



2025-03-24

# Planbesked för Kullsveden 1:17



SÄTERS  
KOMMUN



## Dokumentinformation

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Omfattar
Planbesked för Kullsveden 1:17	PM	
Dokumentägare	Dokumentansvarig	Publicering
Samhällsbyggnadschef	Planarkitekt	
Beslutsinstans	Beslutad	Diarienummer
Kommunstyrelsen	2025-05-27	SBN2024/0414



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrund</b> .....	<b>4</b>
2.1	Ansökan .....	4
2.2	Syfte.....	5
2.3	Läge .....	5
<b>3</b>	<b>Vad innebär det att pröva ett projekt i detaljplan?</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Förutsättningar</b> .....	<b>8</b>
4.1	Gällande planer och styrdokument.....	8
4.1.1	Översiktsplan.....	8
4.1.2	Fördjupad översiktsplan .....	9
4.1.3	Detaljplan.....	9
4.1.4	Handelsstrategi för Sätters kommun .....	9
4.2	Riksintressen .....	10
4.2.1	Riksintresse för kommunikationer .....	10
4.3	Övriga förutsättningar .....	10
4.3.1	Handel .....	10
4.3.2	Gator och trafik.....	12
4.3.3	Bebyggelse och verksamheter .....	13
4.3.4	Natur, mark, topografi.....	13
4.3.5	Dagvatten .....	14
4.3.6	Vattentäkt .....	14
4.3.7	Geoteknik .....	14
4.3.8	Teknisk försörjning .....	15
4.3.9	Fastighetsrättsliga frågor.....	15
<b>5</b>	<b>Sektorns bedömning</b> .....	<b>15</b>
5.1	Fortsatt utredningsbehov .....	16
5.1.1	Skyddsavstånd till riksvägen .....	16
5.1.2	Rening och omhändertagande av dagvatten .....	16
5.1.3	Trafik.....	16
5.1.4	Största lokalarea .....	16
5.1.5	Geoteknik .....	16
5.2	Planbesked .....	17
5.3	Planprocessen .....	17
5.4	Avgifter och tidsåtgång .....	17
5.5	Upprättandernalternativ .....	17



# 1 Sammanfattning

Ansökan avser planläggning av en butikslokal för livsmedelshandel och apotek i Kullssveden, öster om Sätters tätort, intill riksväg 70. Samhällsbyggnadssektorn föreslår att ett **positivt planbesked** kan lämnas och en planprocess kan inledas. Eftersom ansökan inte kan anses gå helt i linje med översiktsplanens intentioner om att stärka centrumhandeln bör detaljplanen handläggas via ett **utökat planförfarande**.

**Detta planbesked utgör inget slutgiltigt ställningstagande i frågan.** Platsens lämplighet fortsätter utredas i samband med framtagande av en ny detaljplan.

Inom planprocessen behöver dagvattensituationen i området utredas och förslag på en hållbar dagvattenhantering, med hänsyn till de utökade krav på rening som kommande vattenskyddsområde innebär, behöver tas fram. Planarbetet behöver också undersöka risker och skyddsavstånd kopplat till riksvägen och farligt gods. Det kan också krävas en trafikutredning som säkerställer en säker trafiksituation i och kring området sett till nuvarande och framtida behov.

En handelsutredning har tagits fram där bedömningen är att det finns en expansionspotential inom dagligvaruhandeln i kommunen. En analys av planansökan har tagits fram baserat på utredningen som visar på effekter på centrumhandel. I analysen föreslår man att den nya livsmedelsbutiken får en något mindre lokalarea än vad ansökan avser. Maximal lokalarea bör utredas och fastställas inom planprocessen.

## 2 Bakgrund

### 2.1 Ansökan

En begäran om planbesked för fastighet Kullssveden 1:17, nedan kallat planbeskedsområde, inkom till samhällsbyggnadssektorn 2024-10-01. Ansökan avser möjligheten att bygga och etablera en butikslokal. Ansökan lämnades in av Famera Fastigheter AB, nedan kallad sökande.

Sökande önskar etablera en livsmedelsbutik och ett apotek, tillhörande parkeringsplatser, laddplatser för personbil och en yta för logistikhantering. Etableringen kräver två infarter, en för personbilar och en för transporter. I ansökan beskrivs att nuvarande detaljplan anger en byggnadshöjd på 8 meter, och att detta är tillräckligt för majoriteten av den tilltänkta byggnaden, men att entrén kräver en högre höjd.



Sökande har i sin ansökan bifogat en situationsplan som visar en byggnad med lokalarea på ungefär 3200kvm. Planen visar totalt 140 parkeringsplatser.

Sökande planerar att hyra ut butikslokalerna.



*Utklipp från Situationsplan som bifogats i ansökan.*

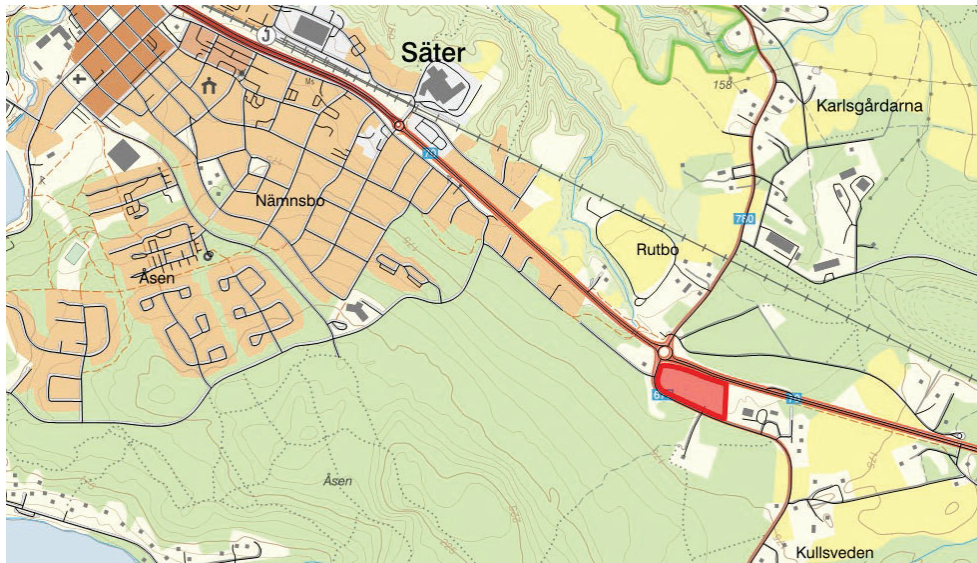
## 2.2 Syfte

Syftet med ansökan är att sökande genom en planprocess önskar pröva om det på platsen är lämpligt att uppföra en livsmedelsbutik och ett apotek.

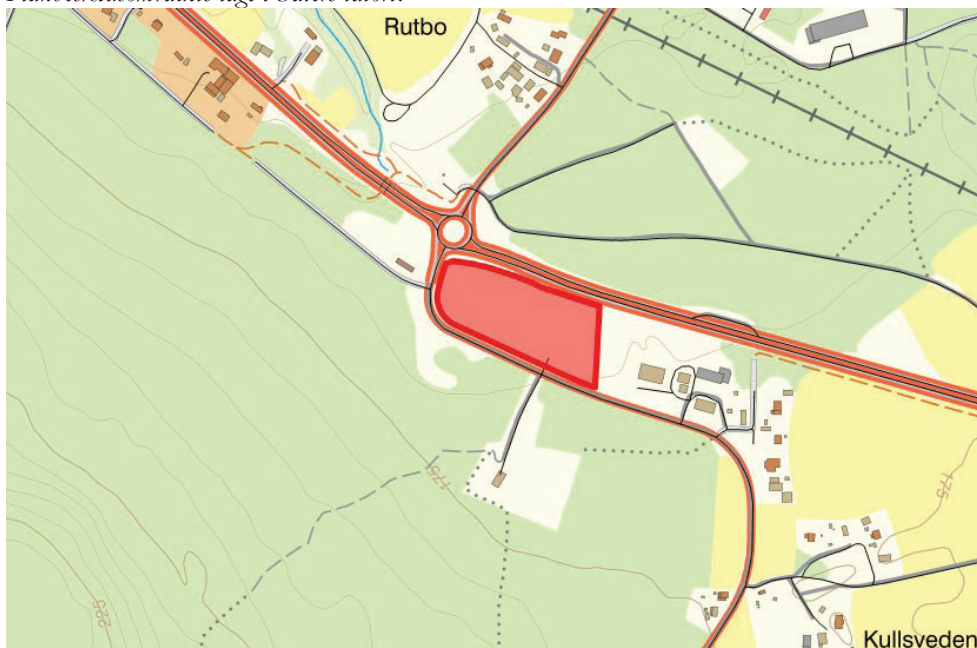
## 2.3 Läge

Planbeskedsområdet är beläget i Säter, ca 2 kilometer från Salutorget. Området ligger söder om riksväg 70 och norr om Nisshyttevägen. I öst angränsar området till två verksamheter, en markentreprenör och en bilverkstad. Längre österut finns också ett antal bostadshus.

Söder om planbeskedsområdet, på andra sidan Nisshyttevägen, finns ett skogsområde och en höjd. Delar av området används för rekreation. I söder finns också en lagerlokal som kommunen använder. I väst finns en biltvätt och en drivmedelstation.



*Planbeskedsområdets läge i Sätters tätort.*



*Planbeskedsområdets läge intill riksväg 70.*



### **3 Vad innebär det att pröva ett projekt i detaljplan?**

Enligt Plan- och bygglagen (PBL), 4 kap 2 § ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning. Att upprätta en detaljplan är således ett prövningsförfarande där sökandens önskan ska vägas mot allmänna och enskilda intressen som kan finnas på platsen. All planering ska dessutom utgå från behovet att minska påverkan på klimat och använda energi effektivt.

Av 2 kap 3 § PBL framgår att planläggning med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden ska främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

I 2 kap 4 § PBL sägs att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. I efterföljande paragrafer i 2 kap PBL räknas ett stort antal aspekter upp som ska ingå i planprövningen.

Denna mycket omfattande prövning är kommunens ansvar oavsett vem som sedan kommer att genomföra projektet.

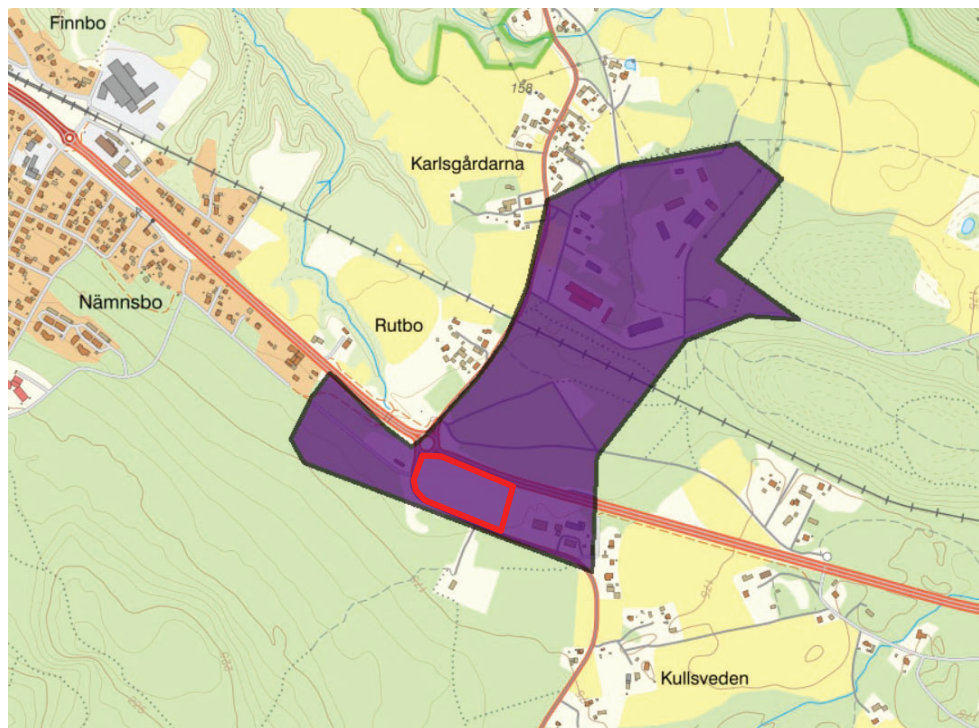


## 4 Förutsättningar

### 4.1 Gällande planer och styrdokument

#### 4.1.1 Översiktsplan

Planbeskedsområdet är del av ett större område som i kommunens översiktsplan pekas ut för utveckling av industri och verksamheter. Vilken typ av verksamheter det avser specificeras inte.



*Lila markering visar "Utvecklingsområde för industri och verksamheter", Översiktsplan 2013. Röd markering visar det ungefärliga planbeskedsområdet.*

När det kommer till handel anger översiktsplanen att handeln i Sätters innerstad ska utvecklas och att karaktären som trivsamt, serviceinriktad småstad ska behållas. Översiktsplanen anger också att nya handelsetableringar inte ska förläggas norr om riksväg 70, men ger ingen konkret vägledning för övriga ytor. Tonvikten ligger dock på att utveckla handeln i innerstaden och arbeta på att skapa en tydligare profil för Säter.

För kommunen i helhet anger översiktsplanen att ny bebyggelse i huvudsak ska anknyta till, eller komplettera befintlig bebyggelsestruktur, samt att tillgång till mark för industri och handel ska finnas i alla kommundelar. Den anger också att





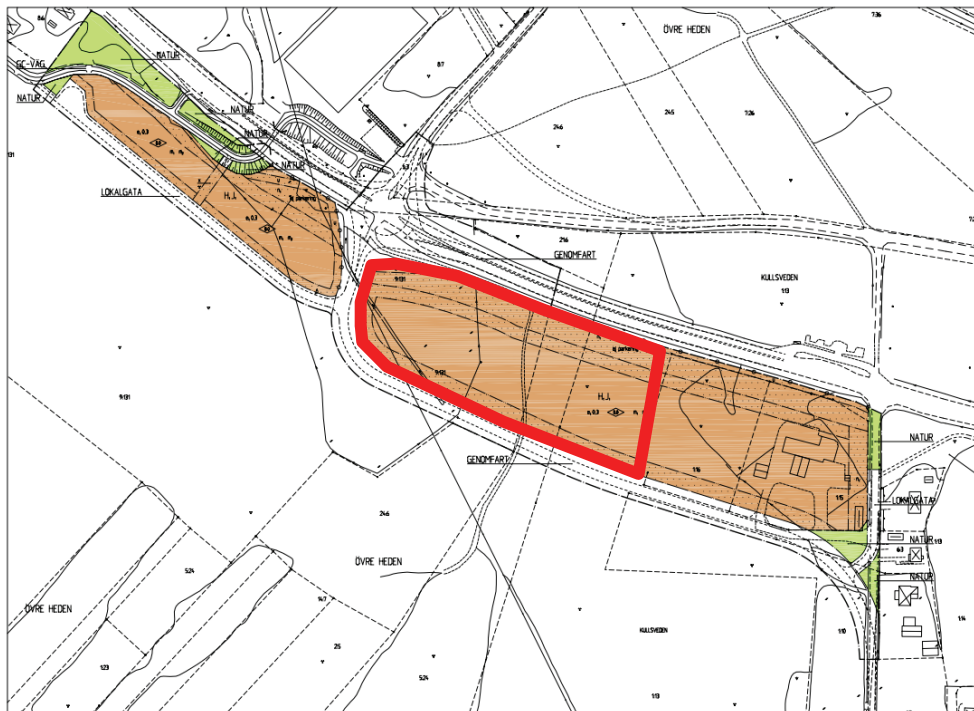
bebyggelsestruktur, handel och service ska utformas så att behovet av långa dagliga transporter minskar och förutsättningarna för attraktiv kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik förbättras.

#### **4.1.2 Fördjupad översiktsplan**

I *Fördjupad översiktsplan för Sätters tätort*, antagen 1991, pekas planbeskedsområdet ut för ”arbetsplatser”. Ingen vidare beskrivning ges.

#### **4.1.3 Detaljplan**

Planbeskedsområdet ingår i nu gällande *Detaljplan för Kullsvedens handels- och småindustriområde* antagen 2008-05-29. Detaljplanen anger bestämmelsen ”Handel (dock ej handeln med livsmedel) och småindustri”. I detaljplanen finns egenskapsbestämmelser som syftar till att bebyggelse och parkeringar inte får placeras för nära riksvägen av säkerhetsskäl, samt att infart endast får anordnas mot Nisshyttvägen. Utöver det finns bestämmelser gällande byggnadshöjd, buttoarea och att verksamheter inte får vara störande för omgivningen.



*Utklipp från gällande detaljplan. Röd markering visar det ungefärliga planbeskedsområdet.*

#### **4.1.4 Handelsstrategi för Sätters kommun**

I *Handelsstrategi för Sätters kommun*, antagen 2008, beskrivs att Kullsvedens handels- och småindustriområde ska komplettera handeln i Sätters centrum. Strategin anger också



att livsmedelshandel inte ska lokaliseras vid Kullsveden, för att inte utarma centrumhandeln. Handelsstrategin har legat till grund för nu gällande detaljplan.

## **4.2 Riksintressen**

### **4.2.1 Riksintresse för kommunikationer**

I närheten av planbeskedsområdet finns två riksintressen. Utvecklingen inom planbeskedsområdet bör utformas på ett sätt som inte hindrar eller försämrar för dessa intressen.

#### **Väg – Riksväg 70**

Planbeskedsområdet ligger i anslutning till riksväg 70. Riksvägen omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken 3.kap 8 §.

#### **Järnväg - Dalabanan**

Ungefär 340 meter norr om området finns befintligt järnväg, Dalabanan. Järnvägen omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken 3.kap 8 §.

## **4.3 Övriga förutsättningar**

### **4.3.1 Handel**

Kommunens handelsstrategi antogs 2008 och det finns anledning att tro att handelsmönstren ändrats sedan dess. För att analysera den nuvarande handelssituationen, konkurrensen och utvecklingspotentialen har en kommunövergripande handelsutredning tagits fram. Utredningen kompletteras med en konsekvensanalys som specifikt tittar på möjligheten till livsmedelshandel inom planbeskedsområdet och dess påverkan på centrumhandeln.

#### **Handelsutredning**

Utredningen belyser nuläget för både dagligvaruhandeln (där livsmedel ingår) och sällanköpshandel samt de utmaningar och möjligheter som finns för att stärka den lokala handeln och minska utflödet av köpkraft till närliggande städer.

Utvecklingspotentialen för handel bedöms utifrån faktorer så som befolkningsutveckling och inkomstnivåer med mera. Sätters befolkning har ökat marginellt med tre procent mellan 2013-2023, och prognosen fram till 2035 visar endast en marginell tillväxt, vilket påverkar den långsiktiga köpkraften. Medianinkomsten ligger fyra procent under rikssnittet, vilket har en viss negativ effekt på konsumtionen.



Dagligvaruhandeln i Säter omsatte 273 miljoner kronor (2023) och sällanköpshandeln 104 miljoner (2023). Försäljningsindex för dagligvaror är 63, vilket innebär att merparten av kommunens invånare handlar utanför kommunen. För sällanköpshandel är index endast 25, vilket visar på ett ännu större utflöde, främst till Borlänge, som med sitt index på 176 är en tydlig handelsmagnet i regionen.

Trots dessa utmaningar finns möjligheter att stärka handeln i Säter. För dagligvaruhandeln bedöms ett etableringsutrymme på 80–100 miljoner kronor till 2035, motsvarande 1 500–2 000 kvadratmeter butiksyta, vilket kan minska utflödet och stärka den lokala handeln. För sällanköpsvaror är potentialen mer begränsad, men vissa etableringar kan ändå vara livskraftiga om de erbjuder unika koncept.

För att stärka handeln och centrumutvecklingen rekommenderas kommunen att arbeta med stadsutveckling och bättre kopplingar mellan olika handelsstråk. Exempelvis bör stråket mellan Salutorget och Basarplan prioriteras för att skapa en livskraftig stadskärna samt kopplingen mellan Salutorget och Säter station. Det föreslås också att man säkerställer tillgången till parkeringsplatser i centrum samt skapar tydligare gångstråk och bättre skyltning för att öka stadens synlighet och attrahera fler besökare. Dessutom bör kommunen arbeta aktivt för att behålla Systembolaget i centrum, då det är en viktig faktor för kundflödet.

Sammanfattningsvis bör kommunen prioritera att stärka dagligvaruhandeln, utveckla den fysiska miljön och arbeta strategiskt för att minska utflödet av köpkraft och stärka det lokala näringslivet.

Sammanfattningsvis visar utredningen att Säter har utmaningar kopplade till befolkningsutveckling och konkurrens från närliggande städer, men också en potential att stärka den lokala handeln genom strategiska åtgärder. En utveckling av dagligvaruhandeln, kombinerat med en genomtänkt stadsplanering och marknadsföring, kan bidra till en mer attraktiv handelsmiljö och ett minskat utflöde av köpkraft.

### **Konsekvensanalys livsmedelsetablering**

Analysen syftar till att undersöka hur etableringen som den här ansökan avser påverkar den lokala handeln, konkurrenssituationen och stadskärnan. Analysen har utgått ifrån att det är en aktör på den befintliga marknaden i Säter som flyttar och utökar sin verksamhet.

Analysen visar att en livsmedelsetablering vid Kullssveden kan bidra till att fler väljer att handla i Säter i stället för i kringliggande kommuner och på så vis höja kommunens försäljningsindex och öka omsättningen. En etablering skulle också bidra till att skapa fler arbetstillfällen och potentiellt också bidra till annan typ av verksamhetsutveckling i



anslutning till planbeskedsområdet. Samtidigt innebär en etablering också att befintliga livsmedelsbutiker i innerstaden troligen tappas en del av sin försäljning och på sikt finns en risk för nedläggningar, vilket kan påverka handelsflödet i stadskärnan.

Konsekvensanalysen kommer dock fram till att det fortsatt kommer finnas underlag för åtminstone en livsmedelsbutik i centrum.

Analysen visar också att en apoteketablering inom planbeskedsområdet kan innebära att befintligt apotek i centrum får en betydande försäljningsminskning. Här saknas dock tillförlitlig försäljningsstatistik, och faktorer som att en allt större andel av försäljningen av apoteksvaror sker online, gör det svårt att bedöma hur stor påverkan blir. Andra delar av handeln i centrum, såsom sällanköpsvaror och service, bedöms påverkas i mindre utsträckning.

Analysen har utgått från en lokalarea på 3200 kvadratmeter i enlighet med ansökan, men rekommenderar dock att en något mindre lokalarea skulle kunna vara ett skonsammare alternativ. En lokalarea på ca 2500 kvadratmeter skulle fortfarande kunna stärka den lokala marknaden, öka försäljningen och sysselsättningen i kommunen men mildra påverkan på befintliga butiker.

Sammanfattningsvis bedöms en nyetablering vid riksväg 70 eller Kullsveden kunna stärka kommunens attraktionskraft och minska handelsläcket, men med en viss risk för försvagning av centrumhandeln och en möjlig nedläggning av en befintlig butik.

#### **4.3.2 Gator och trafik**

Planbeskedsområdet angränsar till riksväg 70 som sträcker sig mellan Enköping i öst och norska gränsen strax ovanför Idre i nordväst. På mer lokal nivå ansluter riksvägen till Borlänge i norr och Hedemora och Avesta i söder. Intill planbeskedsområdet finns en rondell och avfart vilket gör det lätt att ansluta från riksvägen till området med fordonstrafik. Eftersom planbeskedsområdet i dagsläget är obebyggt behöver en eller flera in/utfarter skapas mot Nisshyttevägen.

Vid platsbesök inom planbeskedsområdet har Herrgårdsvägen, väster om planbeskedsområdet, används som parkering/ uppställningsplats för lastbilar och andra större fordon. Det kan finnas anledning att undersöka detta i samband med framtagandet av ny detaljplan, för att säkerställa en trafiksäker situation i och kring området.

#### ***Kollektivtrafik***

En busshållplats för linjetrafik söderut finns cirka 0,5 km gångväg från området. Hållplatsen för linjetrafik norrut ligger cirka 0,6 km bort och nås genom en gångtunnel



under riksvägen.

### *Gång- och cykel*

Gång- och cykelbana finns längs delar av sträckan mellan Sätters centrum och planbeskedsområdet. I samband med planläggning finns möjlighet att undersöka behovet av ett sammanhängande gång- och cykelstråk.

### **4.3.3 Bebyggelse och verksamheter**

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planbeskedsområdet. I öster angränsar området till ett verksamhetsområde med två verksamheter. En markentreprenör och en bilverkstad. Inom detta område finns uppställda tältbyggnader, containrar och ett par lägre byggnader med plåtfasad.



*Verksamheter öster om planbeskedsområdet.*

### **4.3.4 Natur, mark, topografi**

Planbeskedsområdet består av en öppen yta, marken är sandig och delvis gräsbeklädd. Området är mestadels flackt, men lutar svagt från nordväst mot sydöst. Öppna sandiga ytor kan betyda att det finns eller kan tillskapas nya värden för till exempel sandlevande bin.



*Planbeskedsområdet sett från sydöst.*

#### **4.3.5 Dagvatten**

När byggnad och parkeringsytor anläggs och ytor inom planbeskedsområdet blir hårdgjorda kommer markens infiltrationsförmåga minska. Hantering av dagvatten och dess omgivningspåverkan behöver klargöras vid framtagande av detaljplan. Området ingår i dagsläget inte i verksamhetsområde för dagvatten.

#### **4.3.6 Vattentäkt**

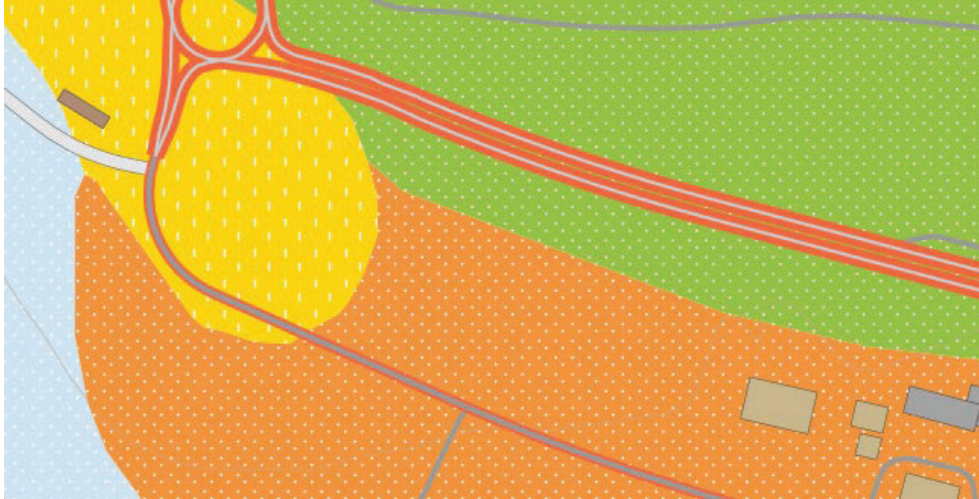
Sätters kommunala vattentäkt, Solvarbo-Uggelbo, nyttjar grundvatten från rullstensåsen Badelundaåsen som löper i nordväst-sydöstlig riktning i utkanten av Säter tätort. Just nu pågår ett arbete med att ta fram ett vattenskyddsområde för vattentäkten, och planbeskedsområdet kommer omfattas av högre kvar på exempelvis rening av dagvatten.

#### **4.3.7 Geoteknik**

Marken inom planområdet består av jordarter glacial silt, postglacial silt och isälvssediment/sand. Silt har generellt låg hållfasthet och är känsligt för sättningar, särskilt vid vattenmättnad, vilket kan leda till instabilitet vid belastning. Isälvssediment, särskilt grovkornig sand, har bättre bärighet och god dränering. De geotekniska



förutsättningarna och lämplig grundläggning behöver klargöras inom detaljplanearbetet.



*Jordart, grundlager. Gul yta – glacial silt. Orange – postglacial silt. Grön - Isähsediment, sand.  
Källa: SGU.se*

#### **4.3.8 Teknisk försörjning**

Planbeskedsområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Laddningskapaciteten i området bedöms vara god. Det löper ledningar för vatten och spillvatten i/ntill områdets norra del, parallellt med riksvägen.

#### **4.3.9 Fastighetsrättsliga frågor**

Marken inom planbeskedsområdet ägs av Sätters kommun. Vid planläggning bör markanvisningsavtal följt av marköverlåtelseavtal och köpeavtal tecknas mellan kommunen och sökande i enlighet med Sätters kommuns rutiner. Efter att detaljplanen fått laga kraft kan hela eller delar av planområdet överlåtas till sökande.

## **5 Sektorns bedömning**

Planbeskedsområdet ligger i anslutning till befintligt vägnät och annan infrastruktur vilket gör det lämpligt för utbyggnad. Området ligger strategiskt till längs med riksväg 70 och det är nära till busshållplatser. Det finns också goda möjligheter att skapa ett sammanhängande gång- och cykelnät mellan planområdet och Sätters innerstad.

Att sälja livsmedel inom planbeskedsområdet avviker från den tidigare inriktningen som beskrivs i översiktsplanen och handelsstrategin. Konsekvensanalysen pekar dock på att en livsmedelsbutik inom området skulle bidra till att öka andelen handel som



sker inom kommunen samt bidra till fler arbetstillfällen. Det finns också goda möjligheter att etableringen skulle kunna bidra till att fler verksamheter kan utvecklas runt omkring och få till den utveckling som översiktsplanen beskriver.

## **5.1 Fortsatt utredningsbehov**

### **5.1.1 Skyddsavstånd till riksvägen**

Riksväg 70 pekats ut som rekommenderad väg för transporter av farligt gods. Det finns i dagsläget inga nationella riktvärden för skyddsavstånd till bebyggelse. Normalt krävs också en säkerhetszon intill större vägar för att förebygga svåra personskador vid avkörningsolyckor. Säkerhetszonens bredd utgörs av mängden trafik samt tillåten hastighet på vägen. Lämpligt skyddsavstånd samt behov av eventuella skyddsåtgärder behöver utredas i detaljplaneprocessen.

### **5.1.2 Rening och omhändertagande av dagvatten**

Ny bebyggelse och parkeringsplatser inom planbeskedsområdet kommer innebära att marken blir hårdgjord. Detta skapar ett behov av att ta hand om dagvatten inom området. Planbeskedsområdet ligger också inom tillrinningsområde till en dricksvattentäkt. Detta ställer högre krav på rening av dagvatten inom området. Omhändertagande och rening av dagvatten bör utredas vid framtagande av detaljplan.

### **5.1.3 Trafik**

Etablering inom planbeskedsområdet kommer innebära en större trafikallsträng längs med Nisshyttevägen och potentiellt även Herrgårdsvägen. Det kan finnas behov av att ta fram en trafikutredning för att säkerställa en trafiksäker situation i området.

### **5.1.4 Största lokalarea**

Befintlig handelsutredningen beskriver att de negativa konsekvenserna för centrumhandeln kan mildras med en något mindre lokalarea, förslagsvis 2500 kvadratmeter. Största lokalarea bör fastställas inom planprocessen och regleras i detaljplanen.

### **5.1.5 Geoteknik**

Delar av marken inom planbeskedsområdet består av jordarten silt, vilket är en erosionsbenägen jordart med risk för låg stabilitet. En geoteknisk utredning som föreslår lämplig grundläggning bör tas fram inom planprocessen.





## **5.2 Planbesked**

Samhällsbyggnadssektorn föreslår att ett positivt planbesked kan lämnas. Genom att upprätta en ny detaljplan kan möjligheten att tillskapa en butikslokal med tillhörande ytor som föreslås i ansökan om planbesked prövas i en detaljplaneprocess.

## **5.3 Planprocessen**

Den önskade planläggningen strider delvis mot översiktsplanen. Detaljplanen ska därför hanteras med ett utökat förfarande enligt PBL 5 kap. 6§. Slutlig avgränsning av planområdet sker i det fortsatta detaljplanearbetet.

## **5.4 Avgifter och tidsåtgång**

Detaljplanearbetet bedöms kunna starta kvartal 4 2025 och från och med start beräknas arbetet ta cirka 2 år. Avgift för planbeskedet betalas av sökanden enligt av kommunfullmäktige antagen taxa med 15000kr.

## **5.5 Upprättandealternativ**

Exploatören kan välja mellan att låta en konsult upprätta planhandlingarna medan samhällsbyggnadssektorn svarar för den formella hanteringen av detaljplanen eller att låta samhällsbyggnadssektorn både upprätta planhandlingarna och svara för den formella hanteringen.

Vilket alternativ som blir aktuellt avgörs i samråd mellan sökande och samhällsbyggnadssektorn när planbesked godkänns.