. Liljan Sätters kommun, Dalarnas län

Upprättad i november 2017, reviderad i december 2017 och januari 2018



Handlingar

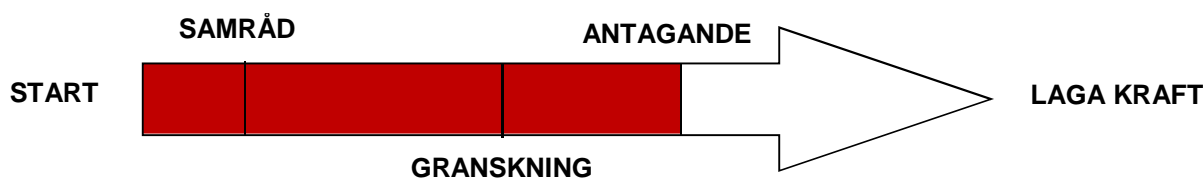
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Uppdaterad samrådsredogörelse (2017-11-08)
- Granskningsutlåtande (2018-01-17)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Trafikbullerutredning (Sweco, 2017-10-16)
- Riskbedömning med avseende på transport av farligt gods på väg och järnväg (Structor, 2016-10-07)
- Geoteknisk undersökning – projekterings-PM geoteknik (Sweco, 2016-07-15)
- Miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2016-08-12) samt Utökad miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2017-05-17)
- Antikvarisk konsekvensanalys (a-sidan, 2016-10-12)

Planförfarande och planprocess

Planen handläggs med utökat planförfarande (enligt 5 kap. PBL 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 öka förståelsen av plankartan.



Så här långt har detaljplanen kommit i planprocessen.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att inom planområdet skapa förutsättningar för att uppföra bostadsbebyggelse. Säterbostäder AB planerar att bebygga fastigheten med cirka 60–70 hyreslägenheter i 5–6 våningar. Ambitionen är att skapa en attraktiv boendemiljö med höga kvaliteter. Den tilltänkta hustypen har under planprocessens gång ändrats från högre punkthus till nuvarande lamellhus i 5–6 våningar. För området närmast Torggatan syftar planen till att dels möjliggöra för ett bredare spektrum av olika verksamheter för centrumändamål, dels utöka den mark som får bebyggas.

I planbeskrivningen kommer begreppen "gällande detaljplan" och "aktuell detaljplan" att användas. Med gällande plan avses den nu juridiskt bindande detaljplanen och med aktuell plan avses den nya detaljplanen som dessa handlingar beskriver.



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.

Planområdet berörs inte direkt av 3 kap 2§-10§ miljöbalken eller av riksintressen enligt 4 kap miljöbalken. Indirekt berörs dock området av riksintresse för kommunikationer (väg och järnväg) enligt 3 kap 8§ miljöbalken eftersom väg 70 och järnvägen Dalabanan passerar på cirka 35 respektive 65 meters avstånd från planområdet och på cirka 115 respektive 145 meters avstånd från planens byggrätt för bostadshus. Indirekt berörs området även av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ miljöbalken eftersom riksintresset "Sätters stadskärna" gränsar till planområdet. Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte riskerar att leda till påtaglig skada på riksintressena med de anpassningar som har gjorts, se avsnitt "Hälsa, säkerhet och risker" och "Byggnadskultur och gestaltning".

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

Behovsbedömning för miljöbedömning

Om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900 4 kap 34 §) samt miljöbalken (MB 6 kap 11§) göra en miljöbedömning. För varje detaljplan är det nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, d.v.s. om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en behovsbedömning. Kriterierna för bedömningen finns i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och dess bilagor.

Utifrån det som redovisas under rubriken konsekvenser av planens genomförande görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Behovsbedömningen lämnades för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om centrala Säter där Smedjebacksvägen möter väg 70. Området avgränsas i norr av Gustaf Adolfsvägen och Smedjebacksvägen, i öster av Torggatan, i söder av naturmarken ner mot Ljusterån och i väster av Trädgårdsgatan.

Areal

Planområdets areal är cirka 1,4 ha.



Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Liljan 2, 3 och 4 samt fastigheten Säter 2:1 (allmän plats). Liljan 4 ägs av Säterbostäder AB medan Säter 2:1 ägs av Sätters kommun. Övriga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplan för Sätters kommun från 2013 pekas inte planområdet ut särskilt. I fördjupad översiktsplan för Sätters tätort från 1990 är området utpekad för centrum och butiker.

Den aktuella detaljplanen bedöms inte vara förenlig med syftet för översiktsplanen. Detaljplanen hanteras därför med utökad förfarande.

Arbete pågår med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan (FÖP) för Sätters tätort. Arbetet är dock fortfarande i ett så tidigt skede att det i dagsläget inte finns något preliminärt samrådsmaterial att förhålla sig till.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan "Förslag till ändring av stadsplan för kv. Liljan" (fastställd 1977-08-04) som medger handelsträdgårdsändamål för fastigheten Liljan 4, handelsändamål för fastigheten Liljan 3 samt bostadsändamål för fastigheten Liljan 2.

Planområdet ligger i närheten av områdesbestämmelser för Sätters innerstad (laga kraft 1995-05-24) som för det närmaste delområdet omfattas av utökad lovplikt för bl.a. fasta markanläggningar och hantering av vegetationen i syfte att skydda åpartiet som ett natur- och kulturområde.

Övriga kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden fattade 2016-04-06 beslut om att prioritera ett framtagande av detaljplan för bostäder i kvarteret Liljan.

Kommunfullmäktige beslutade 2016-06-13 att anta Bostadsplan för Sätters kommun. I beslutet uppdrogs även till Säterbostäder att initiera byggstart genom att påbörja planläggning/exploatering i kvarteret Liljan senast 2017 avseende 30–80 lägenheter. Sätters kommun, genom Samhällsbyggnadsnämnden, har senare tagit över ansvaret för framtagandet av detaljplanen.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder för ett område där en detaljplan upphävs eller ersätts med en ny plan. Den sydöstra halvan av planområdet ligger inom strandskyddsområdet för Ljusterån (om 100 meter från strandlinjen). Kommunen har, i samband med att planen antas, för avsikt att upphäva strandskyddet för all kvartersmark.

Planområdets föreslagna kvartersmark ligger som närmast drygt 30 meter från Ljusterån och upptas idag av ianspråktagen mark för handelsträdgård med



byggnader, gräsmattor med träd och buskar, livsmedelsbutik med parkeringar och körytor samt en bostadstomt med trädgård. Den föreslagna byggrätten i den aktuella planen motsvarar den i gällande detaljplan och bör ses som en del i en större tätortsutveckling av Sätters tätort. En fri passage (enligt 7 kap 18f § miljöbalken) upprätthålls genom att marken mellan Ljusterån och kvarteret Liljan även fortsättningsvis kommer att vara planlagd som Natur och vara tillgänglig för allmänheten. Eftersom den aktuella planen inte ger byggrätt närmare Ljusterån än vad gällande plan gör kommer genomförandet av detaljplanen inte att förändra förutsättningarna för växt- och djurlivet.

Om särskilda skäl föreligger kan strandskyddet upphävas i enlighet med 7 kap 18 c § miljöbalken. De särskilda skäl som kommunen anser föreligger för ett upphävande av strandskyddet i detta fall är att

- området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18 c § första stycket första punkten miljöbalken)
- området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 c § första stycket femte punkten miljöbalken)

Kommunen anser att intresset att ta det redovisade området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap 17 § plan- och bygglagen). På plankartan finns en planbestämmelse om upphävande av strandskyddet för kvartersmark.

Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består för fastigheten Liljan 4 huvudsakligen av en handelsträdgård med försäljningsbyggnad, växthus och hårdgjutna ytor, omgivna av gräsmattor med träd- och buskvegetation. Området på fastigheten Liljan 3 runt butikslokalen är hårdgjort i sin helhet för kör- och parkeringsytor. Liljan 2 utgörs av en uppvuxen trädgård kring ett enbostadshus. En mindre del av området direkt sydost om fastigheten Liljan 4 (på plankartan markerat som NATUR) är bevuxen med stora lövträd och kraftig undervegetation.

Idag finns dels en relativt artrik blandning av träd och buskar på fastigheten Liljan 4, dels längs Trädgårdsgatan (bl.a. hassel, vinbär, rönn, körsbär, äpple och päron), dels i sydöstra delen av planområdet som gränsar till fastigheten Liljan 2 (en oxel och en pil). Ovan nämnda buskar och träd vittnar om områdets historia med handelsträdgården och namnet "Trädgårdsgatan". Både ur ett historiskt och landskapsbildsperspektiv utgör dessa träd och buskar viktiga element inom planområdet. Därför har en planbestämmelse införts om att marklov krävs för fällning/borttagning av de ovan nämnda vegetationsobjekten. Övriga befintliga träd och buskar bör så långt det är möjligt bevaras eller flyttas till angränsande park/natur-område vid Ljusterån. Marken kring de planerade bostadshusen avses i



övrigt få en parkkaraktär som skapar en trivsamt utemiljö för främst områdets boende.

Marken inom planområdet är relativt plan med höjder på mellan cirka +157 och +158 meter över nollplanet. I det sydöstra hörnet, närmast fastigheten Liljan 2, sluttar marken ner till cirka +156 meter.



Befintlig vegetation, i sydöstra delen av planområdet, bl.a. med en oxel och en lind (vänstra bilden) och delar av befintlig vegetation längs Trädgårdsgatan (högra bilden)

Geotekniska förhållanden

Enligt "PM Geoteknik – geoteknisk undersökning" (Sweco, 2016-07-15) består den lagrade jorden av finlagrad silt. Vid undersökningstillfället (3 juni) låg grundvattenytan på +155,6 vilket motsvarar cirka 2–3 meter under befintlig markyta. Risk för otillfredsställande stabilitet bedöms inte föreligga. De sätttningsbenägna jordarternas mäktighet bedöms variera inom området varvid sättningar kan befaras. I samband med byggnation behöver kompletterande undersökningar med påföljande sätttningsberäkningar utföras utifrån exakt placering av byggnadskropparna.

Grundläggning bedöms kunna ske med helt styv platta på ny packad fyllning alternativt med pålar. Grundläggning av mindre byggnader kan ske ytligt med platta på packad fyllning ovan naturligt lagrad silt. Marken klassas som lågradonmark vilket innebär att byggnader ska utföras i radonskyddat utförande. Exploatören ska på egen bekostnad ombesörja projektering och dimensionering av markarbeten och grundläggning.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Liljan 4 har nyttjats som handelsträdgård sedan 1928 med odling av plantor och grönsaker i drivhus. I dagsläget är verksamheten inriktad på försäljning av trädgårdsutsmyckning samt plantor i lokaler som tidigare tillhörde handels-trädgården, bl.a. två växthusbyggnader. Odling har bedrivits i totalt 15–20 växthus genom åren. Alla har inte varit i drift samtidigt utan äldre växthus har efterhand rivits och marken har återställts genom att fyllas ut och jämnas till. Delar av ursprungliga byggnader finns kvar, t.ex. förrådsbyggnad och pannhus. Av de gamla växthusen finns endast ett kvar.

På fastigheten Liljan 3 finns en butikslokal i en våning som idag disponeras av Willys.



På fastigheten Liljan 2 finns ett bostadshus i en våning med uppvoxen trädgård.



Befintlig bebyggelse på fastigheten Liljan 4.



Befintlig bebyggelse på fastigheten Liljan 3.

Tillkommande bebyggelse

Planen medger att byggnader för bostäder (B) får uppföras på fastigheten Liljan 4 till en byggnadshöjd av högst 17 meter, med undantag för en mindre del där bostadsbyggnader får uppföras till en byggnadshöjd av 18 meter. Detta motsvarar 5–6 våningar, beroende på t.ex. valet av bjälklag i byggnaderna. Mindre byggnadsdelar, t.ex. hisschakt och trapphus får sticka upp ovanför angiven byggnadshöjd. Byggnaderna förläggs så att en gård som vetter mot söder bildas och som avgränsas från trafikbuller (se även under avsnittet "Buller").

Komplementbyggnader får uppföras till en byggnadshöjd av 3,5 meter. Marken närmast fastigheten Liljan 3 ska förses med carport, garage eller dylikt med sammanhängande vägg, detta för att minska konsekvenserna vid en eventuell olycka med farligt gods på väg 70 eller Dalabanen. Närmast Gustaf Adolfsgatan, Trädgårdsgatan och naturmarken mot Ljusterån får marken inte förses med byggnader, med undantag för ett mindre område närmast Liljan 3 där mark har reserverats för tekniska anläggningar för att möjliggöra uppförandet av t.ex. en transformatorstation (nätstation). Den nuvarande handelsträdgården och anläggningarna knutna till denna kommer att rivas.

Säterbostäder AB planerar att bebygga fastigheten med cirka 60–70 hyreslägenheter, till största delen i fem våningar, med undantag för en mindre del av byggnaderna som kan sträcka sig upp till sex våningar. Ambitionen är att skapa en attraktiv boendemiljö med höga kvaliteter, vilket innebär att boendemiljön inte bara ska klara lagens lägsta krav med avseende på buller. En planbestämmelse (f₁) har införts om att minst 80 procent av alla lägenheter som är två rum och kök eller större ska ha tillgång till minst ett (1) rum som vetter mot fasad vänd från Smedjebacksvägen och väg 70 (skyddad sida från buller). På detta sätt kan huvuddelen av lägenheterna erbjudas t.ex. öppningsbara fönster mot innergården som utgör en skyddad sida från trafikbuller, vilket ger en boendemiljö med hög kvalitet som kan få boende att på lång sikt vilja bo kvar och trivas. Dessutom innebär bestämmelsen att det från dessa lägenheter är möjligt att överblicka innergården med t.ex. lekplats,



vilket kan vara en avgörande faktor för barnfamiljer vid val av bostad. Se även avsnitt "Buller".

Planen medger att byggnader för centrumändamål (C₁) får uppföras på fastigheterna Liljan 3 och Liljan 2 samt en mindre del av Liljan 4 till en byggnadshöjd av högst 5 meter. Den byggbara marken utökas åt sydväst och sydost jämfört med gällande detaljplan. C₁-området får endast användas för handel, kontor, mindre samlingslokaler eller andra anläggningar med begränsat antal besökare. Detta innebär t.ex. att följande inte kommer att vara möjligt att anordna: hotell, vandrarhem, större samlingslokaler eller andra verksamheter som innebär att många människor eller sovande människor vistas inom området. Se även avsnitt "Transporter av farligt gods".

Pågående markanvändning som bostad på fastigheten Liljan 2 får fortgå men möjligheten att få till stånd bygglovspliktiga åtgärder är kraftigt begränsad så länge fastigheten används som bostad.

Polisen bör bjudas in i den fortsatta processen för att fånga upp det brottsförebyggande perspektivet vid utformning av kvarteret.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet finns inte upptaget i några bebyggelseinventeringar och har i övrigt inga utpekade byggnadskulturella värden. Det gränsar dock i sydost till riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap 6§ miljöbalken ("Sätters stadskärna"). I motiveringen av riksintresset framgår att Säter är en "Stadsmiljö, småstad som i den regelbundna rutnätstaden från 1600-talet, övergången till landsbygd i sydväst och träbebyggelsen speglar 1600-talets stadsgrundningspolitik och trästadens bebyggelseutveckling till tiden kring sekelskiftet 1900." I beskrivningen av uttrycket för riksintresset anges bland annat: "Gatunät och tomtstruktur. Bebyggelsen karaktäriseras av stadsgårdarnas huvudbyggnader mot de större gatorna och ekonomibygnaderna mot gränder och gårdsmiljöer. Efter samrådsskedet av detaljplanen gjordes en kulturmiljöanalys för att bedöma detaljplanens potentiella påverkan på riksintresseområdet¹.

Den planerade bebyggelsen bedöms med hänsyn till både skala och placering av byggnader på tomten anknyta till 50–60-talsbebyggelsen i kvarteret Lutan och får på så vis ses som en naturlig förlängning av centrumbebyggelsen i Säter. Bebyggelsens höjd är anpassad så att den inte dominerar över den äldre bebyggelsen i stadskärnan. Ljusterån med dess omgivande grönytor utgör därtill en naturlig brytgräns mellan planområdet och Sätters stadskärna som riksintresset syftar till att bevara. Planen begränsar utbredningen av bebyggelsen i riktning mot

¹ I kulturmiljöanalysen (A-sidan, 2016-10-12) konstateras att de i samrådshandlingarna aktuella höghusen visserligen bryter mot den småskaliga bostadsbyggnadstraditionen på orten men att planområdet ligger utanför riksintresseområdet och att det i juridisk mening är svårt att se att det i detta fall medför en mätbar påtaglig skada på riksintresset. Sedan dess har den tillåtna byggnadshöjden i planen sänkts och anpassats betydligt i skala och bebyggelsestruktur jämfört med samrådsförslagets punkthusbebyggelse. Av analysen framgår även att formuleringen av uttrycket för riksintresset Sätters stadskärna saknar de visuella sambanden. Det är istället de fysiska och strukturella egenskaper som finns och kan upplevas i riksintressets absoluta närhet (gatunätet, tomtstrukturerna, bebyggelsekaraktären och torgmiljön) som är centrala för riksintresset.



Ljusterån och skapar på så vis även ett visst respektavstånd till riksintresseområdet. Den tilltänkta bebyggelsen bör i detalj placeras och gestaltas på ett sätt så att den harmonierar med omgivande bebyggelse i så stor utsträckning som möjligt.

För att återknyta till den traditionella trästaden som Säter är kan ny bebyggelse inom kvarteret med fördel uppföras i trä. Detaljplanen kommer dock inte att reglera att byggnader måste uppföras i trä, på grund av att det inte finns tillräckligt starka skäl enligt plan- och bygglagen att styra detta eftersom planområdet ligger i ett område där varierande byggnadsmaterial har använts, inte bara trä.

Inom området finns inte några kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets register.

Tillgänglighet

Området bör utformas så att god tillgänglighet utomhus uppnås för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga. Kommunen bevakar i samband med hanteringen av bygglov att byggnaders och tomters tillgänglighet är god. Kommunens ambition är att rekommendationerna i skriften "Bygg ikapp" ska tillämpas.

Friytor

Friytor för lek, utevistelse och rekreation finns både på den del av kvartersmarken som inte bebyggs med bostadshus samt i angränsande naturområde längs Ljusterån. Planen medger uppförande av byggnader och anläggningar för t.ex. lek och rekreation.

Längre österut (cirka 300 meter) från planområdet erbjuder Säterdalen goda lekmiljöer och idrottsplats med omgivande grönområde.

Gator och trafik

Planområdet är centralt beläget vid Smedjebacksvägen och Torggatan, med kort avstånd in till centrum och goda möjligheter att nå de flesta trafikslag.

Gång och cykel

Gång- och cykelvägar och trottoarer finns i anslutning till planområdet mot bl.a. centrum och Skönvik. Avståndet till torget är cirka 550 meter och till järnvägsstationen cirka 900 meter. Kommunen planerar att på sikt komplettera gång- och cykelvägnätet i området t.ex. med ny cykelväg längs Smedjebacksvägen.

Biltrafik

Bostäderna på fastigheten Liljan 4 är tänkta att nås via Gustaf Adolfsvägen. Vid behov kan fastigheten även försörjas via Trädgårdsgatan för att nå bostädernas innergård med särskilda fordon och transporter t.ex. räddningstjänst och driftfordon. Kommunen har även för avsikt att göra en översyn av Trädgårdsgatan väster om planområdet för att åtgärda brister i den befintliga trafiksituationen och för att bättre reglera möjligheterna till parkering i området, främst för de boende i kv. Lutan, se även avsnitt "Parkering".

Centrumverksamheterna på Liljan 3 nås både från Torggatan och Gustaf Adolfsvägen. Varutransporter till den nuvarande butikslokalen nyttjar Gustaf Adolfsvägen som tillfartsväg.



Fastigheten Liljan 2 nås från Torggatan.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger på Torggatan vid butikslokalen i direkt anslutning till planområdet. Därifrån går bussar till centrum och till Skönvik, Borlänge, Gustafs, Stora Skedvi mm. med totalt cirka 50 turer i båda riktningarna varje vardag.

Regional kollektivtrafik avgår från torget och järnvägsstationen med cirka åtta dubbelturer mot Borlänge och Stockholm varje vardag.

Parkering

Bil- och cykelparkeringar för boende ska anordnas på kvartersmark. Eftersom lokaliseringen ligger i ett centralt läge kan bilburna besökare till de nya bostäderna till viss del förutsättas nyttja befintliga allmänna parkeringar i anslutning till kvarteret.

Säters kommun har ingen uttalad norm för beräkning av bilparkeringsbehov för bostäder. Som utgångspunkt för bedömningen av parkeringsbehovet utgås i detta fallet ifrån ett parkeringstal på 1,2 parkeringsplatser per lägenhet (varav 1,0 platser för boende och 0,2 platser för besökare). Ett bebyggande av fastigheten med 70 lägenheter innebär ett behov av cirka 84 parkeringsplatser för bilar.

Marken närmast butikslokalen på Liljan 3 är tänkt att användas för en gemensam parkering för bostäderna, med möjlighet till både vanlig markparkering och parkering i carport eller garage. Detta delområde bedöms kunna inrymma cirka 65–70 parkeringsplatser. Närmast gränsen mot Liljan 3 måste parkeringen utformas med en obruten vägg mot väg 70, detta för att minska konsekvenserna vid en eventuell olycka på väg 70 eller Dalabanan. Planen medger anläggande av parkeringar på flera ställen i planområdet för att tillgodose kvarstående parkeringsbehov. Till exempel finns utrymme för cirka 10–20 platser närmast Gustaf Adolfsvägen, beroende på utformning av parkeringsplatserna.

Parkeringsbehovet för cyklar uppskattas till cirka 100–140 platser för 70 lägenheter.

Befintliga parkeringsplatser i anslutning till butikslokalen på Liljan 3 bedöms vara tillräckliga för att täcka verksamhetens behov. Infart till parkering och inlastning sker från Torggatan. Den rundkörning som idag är möjlig har även i framtiden möjliggjorts genom att området planlagt för centrumändamål har utökats mot Liljan 4.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-01-17 att uppdra till samhällsbyggnadsförvaltningen att i samråd med Säterbostäder utreda den befintliga parkeringssituationen på Trädgårdsgatan och föreslå åtgärder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kan anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet.



Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från tomtmark bör fördröjas på kvartersmark innan det släpps ut till det allmänna dagvattennätet.

El, fiber och fjärrvärme

Närmaste transformatorstation (nätstation) är inbyggd i butikslokalen. Utrymme för en ny nätstation reserveras i den nordligaste delen av fastigheten Liljan 4 genom ett område för tekniska anläggningar (E).

Området kan anslutas till fibernät.

Området kan anslutas till fjärrvärme.

Avfall

Avfall ska källsorteras enligt de regler som gäller för Sätters kommun. Utrymme för att lösa hanteringen av hushållsavfall ska anordnas inom den egna fastigheten.

En återvinningstation för källsorterade förpackningar och tidningar finns idag vid korsningen Trädgårdsgatan/Gustaf Adolfsvägen.

Hälsa, säkerhet och risker

Räddningstjänstens insatstid

Normal beredskapstid för räddningstjänsten är inom 10 minuter. Räddningsstation finns i Sätters tätort.

Förorenad mark

Eftersom det under en längre tid har drivits handelsträdgård på fastigheten Liljan 4 finns en risk för förekomst av markföroreningar inom planområdet.

Enligt "Miljöteknisk markundersökning vid fd handelsträdgård, Liljan 4" (Sweco, 2016-08-12) har föroreningar påträffats, främst i form av bekämpningsmedelsrester i varierande halter. Halten av bekämpningsmedlet DDT överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), som gäller för bostadsbebyggelse, inom flera av de områden där växthus tidigare funnits. Halter av tungmetaller överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för bostadsändamål har även påträffats inom flera ytor. Detta innebär att marken måste saneras, bland annat genom att delar av befintlig jord schaktas bort innan bostäder kan anläggas och kompletterande provtagning genomföras. Eftersom ingen avgränsning av föroreningar kunnat göras i yt- och djupled måste kompletterande provtagning genomföras i samband med byggnation. Detta för att säkerställa föroreningsnivån efter att schaktning genomförts och för att kunna bedöma risker, omhändertagande av massor osv.

Enligt "Utökad miljöteknisk markundersökning vid f.d. handelsträdgård, Liljan 4" (Sweco, 2017-05-17) behöver den översta 0,7 metern från de undersökta delytorna schaktas bort innan bostäder kan anläggas. Provtagning från schaktbotten behöver göras för att verifiera att föroreningen är borta. Bortgrävda jordmassor behöver provtas innan de körs till godkänd mottagningsanläggning. Av under-sökningen



framgår även att delar av fastigheten inte har kunnat undersökas på grund av hinder i form av asfalt, byggnader och ledningar. Det är därför viktigt att vara uppmärksam på avvikande doft och synintryck vid eventuell schaktning i dessa delar. Eventuellt kan provtagning behöva genomföras för att avgöra omhändertagandet av uppgrävda massor.

Innan åtgärder vidtas ska en anmälan enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till kommunens miljönämnd. I Sätters kommun ska en sådan anmälan skickas till miljö- och byggenheten. Anmälan ska skickas in minst 6 veckor innan saneringen är tänkt att påbörjas.

En planbestämmelse har införts om att bygglov för ändrad markanvändning inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpats inom planområdet.

Sanering av ett område behöver inte enbart innebära schaktning, utan kan även genomföras med andra metoder.

Transporter av farligt gods

Enligt "Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods" (Länsstyrelsen i Dalarna, PM 2012:11) ska en riskhanteringsprocess genomföras när detaljplaner tas fram inom 150 meter från en farligt gods-led för väg eller järnväg. Planområdet ligger inom 150 meter från väg 70 och järnvägen Dalabanan, båda rekommenderade transportleder för farligt gods. Enligt vägledningen bör mindre handelsverksamheter inte lokaliseras närmare än 30 meter till den aktuella transportleden medan bostäder i mer än två våningar inte bör placeras närmare än 150 meter från transportleden.

Av "Riskbedömning med avseende på transport av farligt gods på väg och järnväg för detaljplan Liljan 4" (Structor, 2016-10-07) framgår att föreslagen exploatering inom detaljplaneområdet kan tillåtas sett till individrisken. Samhällsrisknivåerna är dock förhöjda och följande riskreducerande åtgärder behöver implementeras vid exploatering av planområdet:

- bostadsbyggnader ska placeras på minst 115 meters avstånd till väg 70
- utrymning från byggnader ska primärt ske i byggnadssida som inte vetter direkt mot väg 70
- carport, garage eller dylikt ska uppföras med obruten vägg mot väg 70 mellan bostadshuset och väg 70 för att ge ett visst skydd mot värmestrålning samt en viss ökad utspädning av giftiga gaser vid en eventuell olycka

Ovan beskrivna åtgärder bedöms ha en positiv påverkan på samhällsrisken. Dock kan de inte helt förta den höjning av samhällsrisken som den aktuella exploateringen innebär för området. Kommunen bedömer dock att nyttan som exploateringen inom planområdet bidrar med överväger den ökning av samhällsrisk som exploateringen medför.

Planen medger centrumändamål (C₁) för fastigheterna Liljan 2 och 3, dock endast verksamheter med begränsat antal besökare. Avståndet från väg 70 är på det närmsta stället 35–40 meter till kvartersmarken och cirka 50 meter till byggrätten för byggnader. Verksamheter för centrumändamål som kan etableras på denna mark bedöms vara t.ex. handel, kontor, mindre samlingslokaler eller andra



anläggningar med begränsat antal besökare. Detta bedöms ligga i linje med länsstyrelsens vägledning om att sådana verksamheter kan lokaliseras på ett avstånd av mer än 30 meter från transportleden. Det kommer inte att vara möjligt att anordna hotell, vandrarhem, större samlingslokaler eller andra verksamheter som innebär att många människor eller sovande människor vistas inom området. Utrymning från centrumändamålsbyggnader ska möjliggöras i byggnadssida som inte vetter direkt mot väg 70.

Planbestämmelser har införts som bl.a. reglerar avståndet mellan bostadshusen och väg 70, utrymningsvägar från byggnader samt obruten vägg mellan bostadshusen och väg 70.

Buller

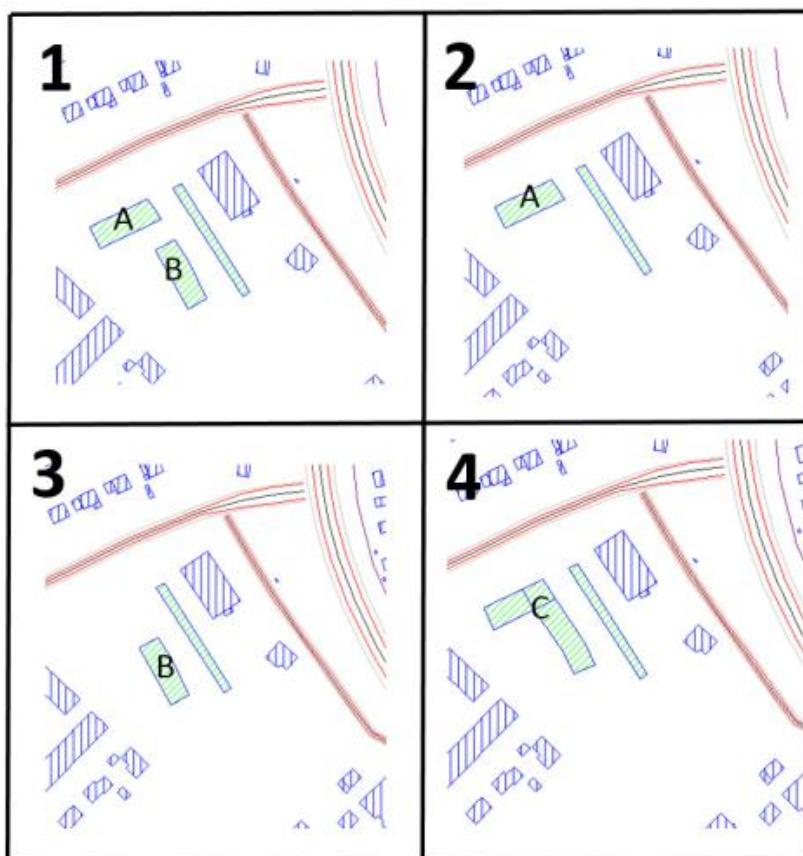
Planområdet ligger i närheten av väg 70, Smedjebacksvägen och Torggatan samt järnvägen Dalabanan vilka alla ger upphov till trafikbuller som påverkar planläggningen av planområdet.

Regler om planläggning i bullerutsatta lägen finns framför allt i plan- och bygglagen och miljöbalken samt i plan- och byggförordningen och förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

Av "Trafikbullerutredning Ny detaljplan för kvarteret Liljan i Säter" (Sweco, 2017-10-16) framgår att:

- Riktvärdena för buller vid fasad är uppfyllda i samtliga undersökta alternativ och att planlösningar kan planeras utan hänsyn till buller.
- Placering av uteplats måste planeras så att ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA nås. Uteplats som uppfyller detta går att placera i markplan, intill byggnad, i samtliga alternativ utom scenario 2. Balkonger ut mot omgivande vägar uppfyller inte kravet för uteplats. Balkonger in mot gård uppfyller kravet. Byggnad A:s balkonger in mot gård måste dock få delvis inglasning för att klara kravet.

Planområdet är med andra ord inte möjligt att bebygga enligt scenario 2. Bästa förhållandena för en bullerskyddad innergård skapas genom sammanbyggda huskroppar som bildar ett "L" mot Smedjebacksvägen och väg 70 (scenario 4). Om endast en av byggnadskropparna uppförs eller om byggnaderna uppförs etappvis måste byggnadskroppen som har långsidan mot väg 70 uppföras först, detta för att säkerställa en uteplats som klarar kraven. För att styra detta har en planbestämmelse införts om att startbesked inte får ges för bostadsbyggnad som placeras med långsidan mot Smedjebacksvägen innan startbesked har getts för bostadsbyggnad med långsidan mot väg 70.



Scenario 1–4 i trafikbullerutredningen. De olika scenarierna representerar olika utbyggnadsalternativ. Identifikationsbokstäver på byggnader A-C syns i figuren.

Den aktuella planen innebär att de lägenheter som inte har balkong/uteplats som vetter in mot gården kommer att vara hänvisade till gemensam uteplats på innergården för att lagens krav på uteplats ska kunna uppfyllas avseende bullernivåer. Exploatören bör dock sträva efter att så många som möjligt av lägenheterna får tillgång till en egen uteplats/balkong som uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller vid uteplats, dvs. är vända in mot innergården. Eftersom ambitionen är att skapa en attraktiv boendemiljö med höga kvaliteter har en planbestämmelse (f_1) införts om att minst 80 procent av alla lägenheter som är två rum och kök eller större ska ha tillgång till minst ett (1) rum som vetter mot fasad vänd från Smedjebacksvägen och väg 70 (skyddad sida från buller). På detta sätt kan huvuddelen av lägenheterna erbjudas t.ex. öppningsbara fönster mot innergården som utgör en skyddad sida från trafikbuller. På så vis kan en attraktivare boendemiljö erbjudas som får boende att på lång sikt vilja bo kvar och trivas i bostäderna (se även avsnitt "Tillkommande bebyggelse").

Luftmiljö

Planområdet ligger i närheten av väg 70, Torggatan och Smedjebacksvägen som i ett Säter-perspektiv är relativt vältrafikerade gator. I ett nationellt perspektiv är trafikmängderna dock måttliga. Utifrån det samt i kombination med gynnsam genomluftning vid förhärskande vindriktning bedöms att miljö kvalitetsnormer för luft inte överskrids inom planområdet.



Risk för höga vattenstånd

Ljusterån mellan Ljustern och Säterdalen har 1990 av Länsstyrelsen redovisats som ett översvämningskänsligt område. Enligt Länsstyrelsens utredning med lågpunkter finns dock ingen större risk för vattensamlingar på fastigheten.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser vid ett nollalternativ

Gällande detaljplan fortsätter att gälla.

Fastigheten Liljan 4 får användas för handelsträdgårdsändamål där byggnader kan uppföras till en byggnadshöjd av max 5 meter. Bostäder får inte uppföras.

Fastigheten Liljan 3 har ingen möjlighet till utbyggnad av sin verksamhet.

Fastigheten Liljan 2 är även i fortsättningen planlagd för bostäder. Uppförande av komplementbyggnader är inte möjligt pga. så kallad prickmark.

Konsekvenser vid ett genomförande av planförslaget

Planen medger att bostäder i 5–6 våningar kan uppföras till en byggnadshöjd av 17–18 meter på fastigheten Liljan 4. Byggnader får dock inte uppföras lika nära Ljusteråns grönområde som tidigare.

På fastigheten Liljan 3 kan verksamheten vid behov utökas med fler/större byggnader samt bättre möjligheter till parkering och rundkörning runt befintlig byggnad för t.ex. varutransporter.

På fastigheten Liljan 2 möjliggörs för etablering eller utökning av t.ex. handelsverksamheter, mindre samlingslokaler, service och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå för många människor men som samtidigt innebär endast ett begränsat antal besökare. Pågående markanvändning som bostad får fortgå, men möjligheten att genomföra bygglovspflichtiga åtgärder är starkt begränsade så länge fastigheten huvudsakligen används som bostad.

Ny bebyggelse inom kvarteret är att betrakta som positiv ur miljösynpunkt eftersom nya bostäder och arbetsplatser tillskapas centralt, där det finns goda möjligheter att resa kollektivt eller gå och cykla till arbetsplatser och service. Den nya bostadsbebyggelsen bedöms passa in i befintlig bebyggelsestruktur. Bebyggelsen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt ur upplevelsesynpunkt (se även avsnittet "Byggnadskultur och gestaltning").

Området för centrumändamål utökas till en på sikt mer funktionell yta.

Planförslaget bedöms generera mer biltrafik än vad nollalternativet skulle ha gjort. Denna bedöms dock beröra främst Smedjebacksvägen och Gustav Adolfsvägen, som inte kan sägas vara känsliga för den aktuella ökningen av biltrafiken. Eftersom planförslaget möjliggör att gemensam bullerskyddad uteplats kan ordnas på innergården, i kombination med den införda planbestämmelsen om att minst 80 procent av lägenheter på två rum och kök eller större ska ha tillgång till minst ett

rum mot den bullerskyddade sidan, bedöms en god boendemiljö kunna skapas trots planområdets bullerutsatta läge.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen hanteras med utökat planförfarande. Detaljplanen beräknas ställas ut för granskning under november-december 2017 för att kunna antas under våren 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen har vunnit laga kraft. 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 PBL om marklösen, upplåtelseskyldighet, gatukostnader m.m.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar mm.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter följande fastighetsrättsliga åtgärder:

För att möjliggöra utökning av området för centrumändamål överförs delar av fastigheten Liljan 4 och Säter 2:1 till fastigheten Liljan 3 samtidigt som del av fastigheten Liljan 4 överförs till fastigheten Liljan 2.

Fastighet som tillförs mark	Fastighet som avstår mark	Areal (uppskattat)
Liljan 2	Liljan 4	487 m ²
Liljan 3	Liljan 4	643 m ²
Liljan 3	Säter 2:1	112 m ²

Tekniska frågor

Säterbostäder AB gör inom ramen för projekteringen av planområdet nödvändiga utredningar för den nya bostadsbebyggelsen.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av Säterbostäder AB, ägaren till fastigheten Liljan 4, varför det inte ska tas ut någon planavgift i samband med bygglov och anmälan enligt denna detaljplan.

Exploatören bekostar eventuell flytt av ledningar och andra anläggningar kopplade till den tekniska försörjningen. Detsamma gäller vid eventuellt behov av tillfälligt skydd av ledningar eller anläggningar under byggtiden.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanehandlingarna är upprättade på uppdrag av Sätters kommun av arkitekt SAR/MSA Yvonne Seger och samhällsplanerare Isak Jakobsson, Sweco Architects AB i samråd med bl.a. samhällsbyggnadschef Andreas Mossberg och planarkitekt Sofie Norberg, Sätters kommun samt Lennart Eriksson, Säterbostäder AB. Grundkartan har upprättats av Stefan Spånberg, Sätters kommun.

Planskeden

	INSTANS	DATUM
Planuppdrag givet	Samhällsbyggnadsnämnden	2016-04-06
Godkänd för samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2017-06-16
Godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2017-11-15
Antagen	Kommunfullmäktige	2018-03-22
Vunnit laga kraft		2018-06-28

Sweco Architects AB för samhällsbyggnadsförvaltningen, Sätters kommun i november 2017, reviderad i december 2017 och januari 2018.

Yvonne Seger
Arkitekt SAR/MSA

Isak Jakobsson
Samhällsplanerare