



Februari 2024

# Planbeskrivning

Detaljplan för del av Enbacka 1:32, Bostäder vid Gustafs båthamn,  
Gustafs, Sätters kommun, Dalarnas Län



**SÄTERS  
KOMMUN**

Samhällsbyggnadssektorn



Dokumentnamn	Dokumenttyp	Omfattar
Planbeskrivning	Samrådshandling	Detaljplan för del av Enbacka, Bostäder vid Gustafs båthamn, Gustafs, Säter kommun, Dalarnas län
Dokumentägare	Dokumentansvarig	Publicering
Samhällsbyggnadssektorn	Planarkitekt	Diariet
Beslutsinstans	Beslutad	Diarienummer
Samhällsbyggnadschef (del.)	2024-02-14	SBN2021/0563



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Handlingar .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planförfarande och planprocess .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Syfte och huvuddrag .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Plandata .....</b>	<b>6</b>
4.1	Lägesbenämning .....	6
4.2	Areal .....	7
4.3	Markägoförhållanden .....	7
<b>5</b>	<b>Sammanfattning av konsekvenser .....</b>	<b>7</b>
5.1	Detaljplanens konsekvenser .....	7
5.2	Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken .....	7
5.3	Undersökning av behov av miljöbedömning .....	7
<b>6</b>	<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>8</b>
6.1	Översiktliga planer .....	8
6.2	Detaljplaner .....	8
6.3	Kommunala beslut .....	8
<b>7</b>	<b>Planeringsförutsättningar, föreslagna förändringar och konsekvenser ..</b>	<b>9</b>
7.1	Mark och vegetation .....	9
7.2	Geotekniska förhållanden .....	10
7.3	Bebyggelse .....	12
7.3.1	Befintlig bebyggelse .....	12
7.3.2	Planförslaget .....	13
7.4	Natur- och kulturmiljö .....	14
7.4.1	Naturmiljö .....	14
7.4.2	Kulturmiljö .....	19
7.5	Friytor .....	22
7.5.1	Befintliga friytor .....	22
7.6	Service .....	22
7.7	Gator, trafik och parkering .....	23
7.7.1	Gator och trafik .....	23
7.7.2	Gång- och cykeltrafik .....	23
7.7.3	Kollektivtrafik .....	23
7.7.4	Parkering .....	23
7.8	Teknisk försörjning .....	24
7.8.1	Vatten och avlopp .....	24
7.8.2	Dagvatten .....	24





7.8.3	El och fiber.....	26
7.8.4	Avfallshantering/återvinning .....	27
7.9	Hälsa, säkerhet och risker .....	27
7.9.1	Räddningstjänsten.....	27
7.9.2	Trafikbuller.....	27
7.9.3	Översvämningrisk.....	27
7.9.4	Ras- och skredrisker .....	28
7.9.5	Strandskydd.....	29
7.10	Övriga konsekvenser av planens genomförande .....	30
7.10.1	Naturmiljö och landskapsbild.....	30
7.10.2	Kommunalekonomiska perspektiv .....	30
7.10.3	Barnperspektiv .....	31
7.11	Organisatoriska frågor .....	31
7.11.1	Tidplan.....	31
7.11.2	Genomförandetid.....	31
7.11.3	Huvudmannaskap .....	32
7.11.4	Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar m.m. 32	
7.11.5	Ledningsrätt.....	32
7.12	Tekniska frågor .....	33
7.13	Ekonomiska frågor.....	33
7.14	Medverkande tjänstepersoner .....	33
7.15	Planskeden .....	33



## 1 Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

### *Övriga handlingar*

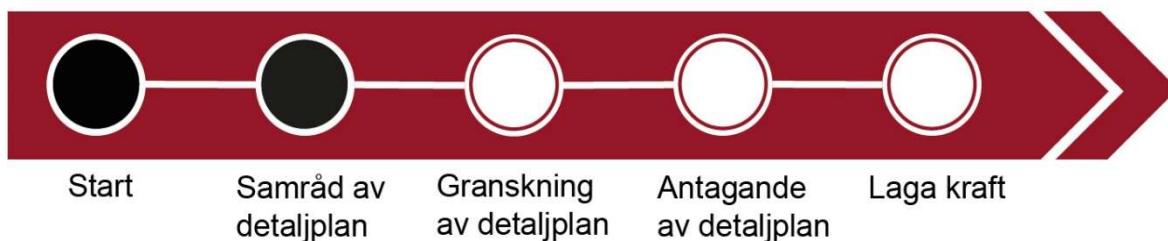
- Grundkarta, 2023-01-25
- Fastighetsförteckning, 2023-01-26
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Geoteknisk undersökning (Sweco, 2023-03-15)
- Dagvattenutredning (Mavacon, 2023-01-16)
- Arkeologisk undersökning (Dalarnas museum, 2023-06-02)

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

## 2 Planförfarande och planprocess

Planen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 7§ plan- och bygglagen.

Planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden. 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.



*Så här långt har detaljplanen kommit i planprocessen.*



### 3 Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder på fastigheten Enbacka 1:32, invid båthamnen i Gustafs. Kommunen har brist på bostäder, framför allt i form av bostadsrättslägenheter och inte minst i Gustafs. Flerbostadsbebyggelse på den aktuella platsen bidrar till att koncentrera och anknyta ny bebyggelse till den redan befintliga tätorten. Detta skapar en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling då befintlig infrastruktur och service kan nyttjas och förstärkas. I närheten finns förutom bostadsbebyggelse även Enbacka skola samt livsmedelshandel och kollektivtrafik.

Planområdet ligger intill Dalälven, vid Gustafs Båthamn. I dagsläget finns ingen bebyggelse inom området. Marken utgörs till största del av öppen yta med odlingsmark. Grupper med uppvuxna lövträd finns på och kring området. Kommunen har i sin översiktliga planering bedömt platsen som lämplig för bostadsbebyggelse.

## 4 Plandata

### 4.1 Lägesbenämning

Planområdet ligger intill Dalälven, vid Gustafs Båthamn, norr om Enbacka skola. I väster och norr omges området av odlingsmark. I närheten finns också såväl skola, service som båthamn. Avstånd till Gustafs kyrka är cirka 200 meter.



*Röd markering visar planområdets läge i Säter Kommun (vänster) och ungefärliga placering i Gustafs (höger).*



## **4.2 Areal**

Planområdet uppgår till ca 2,1 hektar

## **4.3 Markägoförhållanden**

Planområdet är en del av den kommunala fastigheten Enbacka 1:32.

# **5 Sammanfattning av konsekvenser**

## **5.1 Detaljplanens konsekvenser**

## **5.2 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. Planförslaget berörs inte av något riksintresse enligt 4 kap miljöbalken.

Planen bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer och bedöms därför vara förenlig med 5 kap miljöbalken. Recipienten Dalälven har enligt Länsstyrelsen statusklassningen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Att ekologiska statusen för recipienten är fastställd till otillfredsställande beror på att de åtgärder som krävs för att uppnå god ekologisk status anses omöjliga på grund av vattenkraften i älven. Recipienten är klassad som kraftigt modifierad och de åtgärder som krävs för att nå god ekologisk status skulle medföra betydande negativ påverkan på samhällsviktig vattenkraftverksamhet. Miljö kvalitetsnormen för Dalälven är undantagen generella kravet på god ekologisk status till 2027.

Generella kravet på kemisk status är god kemisk status till 2027. Den kemiska statusen beror på höga halter av kvicksilver och bromerade difenyleter. Dessa ämnen överskrider gränsvärdena på grund av både punktkällor samt på luftburna föroreningar. Den kemiska statusen riskerar därmed att ej uppnå målet god status till 2027.

## **5.3 Undersökning av behov av miljöbedömning**

Om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska kommunen enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 34 § samt miljöbalken 6 kap 11§ göra en miljöbedömning i form av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en så kallad *undersökning* enligt 6 kap 5–6 §§



miljöbalken. I detta fall har undersökningen resulterat i att genomförandet av planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Därför föreligger inget behov av miljöbedömning enligt miljöbalken. Detta baseras på att inga enskilda frågor bedöms påverkas i sådan utsträckning att det innebär risk för betydande miljöpåverkan. Se bilaga ”Undersökning av betydande miljöpåverkan”. Undersökningen samråds med länsstyrelsen parallellt med plansamrådet.

## 6 Tidigare ställningstaganden

### 6.1 Översiktliga planer

I *Översiktsplan för Sätters Kommun 2013*, antagen av Kommunfullmäktige 2013-07-09, pekas området ut som utvecklingsområde för bostadsbebyggelse. I *Fördjupad Översiktsplan för Gustafs (Mora By och Enbacka m.m.) 2018–2030*, antagen av Kommunfullmäktige 2019-03-13, anges området som utvecklingsområde för bostadsbebyggelse. Här nämns också att översvämningsrisk behöver utredas samt att ny bebyggelse bör harmonisera med landskapsbilden. Planområdet pekas också ut som LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge). Området pekas även ut som lämpligt för bebyggelse i *Bostadsplan för Sätters kommun 2016–2030*, antagen i kommunfullmäktige 2018-06-14.

### 6.2 Detaljplaner

Huvuddelen av området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. En del av befintlig skolgård planläggs som en bekräftelse på rådande förhållanden. Skolan ligger huvudsakligen inom detaljplan 1642S (se nedan). Området gränsar också till bostadsändamål i den gällande detaljplanen 1375S.



Bilden visar planområdet och gällande planer.

### 6.3

#### Kommunala beslut

Positivt planbesked har lämnats av samhällsbyggnadsnämnden (2019-09-18 §72).







## 7.2 Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning omfattas planområdets grundlager av Glacialt silt. Delar närmast Dalälven består av svämsediment, ler-silt. Jordarterna är erosionsbenägna.

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Sweco (2022-08-17) med följande resultat:

Jorden består överst av ca 0,5 meter mulljord. Därunder ligger silt med varierande täthet, ner till sonderingsstopp 23 m under markytan. Grundvattennivån låg vid observation mellan ca 2,7 meter och ca 6 m under markytan vid de observationspunkter som tagits. Inga långtidsobservationer är utförda och grundvattennivån kan variera med säsong.

Markstabiliteten är tillfredsställande inom huvuddelen av planområdet. Dock inte vid släntkrönet i östra delen av planområdet. Erosionsskador från älven kan uppstå i slänten men bör enligt utredningen inte leda till fortsatta skred och kommer inte att påverka planerad byggnation. En buffertzozon på 15 meter till slänten föreslås (se illustration nedan).

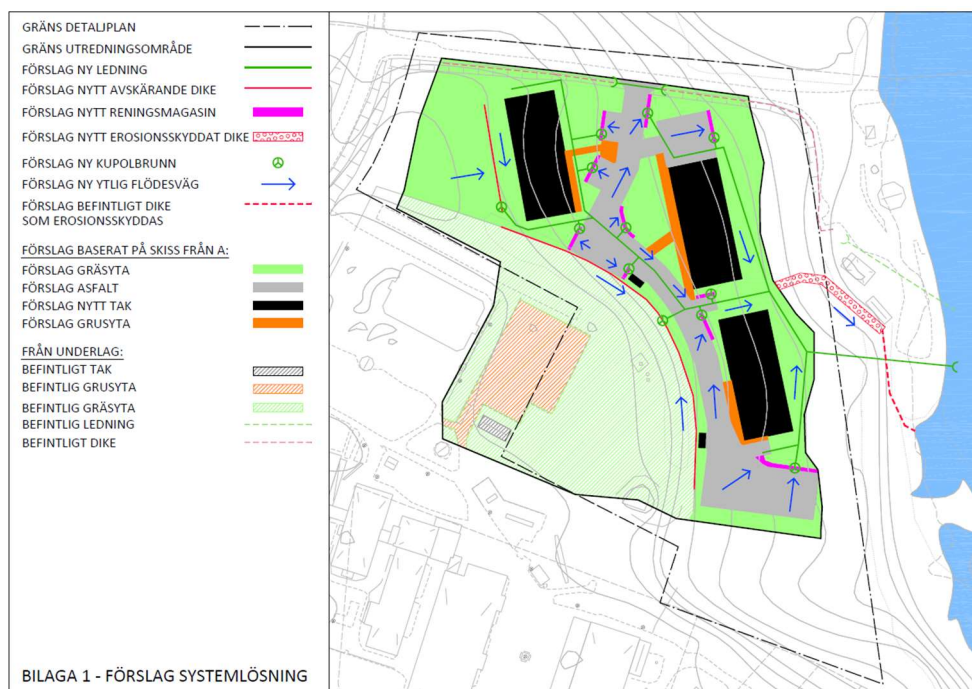


*Bilden visar den zon som enligt geoteknisk undersökning inte ska bebyggas eller tillföras parkering.*



Kvartersmarkens och byggrättens utbredning har fastställts med hänsyn till detta och ett område har avsatts som (**NATUR<sub>1</sub>**). Här får ingen typ av byggnad uppföras eller parkering anordnas. Detta ska jämföras med bestämmelsen (**NATUR**) som i vissa fall kan inrymma mindre byggnad kopplad till ändamålet. Den geotekniska utredningen rekommenderar även att denna del ska undvikas för uppställning av fordon samt byggplatsetableringar under byggtiden.

Dagvatten ska ledas ut ur planområdet via antingen erosionsskyddat dike eller ledning, vatten får inte släppas ut direkt i slänt. Detta säkerställs inom planområdet med planbestämmelsen (**DIKE<sub>1</sub>**), och utanför planområdet genom kommunens försorg. Nedan visas hur det nya erosionsskyddade diket (skraffering med röda ringar) är tänkt att ansluta till ett befintligt dike (streckad röd linje). Även det senare ska alltså erosionsskyddas. Se vidare under rubriken *Dagvatten*.



*Bilden visar hur dagvattnet är tänkt att avledas via erosionsskyddat dike ner mot Dalälven.*

Slänten mot älven, det vill säga dagens strandlinje, kommer på sikt att utsättas av naturlig erosion av älven.

Grundläggningsarbeten bör dimensioneras, planeras, utföras och kontrolleras i Geoteknisk kategori 2 (GK2). Plattgrundläggning eller pelarsulor bedöms kunna nyttjas för planerade byggnader. Vid slutligt fastställande av byggnaders utformning, position och laster bör en sakkunnig geotekniker verifiera föreslagen grundläggning.





Om lasten från byggnaderna bedöms leda till sättningsproblematik kan grundläggning utföras med kompensationsgrundläggning alternativt med pålning.

Grundläggning ska utföras frostskyddat alternativt grundläggas vid frostfritt djup, och schaktbotten skyddas mot frysning i byggskedet om det utförs vintertid. Eventuell snö och is ska tas bort innan packningsarbeten påbörjas. Fyllning får inte läggas ut på tjälad mark. Hårdgjorda ytor såsom parkeringar och mindre vägar ska utföras tjälskyddat. Marken klassas som normalradonmark. Radonskyddad grundläggning ska tillämpas.

## **7.3 Bebyggelse**

### **7.3.1 Befintlig bebyggelse**

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. I direkt anslutning till området ligger Enbacka Skola som är uppdelad i ett antal byggnadsvolymer med varierande byggnadshöjder. Vid Gustafs Båthamn finns mindre byggnader för båtklubbens verksamhet. Söder om planområdet finns en länga med enplans radhus.



*Enbacka skola*



*Gustafs båthamn med mindre föreningsbyggnader*



### 7.3.2 Planförslaget

Området ligger i en östsluttning mot Dalälven. Omgivande vägar i norr och väster ligger 1–2 meter lägre än anslutande mark inom området.

Planområdet föreslås innehålla en relativt småskalig flerbostadshusbebyggelse (**B**, bostäder). Illustrationsplanen nedan visar ett möjligt sätt att bebygga området med en kombination av lägenheter och radhus där samtliga lägenheter ges utsikt över Dalälven. Detta är en tänkbar bebyggelsestruktur men plankartan detaljstyr inte placering eller hustyp.



*Illustrationsplanen visar ett möjligt sätt att bebygga planområdet.*

I den högst belägna delen av användningsområdet **B** - bostäder medges endast carport och garage (*plusprickad mark*). Syftet är att begränsa bebyggelsens visuella påverkan vid denna punkt.

Högsta nockhöjd är begränsad till 10 meter (**h**). Största takvinkel är satt till 34 grader (**o**).





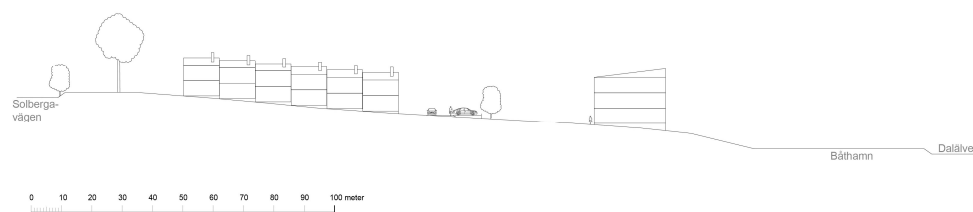
Största bruttoarea inom användningsområdet Bostäder är 4500 m<sup>2</sup> (**e<sub>2</sub>**). Carports ingår inte i definitionen av bruttoarea. Byggnadsarean (utbredning på marken) per bostadshus är begränsad till max 700 kvadratmeter (**e<sub>2</sub>**).

Byggnader ska utformas med träfasader i en dov kulörton alternativt vara omålade (**b<sub>1</sub>**)

Lämpliga kulörer är sådana med omkring 50 % svärta (toner som börjar på 50 i NCS-systemet). Väljs en gul kulör kan dock 30% svärta vara tillräcklig. Se exemplen nedan.



*Illustrativa förslag på dova kulörer som plockar upp tonerna i den omgivande naturen.”*



*Principsektion genom norra delen av området (visar ett möjligt sätt att bebygga området).*

Illustrationer av bebyggelsens placering och utbredning i landskapet redovisas under rubriken Kulturmiljö nedan.

I planen ingår även en del av befintlig skolgård (**S**) som idag inte är planlagd. Detta är enbart en bekräftelse på nuvarande situation.

## **7.4 Natur- och kulturmiljö**

### **7.4.1 Naturmiljö**

Planområdet består av åkermark som i vissa stycken kantas av en trädrad. I väster och norr omges området av väg och därpå följande odlingsmark. Marken inom området har tidigare varit upplåten för produktion av djurfoder. Planens genomförande medför att delar kommer behöva hårdgöras samt att vissa trädplanteringar sannolikt genomförs. Den fördjupade översiktsplanen för Gustafs anger ett bevarandeområde längs älvstranden för natur och rörligt friluftsliv (se karta nedan). Genom att man i



detaljplanen avsätter naturmark med möjlighet till allmän gångstig bedöms förutsättningarna för detta intresse förbättras.



*Bilder över planområdet som det ser ut idag, sett från öster respektive väster*

### **Bebyggelse på jordbruksmark – kommunens ställningstagande**

Sätters kommun gör bedömningen att bostadsbebyggelse på denna plats är lämplig och att det som samhällsviktigt intresse ska ges företräde framför det likaledes samhällsviktiga ändamålet jordbruksmark.

Kommunen har brist på bostäder, framför allt i form av bostadsrättslägenheter och inte minst i Gustafs. Nya lägenheter genererar inflyttning men skapar även flyttkedjor som skulle ge Gustafs en varierande befolkning i olika åldrar och gynna ortens utveckling. Många äldre Gustafsbor önskar att bo kvar i samhället, där de ofta bott sedan mycket länge och har goda sociala nätverk. Nybyggnation av lägenheter kan alltså innebära att fler kan klara sig längre i sitt eget hem, och i stort inverka positivt på den sociala hållbarheten.

Flerbostadsbebyggelse på den aktuella platsen bidrar till att koncentrera och anknyta ny bebyggelse till redan befintlig. Detta skapar en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling då befintlig infrastruktur och service kan nyttjas och förstärkas. I närheten finns förutom bostadsbebyggelse även Enbacka skola samt livsmedelshandel och kollektivtrafik. Att koncentrera ny bebyggelse till sådana platser är en del i kommunens strategi för hållbar bebyggelseutveckling. Vidare skulle verksamheten vid Båthamnen på ett naturligt sätt knytas till övrig bebyggelse då nya bostäder bör generera fler besökare till hamnen och skapa mer rörelse i området.

I *Översiktsplan för Sätters Kommun 2013* och i *Bostadsplan för Sätters kommun 2016–2030* anges det som lämpligt för bebyggelse. *Fördjupad Översiktsplan för Gustafs (Mora By och Enbacka m.m.)* pekar ut området som utvecklingsområde för bostadsbebyggelse.



Bebyggelsen bedöms i föreslagen omfattning kunna uppföras relativt koncentrerat som komplettering till det befintliga samhället, med närhet till skola och service. Landskapsbilden bedöms till stora delar bli intakt.

#### Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Ja, storleken är dock begränsad och den ligger i anslutning till befintlig bebyggelse. Området är tydligt avgränsat av vägar (Trafikverkets väg i väst och vägen till båthamnen i norr). Marken är kommunägd med taxeringskod, 110 Lantbruksenhet och brukas genom arrende. Genom sin begränsade storlek kan den inte antas vara avgörande för enskild lantbrukares möjlighet att bedriva verksamhet. Marken har fram till nyligen brukats för produktion av djurfoder. Sådan mark bedöms vara av något mindre vikt än mark för livsmedelsproduktion.

#### Finns det annan mark som kan tas i anspråk i stället?

Jordbruks- och livsmedelsproduktion är en kommunens mest karaktäristiska näringar. Förutsättningarna utmed Dalälven är optimala och i Gustafsbygden är jordbruk den klart dominerande markanvändningen. Det pågår stora investeringar för att säkerställa ett aktivt jordbruk i framtiden. Avgörande är tillgång till mark och förståelsen för näringens förutsättningar. Samtidigt behöver samhället utvecklas i andra avseenden.

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) förs en omfattande diskussion kring prioriteringen mellan jordbruksmark och ny bebyggelse. Dialog har förts med en referensgrupp bestående av lantbrukare i området. Kommunen har som utgångspunkt att vara mycket restriktiv med exploatering av jordbruksmark. I första hand ska nya bostäder placeras på annan mark. I andra hand kan ny bebyggelse placeras på jordbruksmark i anslutning till befintlig bebyggelse genom förtätning och komplettering. Generellt sett finns få platser i Gustafs som är lämpliga för ny bebyggelse/förtätning. FÖP:en redovisar ett antal förslag till utbyggnadsområden (benämns A-H i bilden nedan) som efter genomförda dialoger har ansetts lämpliga. Områdena ska ses som alternativ. Samtliga av dessa bedöms inte vara aktuella för utbyggnad. För närvarande pågår planläggning av en mindre del av område G, intill Morbyvallen. Här möjliggörs framför allt villatomter (och i begränsad omfattning små flerbostadshus). Trycket på villatomter just här har varit och är mycket stort.

Då det är prioriterat att tillskapa just lägenheter anses det aktuella området (C i nedanstående bild) vara bäst lämpat på grund av sitt centrala läge. Områdets begränsade storlek gör också att marken utnyttjas mest effektivt/hållbart genom en lägenhetsexploatering. Utvecklingsområdet är det ytmässigt minsta av de som anges i den fördjupade översiktsplanen. Kommunen äger marken för område C, vilket inte är

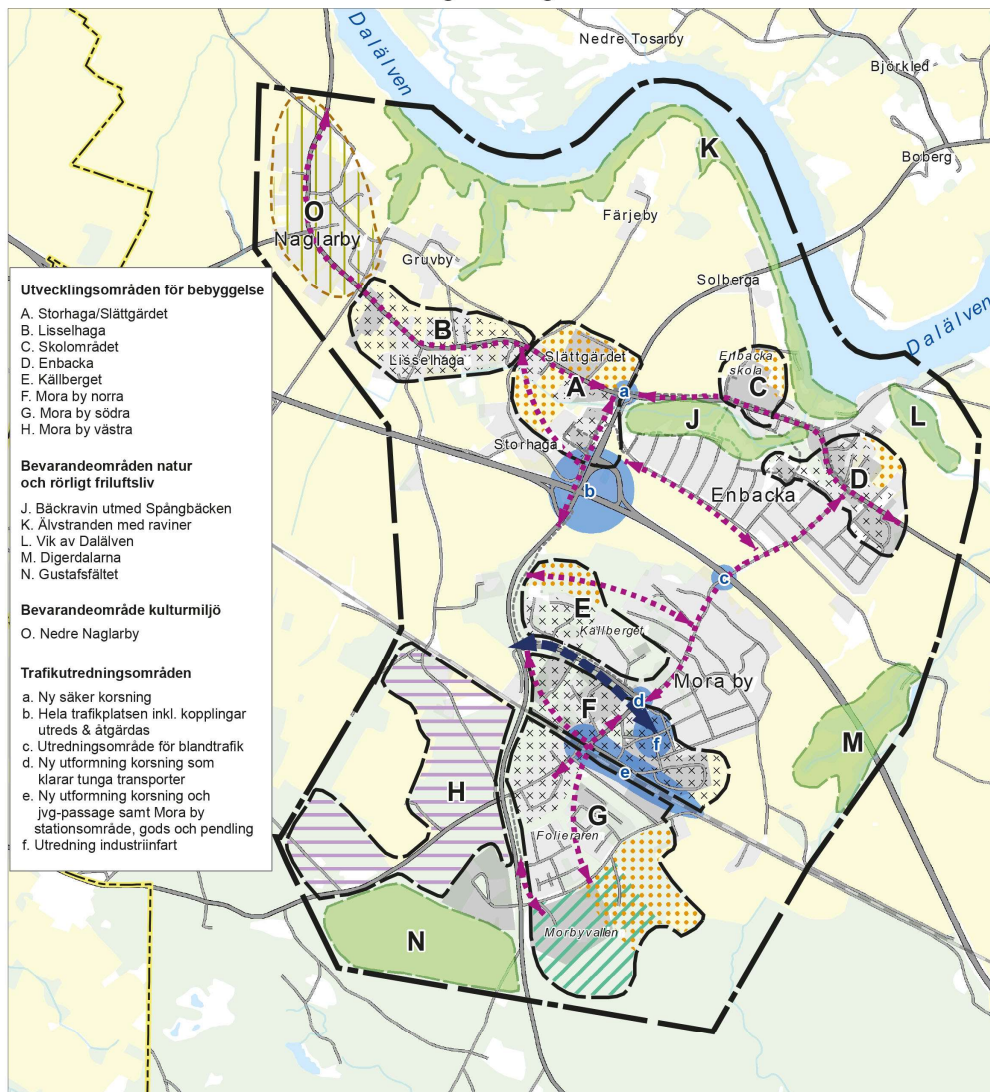


fallet för t. ex. större delen av område A. Område D har också stora utmaningar för en större exploatering på grund av närhet till vatten/översvämning och samtidigt närhet till luftburen elledning. Område C bedöms ha störst möjlighet att ge positiva effekter på samhällsutvecklingen i stort. Jordbruksmark på övriga utpekade utvecklingsområden för bostäder brukas till annat än enbart djurfoder.



1

## Fördjupad översiktsplan Gustafs Utvecklingsförslag 2018-2030



- Utvecklingsområden för bebyggelse**
- A. Storhaga/Slättgården
  - B. Lisselhaga
  - C. Skolområdet
  - D. Enbacka
  - E. Källberget
  - F. Mora by norra
  - G. Mora by södra
  - H. Mora by västra
- Bevarandeområden natur och rörligt friluftsliv**
- J. Bäckravin utmed Spångbäcken
  - K. Älvstranden med raviner
  - L. Vik av Dalälven
  - M. Digerdalarna
  - N. Gustafsflåten
- Bevarandeområde kulturmiljö**
- O. Nedre Naglarby
- Trafikutredningsområden**
- a. Ny säker korsning
  - b. Hela trafikplatsen inkl. kopplingar utreds & åtgärdas
  - c. Utredningsområde för blandtrafik
  - d. Ny utformning korsning som klarar tunga transporter
  - e. Ny utformning korsning och jvg-passage samt Mora by stationsområde, gods och pendling
  - f. Utredning industriinfart

 <b>LAGA KRAFT: 2019-03-13</b> Skala 1:10000 (A2), 1:20000 (A4)  N	<b>Planförslag</b> Gräns fördjupad ÖP Utvecklingsområde bebyggelse Bevarandeområde natur och rörligt friluftsliv Bevarandeområde kulturmiljö Bostäder, nyutveckling Verksamheter, nyutveckling Förtätningssområde Idrottsområde, utveckling Utredningsområde trafik	Utvecklingsstråk för Gång- och Cykeltrafik Industriinfart <b>Befintlig markanvändning</b> Bostäder Verksamheter samt offentlig service eller fritid Jordbruksmark Vatten Skog Vattendrag	<b>Befintlig kommunikation</b> Befintlig genomfartsväg Befintlig lokalgata Befintlig gång- och cykelväg Befintlig järnväg <b>Gränser</b> Kommungräns
--------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Aktuell detaljplan ligger inom utvecklingsområde C. Skolområdet.*





## 7.4.2 Kulturmiljö

Hela planområdet ligger inom kommunalt intresseområde för kulturmiljövård. Det innebär bland annat att landskapsbilden i största möjliga mån ska bevaras och att ny bebyggelse ska harmonisera med befintlig.

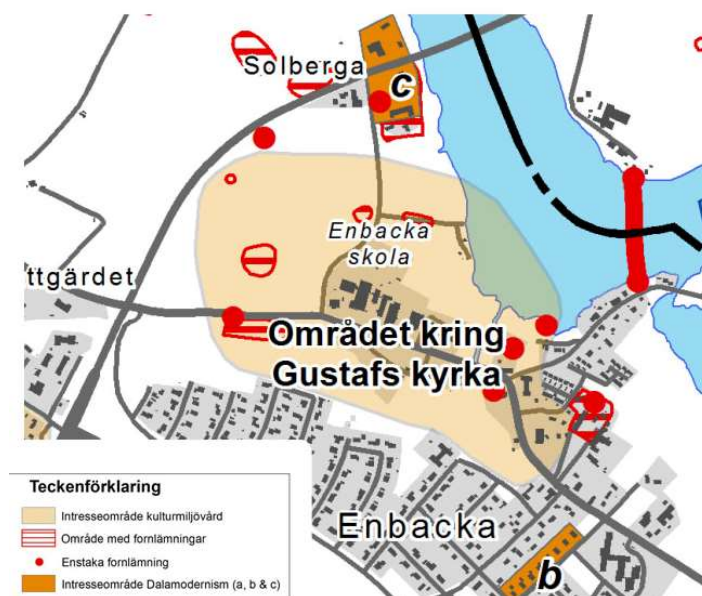
Skriften ”Kulturmiljöer i Sätters kommun” (Kjell Sundström, Dalarnas museum, 1998) ska utgöra bedömningsunderlag. Planområdet ligger inom den del som benämns ”Området kring Gustafs kyrka”.

### Området kring Gustafs kyrka

**Beskrivning:** Kring Gustafs kyrka finns en gammeldags miljö med kyrka, gammal begravningsplats och ett antal äldre gårdar. Nere vid älven (älvkröken sydost om planområdet) finns rester efter den gamla lastageplatsen.

**Värdering:** Enbacka är intressant som gammalt sockencentrum med kyrka, kyrkogård, äldre gårdar och gammal lastageplats.

**Rekommendationer:** De äldre gårdarna runt kyrkan bör underhållas och bevaras. Försiktighet bör råda med ny bebyggelse runt kyrkan och ner mot älven. Eventuell sådan bör noggrant anpassas till den befintliga vad gäller materialval, utformning och färgsättning.



Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen som visar intresseområdet för kulturmiljövård.



**Ställningstagande:** Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Närområdet norr därom är också obebyggt. Längre ut i det omgivande landskapet finns traditionell landsbygdsbebyggelse karaktäristisk för södra Dalarna. Med sin närhet till skolan och befintliga bostadskvarter bör planområdet ses som en utvidgning av tätorten snarare än som en del i odlingslandskapet och dess tillhörande bebyggelse. Bebyggelsen i Gustafs tätort har tillkommit under olika tidsperioder och har olika arkitektoniska uttryck. Det finns inga visuella samband mellan den kulturhistoriskt intressanta miljön runt kyrkan och planerad bebyggelse. Det anses därför inte motiverat att den tillkommande bebyggelsen ska harmonisera med befintlig på det sätt som intressebeskrivningen anger. Viss påverkan på landskapsbilden kommer att uppstå men den bedöms bli begränsad. Från söder och väster kommer bebyggelsen till största del att skymmas av Enbacka skola, vegetation och den sluttande terrängen. Från älvsidan och norrifrån kommer ny bebyggelse att ha stöd i terrängen och i samhällets befintliga bebyggelse.



*Volymillustration av bebyggelsen sett från östra sidan av Dalälven.*





*Volymsillustration av bebyggelsen sett från Våbäcksvägen (sydost).*

Solbergavägen ligger ca 2 meter lägre än närmsta delen av fastigheten vilket gör att utblicken över älven i ursprungsläget är mycket begränsad. Då planområdet faller av ner mot älven påverkas landskapsbilden även här endast i liten omfattning.



*Volymsillustration av bebyggelsen sett ifrån Solbergavägen*



För att bebyggelsen ska smälta in i landskapet regleras färgsättning och material med planbestämmelser (se rubriken Bebyggelse, ovan).

### Fornlämningar

Norr i planområdet, intill Solbergavägen, finns enligt Riksantikvarieämbetet fornlämningar: L2001:2340 Boplats, samt L2001:2341 Blästbrukslämning. Dessa är ej synliga ovan mark.

Dalarnas museum genomförde i juni 2023 en arkeologisk utredning. De fynd som gjordes (slagg, kol, kvarts, bränd flinta) bekräftar tidigare kunskapsläge. Inga nya fornlämningar påträffades men man föreslår en mindre utökning söderut av tidigare registrerad blästbrukslämning. Det är oklart hur påverkad fornlämningarna är till följd av den redan anlagda mot båthamnen och om det möjligen finns spår av blästbrukslämningen eller boplatsen kvar under vägen.

Dalarnas museum förordar en förundersökning av boplats L2001:2340 och blästbrukslämning L2001:2341 ifall de kommer att beröras av framtida byggnationer. Förundersökning kommer att genomföras mellan plansamråd och granskning av detaljplanen, under våren/sommaren 2024. Denna förundersökning ligger sedan till grund för beslut om avgränsning och/eller eventuellt borttagande av fornlämningarna.

## **7.5 Friytor**

### **7.5.1 Befintliga friytor**

Inom planområdet finns gott om friyta för att tillgodose boendes behov. Genom planförslaget planläggs också en befintlig pulkabacke som **NATUR** – allmän plats för att kunna fortsätta nyttjas av skola och allmänhet. Ett stråk med naturmark – allmän plats planläggs även på nedre delen av åkermarken. Där kan ett promenadstråk etableras varvid tillgängligheten till marken avsevärt ökar. Intill planområdet ligger idrottsplaner som hör till Enbackaskolan.

## **7.6 Service**

Livsmedelshandel och viss annan service finns i Gustafs. Planområdets övriga behov av kommersiell service tillgodoses i Säters och Borlänge, båda ca 13 kilometer från planområdet. Där finns även tillgång till offentlig service. Planområdet ligger precis intill Enbacka skola. Även förskola finns i närheten.



## **7.7 Gator, trafik och parkering**

### **7.7.1 Gator och trafik**

Planområdet omges av Solbergavägen i väster, samt tillfartsvägen till båthamnen i dess norra del. Båtklubben arrenderar denna väg och hamnområdet av Sätters kommun och sköter vägen genom en vägförening.

Angöring till planområdet kommer att ske ifrån båthamnsvägen som planläggs som **GATA** – allmän plats fram till och med den nya infarten. Utrymme ges för att bredda vägområdet till 7 meter i enlighet med kommunal standard. Båthamnsvägen sköts idag av Gustavs båtklubb. I samband med planens genomförande ska kommunen ta över ansvaret för vägen samt bekosta den breddning som behövs. Kommunen ansvarar sedan även för snöröjning och underhåll i enlighet med kommunal standard.

Det är exploatörens ansvar att anlägga tillkörsgator och övriga trafikytor inom kvartersmarken.

### **7.7.2 Gång- och cykeltrafik**

Befintlig gång- och cykelväg finns längs Enbackavägen, söder om planområdet. Inom och i direkt anslutning till planområdet kommer gång- och cykeltrafik att ske i det ordinarie vägnätet. Med tanke på den låga trafikbelastningen bedöms detta vara en tillfredsställande lösning.

Skolan använder idag en del av åkermarken som passage/pulkabacke. Denna del planläggs som **NATUR** – allmän plats. Skolan kommer därmed även fortsättningsvis att ha framkomlighet ner mot vattnet.

### **7.7.3 Kollektivtrafik**

Längs Enbackavägen finns busshållplats Enbacka skola. Sträckan trafikeras av linje 212 (Borlänge – Gustafs – Säter), och 373 (Säter – Gustafs – Stora Skedvi).

### **7.7.4 Parkering**

I Sätters kommun finns ingen antagen parkeringsnorm. Parkering ska lösas inom användningsområdet B, Bostäder och parkeringslösningen kommer att bedömas i bygglovskedet. Illustrationsplanen redovisar en parkeringslösning som motsvarar 1 plats per lägenhet. Exploatören har för avsikt att upprätta en elbilspool.

Cykelparkeringar bör vara väl tilltagna, tillgängliga och attraktiva för att möjliggöra ett hållbart resande i närområdet.





## **7.8 Teknisk försörjning**

### **7.8.1 Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vattenledningar finns längs Solbergavägen (utanför planområdet) samt längs vägen till båthamnen (inom vägområdet) där påkoppling bedöms kunna ske. Ledningsnätet i området är hårt belastat men vattenförsörjningen kan säkerställas utan åtgärder.

Oberoende av aktuell detaljplan har det beslutats att avloppsnätet ska utvecklas och byggas ut, vilket bedöms vara färdigt år 2024. Det kommer då att ha kapacitet att klara den nya bebyggelsen. Bland annat ska en ny ledning dras från reningsverket i Gustafs till reningsverket i Borlänge. Denna kommer sannolikt att placeras i eller i anslutning till luftledningsgatan som löper genom planområdets södra del. Planområdets avlopp kommer då att kunna kopplas på mot denna ledning. Utbyggnad av va-nätet tar tid och är kostsamt. Det förväntas därför inte kunna belasta VA-kollektivet.

### **7.8.2 Dagvatten**

Dagvatten inom utredningsområdet infiltrerar idag till största del i åkermarken. En del av dagvatten från skolområdets nordöstra del avrinner ned över åkermarken. Resterande del av skolområdet avrinner västerut, infiltrerar i lokala lågpunkter eller leds via ledningsnät till spillvattennätet eller till en ravin i söder.

En dagvattenutredning har genomförts av Mavacon 2022-10-04. Där föreslås att dagvattnet ska hanteras genom fördröjning, rening och avledning till recipienten (Dalälven). Ett förslag på systemlösning för dagvattenhantering har tagits fram (se figuren nedan). Om dagvattenhanteringen utförs som denna eller likvärdigt bedöms området inte bidra till någon försämring av miljökonsekvensnormerna för recipienten. Plankartan reglerar inte bebyggelsens placering och utformning i detalj. Principerna är dock generellt applicerbara och kritiska delar har säkerställts med planbestämmelser.

#### Fördröjning

Planområdet bedöms som litet och bebyggelsen motsvara gles bostadsbebyggelse vilket innebär att ett 2-årsregn vid fylld ledning ska kunna hanteras samt att marköverdämning inte ska ske vid 10-årsregn. Eftersom planområdet ligger i nära anslutning till recipienten Dalälven görs bedömningen att ingen fördröjning behöver utföras ur flödessynpunkt. I stället blir det storleken på reningsmagasinen som blir dimensionerande för magasinsvolymen. För att fånga upp dagvatten som avrinner från skolområdet anges på plankartan att ett avskärande dike (*g1*) ska finnas längs åkermarkens västra kant.

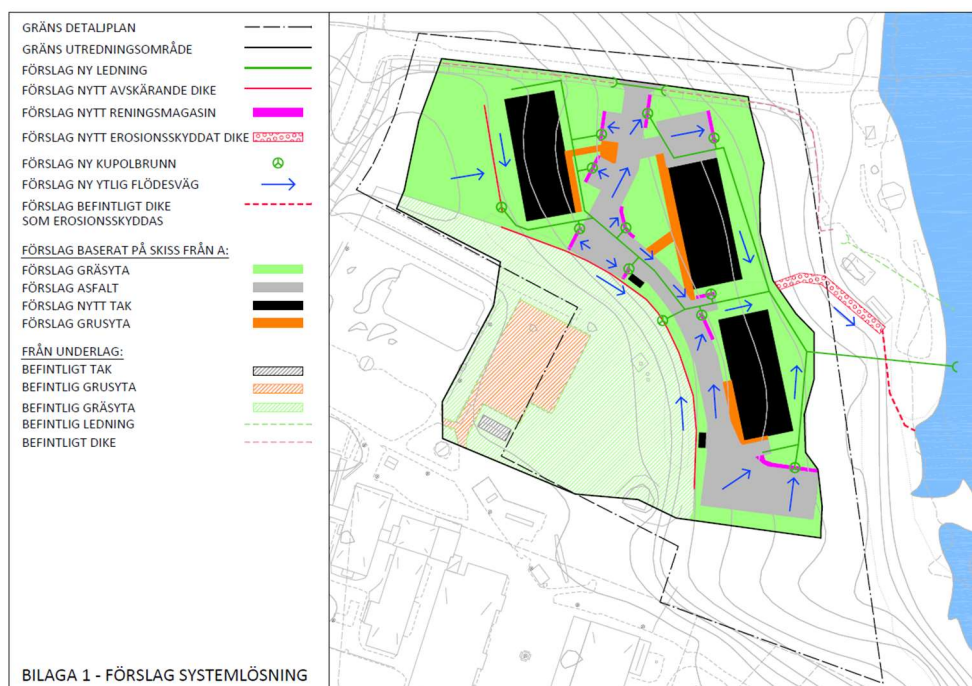


### Rening

Dagvattnet från väg och parkeringsytor behöver renas från tungmetaller och olja. Svackdiken och makadammagasin bedöms som lämpliga reningsanläggningar. Beräknad storlek för att en reningsanläggning ska uppnå optimal rening är 1 m<sup>2</sup> /25 m<sup>2</sup> asfalt.

### 100-årsregn

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska skyfall kunna hanteras. Därför har även ett regn med 100 års återkomsttid varit dimensionerande för föreslagen lösning. Vid ett skyfall (10 minuters 100-årsregn) kommer flödet från området att öka från 110 l/s vid nuvarande situation till 326 l/s efter exploatering utan fördröjande åtgärder. Ett normalt dimensionerat ledningssystem kommer då inte heller ha kapacitet att leda undan dagvattnet. I stället kommer detta att behöva hanteras på ytan via genomtänkt höjdsättning. Utredningen föreslår att yttlig avrinning då sker inom detaljplanen och att vattnet leds till lägsta punkten i området. På sträckan från denna punkt ned till befintligt dike, söder om båthamnen anläggs ett nytt dike med erosionsskydd. Detta dike ska utföras med tillräckligt stor tvärsektion (1 m) och djup (0,5m) för att med marginal kunna avleda 100-årsregnet. Sektionen klarar att avleda cirka 380 l/s och kommer därmed att med god marginal hantera hela 100-årsregnet som har beräknats till 326 l/s. Det erosionsskyddade diket säkerställs genom bestämmelse på plankartan (*dike*). På sträckan mellan planområdesgränsen och Dalälven ska kommunen tillse att även befintligt dike erosionsskyddas.



### Förslag på systemlösning för dagvattenhantering.

Med föreslagna reningsanläggningar kommer utredningsområdet inte att bidra till någon försämring av miljökonsekvensnormerna för recipienten och relevanta mål i kommuns dagvattenstrategi att uppnås. Exempel på mål som uppnås är att översvämningar kan undvikas med denna lösning, fördröjning (här i form av reningsanläggningar) möjliggörs och att LOD-lösning föreskrivs.

### 7.8.3 El och fiber

I planområdets södra del löper en luftburen kraftledning på 130kV. Ledningen ägs av Dala Energi, som även har en beviljad ledningskoncession för sträckningen. Vid denna typ av ledning ska, med tanke på elektromagnetisk strålning, ett horisontellt avstånd hållas om 20 meter till spänningsförande ledare (Elsäkerhetsverket föreskrifter och allmänna råd, ELSÄK-FS 2008:1). Bostadsbebyggelsen kommer enligt planen att ha ett minsta avstånd till luftledningen om ca 35 meter. För åtkomst till ledningen vid haveri krävs en total bredd på cirka 10 meter. Uppförande av byggnader, vägar eller andra anläggningar får inte innebära att tillträde till ledningen för felavhjälpning eller underhåll förhindras. Parallellt med luftledningen har Ellevio även en markbunden regionledning (10 kV). Bostadsmark som ligger i ledningarnas närhet har i planen försetts med *prickmark* respektive *plusprickad mark*.



Ett  $E_T$ -område har avsatts i korsningen Solbergavägen/båthamnsvägen för möjlighet att uppföra transformatorstation.

Tele- och fiberledningar finns längs Solbergavägen, utanför planområdet.

#### **7.8.4 Avfallshantering/återvinning**

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning. Fastighetsnära insamling ska finnas. Exakt utformning säkerställs i bygglovsskedet.

### **7.9 Hälsa, säkerhet och risker**

#### **7.9.1 Räddningstjänsten**

##### **7.9.1.1 Insatstid**

Räddningstjänstens insatstid är under 20 minuter. Vattentag finns vid korsningen Solbergavägen/båthamnsvägen.

#### **7.9.2 Trafikbuller**

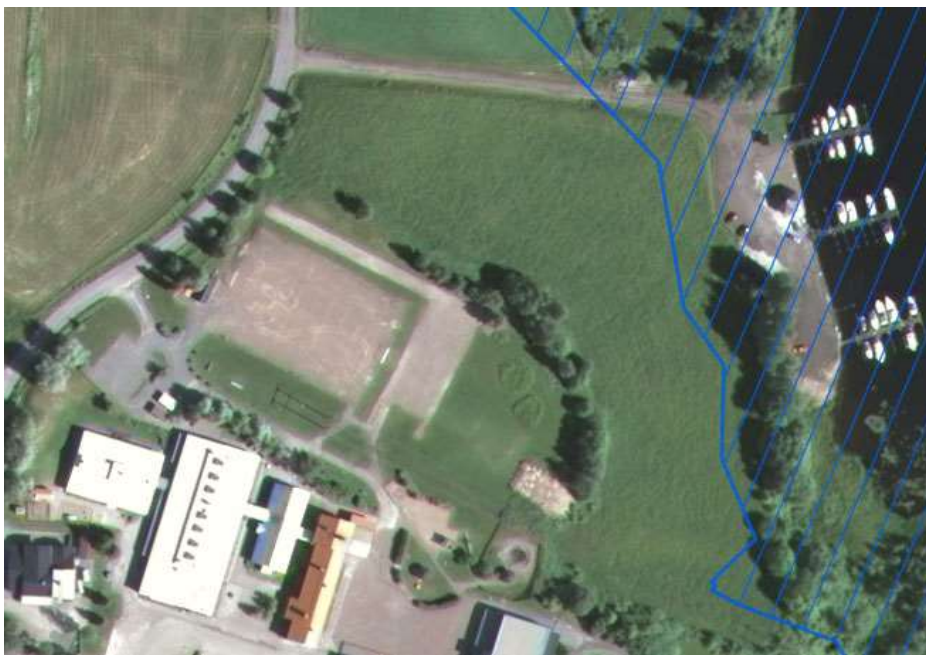
Buller från vägtrafik bedöms inte påverka området. Enbackavägen ligger ca 130 meter söder om planens bostadsändamål och hastigheten på sträckan är satt till 30 km/h. Tillkommande bostäder medför en marginell ökning av trafikbuller.

I dagsläget påverkas inte planområdet nämnvärt av buller från verksamheten vid Dala Airport.

#### **7.9.3 Översvämningsrisk**

Bilden nedan visar riskområde för översvämning från Dalälven (högsta beräknade flöde). Plankartan reglerar med *prickmark* att bostadsbebyggelse ska placeras över denna nivå. Delar av planområdet kan således komma att översvämmas, dock utan att bostadshus eller kritisk infrastruktur påverkas.



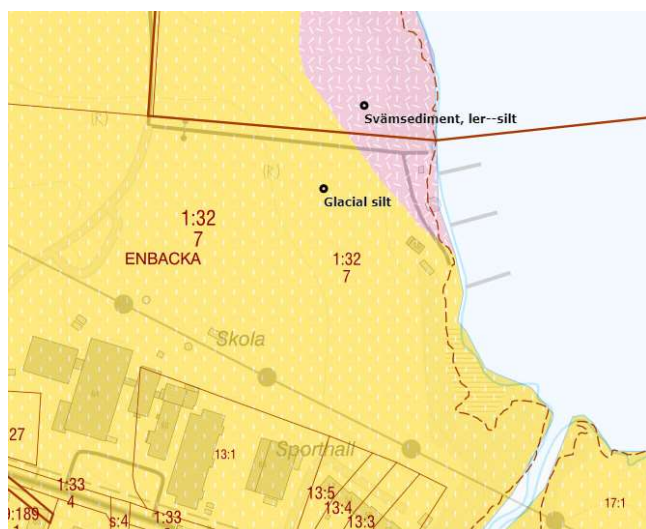


*Bilden visar högsta beräknade flöde vid översvämning i Dalälven. Källa: Länsstyrelsens planeringsunderlag*

## **7.9.4 Ras- och skredrisker**

### **7.9.4.1 Befintlig ras- och skredrisk**

Planområdet ligger inom stabilitetszon 2. Det innebär att marken kan påverkas om intilliggande mark förändras. Bilden nedan är ett utdrag från Sveriges geologiska instituts *Geokartan*. Den visar fördelningen mellan glacial silt och svämsediment, ler-silt i och kring planområdet.



Utdrag från Sveriges geologiska instituts Geokartan.

Den geotekniska utredning som har utförts konstaterar att stabiliteten inom markanvändningen Bostäder är tillfredställande för planerad byggnation. Däremot är stabiliteten inte tillfredställande närmare släntkrönet mot älven. Erosionsskador kan tillkomma i slänten men bör inte leda till fortsatta skred och kommer ej påverka planerad byggnation. Vid byggnation ska fordon och uppställningar inte ske i närheten av slänten, ett avstånd på 15 meter ska hållas. Plankartan har utformats i enlighet med ovanstående rekommendationer. Ingen bebyggelse tillåts inom 15 meter från slänten och dagvatten ska avledas i erosionsskyddat dike. För vidare information se bilagd geoteknisk utredning samt rubriken Geotekniska förhållanden ovan i denna planbeskrivning.

### 7.9.5 Strandskydd

Planområdet ligger intill Dalälven och omfattas av strandskydd. Det skyddade området gäller från strandkant och 100 meter upp på land. Planområdet ligger inom ett större så kallat LIS-område. LIS innebär ett utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (7kap. §18d miljöbalken). Sätters kommun avser därför att upphäva strandskyddet inom detaljplanens kvartersmark.

Sätters kommun anger i översiktsplanen ett antal LIS-områden. I den fördjupade översiktsplanen för Gustafs har man till dessa adderat "Område C Skolområdet", i vilket det aktuella detaljplaneområdet ingår. FÖP: en nämner området på följande sätt: "Gustafs småbåtshamn är ett mycket attraktivt område för bostadsändamål har identifierats norr om skolan nära Dalälven. Området ligger nära riskområde för översvämning och måste utredas vidare för att klargöra om bebyggelse i detta läge är lämplig. Om området kan bebyggas finns stora möjligheter att stärka kopplingen till



Dalälven och skapa nya mötesplatser och rekreativsmöjligheter. Vid detaljplaneläggning bedöms delar av strandskyddet kunna hävas med stöd av 7 kap. 18d§ miljöbalken (LIS-område).”

Ett genomförande av detaljplanen skulle bidra till landsbygdsutveckling genom att det ger möjlighet till inflyttning och även kan skapa flyttkedjor bland befintliga invånare. Det finns idag ett bostadsunderskott som planen bidrar till att lösa. Detta ger i sin tur stöd och underlag för offentlig och kommersiell service. Utvecklingen kan ske samlat och i anslutning till befintlig bebyggelse vilket är positivt ur resurs- och hållbarhetsperspektiv.

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd bedöms bli små både med hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet, friluftsliv och till växt- och djurliv. Kommunens miljökontor har gjort bedömningen att det inte finns några särskilda naturvärden som skulle påverkas negativt och allmänhetens tillgänglighet till strandzonen samt fri passage genom området kommer genom planens genomförande att förbättras. Den planerade kvartersmarken består idag av odlingsmark och har som sådant begränsat tillträde under stora delar av året. När odlingen upphör kan en promenadstig anläggas på allmän platsmark längs stranden.

Sammantaget anses intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väga tyngre än strandskyddsintresset. Upphävandet framgår på plankartan genom att strandskyddet är upphävt inom kvartersmark.

## **7.10 Övriga konsekvenser av planens genomförande**

### **7.10.1 Naturmiljö och landskapsbild**

Karaktären inom planområdet ändras från öppet och obebyggt till delvis exploaterat. Utifrån sett bedöms konsekvenserna bli relativt små då bebyggelsen får bra stöd i topografi och vegetation. En annan konsekvens är att marken inte längre kan användas för jordbruksändamål (se andra rubriker i denna planbeskrivning).

### **7.10.2 Kommunalekonomiska perspektiv**

Kommunal mark inom planområdet, på en del av fastigheten Enbacka 1:32, kan bli aktuell för fastighetsreglering och försäljning till sökanden för att på så sätt möjliggöra nybyggnation av bostäder förutsatt att planen får laga kraft. Ett markanvisningsavtal har undertecknats mellan kommunen och exploatören.



I dagsläget finns det en stor brist på skol- och förskoleplatser i Enbacka och Gustafs. Detta innebär att om en exploatering sker behöver fler förskole- och skolplatser tillskapas.

En tillkommande flerbostadsbebyggelse innebär en utbyggnad av nuvarande vatten- och avloppsnät. Det nuvarande nätet är hårt belastat, har redan i dagsläget viss kapacitetsbrist och lever inte upp till moderna krav. Ombyggnad eller utbyggnad av pumpstationer krävs. Eventuellt behövs även en utbyggnad av det lokala reningsverket. Det innebär bland annat en hög kostnad som inte förväntas kunna belasta VA-kollektivet.

Kommunen anlägger och bekostar förbättring och bredning av båthamnsvägen fram till infarten till kvartersmarken. Kommunen ska även ansvara för vägens skötsel och underhåll.

Inga övriga kostnader bedöms i dagsläget uppstå för kommunen.

### **7.10.3 Barnperspektiv**

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på barns särskilda behov. Marken används idag för odling. Däremot ger planens genomförande tillgång till en boendemiljö med omedelbar närhet till förskola/skola och fritidsaktiviteter. Inom planområdet finns en pulkabacke från skolgården ut på åkermarken. Denna kommer att kunna nyttjas även fortsättningsvis då ytan avsatts som naturmark i detaljplanen.

## **7.11 Organisatoriska frågor**

### **7.11.1 Tidplan**

Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 Kap. 6 §. Detaljplanen beräknas skickas ut på samråd under vintern 2024 och på granskning under sommaren/hösten 2024. Planen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige i slutet av 2024.

### **7.11.2 Genomförandetid**

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





### 7.11.3 Huvudmannaskap

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

### 7.11.4 Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar m.m.

Den del av Enbacka 1:32 som planläggs som kvartersmark för bostäder (**B**) ska avstyckas ifrån stamfastigheten. Avstyckningen bekostas av exploitören. Detsamma gäller för mark som avstyckas för teknisk anläggning (**E<sub>1</sub>**) – transformatorstation.



Det är exploitörens ansvar att anlägga tillkörsgator och övriga trafikytor inom kvartersmarken. En eventuell delning av fastigheten innebär att tillfart till den nytillkommande fastigheten måste säkerställas genom en gemensamhetsanläggning eller servitut. Detsamma gäller för genomförande och skötsel av dagvattendiken (**g<sub>1</sub>** samt **dike<sub>1</sub>**).

Gustafs hamnförening har arrendeavtal med kommunen avseende båthamnen och dess tillfartsväg. Detta kommer att fortsätta gälla från plangränsen (vid infarten till bostadsområdet) österut. Efter planens antagande ska avtalet revideras så det ligger i linje med plangränsen.

### 7.11.5 Ledningsrätt

Inom planområdet finns följande befintliga ledningsrätter:



- Luftledning starkström (2082–675.1) – Fortum distribution AB
- Markkabel starkström 2082–706 – Dala Elnät AB

## 7.12 Tekniska frågor

Eventuell flytt, utbyggnad och anslutning av och till ledningar ska ske i samråd mellan exploitören och respektive ledningsinnehavare. Åtgärden bekostas av den sökande.

Avtal ska skrivas mellan kommun och exploitör avseende genomförande och skötsel av erosionsskyddat dike (*dike*) i planområdets östra del.

## 7.13 Ekonomiska frågor

Ett planavtal har upprättats mellan Sätters kommun och Hultqvist Alfa AB i vilket plankostnaderna regleras. Kostnaderna för hantering av planärendet samt framtagande av planhandlingar inklusive utredningar som krävs för planarbetet, liksom eventuell flytt av ledningar, fastighetsreglering osv, ska i sin helhet bäras av exploitören.

Markanvisningsavtal ska upprättas mellan Sätters kommun och Koppartallen AB avseende fastighetsreglering och försäljning av kommunal mark på en del av fastigheten Enbacka 1:32.

En tillkommande flerbostadsbebyggelse innebär en utbyggnad av nuvarande vatten- och avloppsnät. Det nuvarande nätet är hårt belastat, har redan i dagsläget viss kapacitetsbrist och lever inte upp till moderna krav. Ombyggnad eller utbyggnad av pumpstationer krävs. Eventuellt behövs även en utbyggnad av det lokala reningsverket. Det innebär bland annat en hög kostnad som inte förväntas kunna belasta VA-kollektivet.

## 7.14 Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen är upprättad av planeringsarkitekt FPR/MSA Tor Hagman, Mondo arkitekter i samråd med bland annat planarkitekt Emma Sillanpää och samhällsbyggnadschef Andreas Mossberg, biträdande samhällsbyggnadschef Mikael Spjut samt övriga tjänstepersoner inom organisationen på Sätters kommun.

## 7.15 Planskeden

	INSTANS	DATUM
Planuppdrag givet	Samhällsbyggnadsnämnd	2019-09-18
Detaljplan godkänd för samråd	Chef Samhällsbyggnadssektorn	2024-02-14



Detaljplan godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsnämnd arbetsutskott	
Detaljplan antagen	Samhällsbyggnadsnämnd	
Fått laga kraft		

Sätters kommun i februari 2024

Andréas Mossberg

Samhällsbyggnadschef

Emma Sillanpää

Planarkitekt