



2026-04-08

# Granskningsutlåtande

Detaljplan för Magistratern



SÄTERS  
KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTORN



## Dokumentinformation

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Omfattar
Granskningsutlåtande - Detaljplan för Magistraten	Antagandehandling	
Dokumentägare	Dokumentansvarig	Publicering
Samhällsbyggnadssektorn	Andréas Mossberg	Diarium
Beslutsinstans	Beslutad	Diarienummer
Samhällsbyggnadsnämnden		SBN 2023/0509



## **Innehåll**

<b>1</b>	<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Sammanfattning av inkomna yttranden</b> .....	<b>4</b>
2.1	Sammanfattning av och kommentarer till inkomna yttranden .....	5
2.1.1	Kommunala yttranden .....	5
2.1.2	Statliga och regionala yttranden .....	6
2.1.3	Företag, föreningar och organisationer .....	11
<b>3</b>	<b>Ställningstagande</b> .....	<b>11</b>
3.1	Justering av detaljplaneförslaget .....	11
3.2	Beaktande av synpunkter .....	11



# 1 Inledning

## Hur har granskning bedrivits?

Samrådet av detaljplanen har pågått mellan 2025-06-24 och 2025-08-15. Information om granskning samt detaljplanehandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida, på Rådhuset och på Sätters bibliotek.

Totalt inkom 10 skriftliga yttranden under samrådstitiden.

## Syfte och innehåll

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en ny förskola i som mest åtta avdelningar i bostadsområdet Siggebo. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra annan skol- eller kontorsverksamhet, i det fall att behovet av förskoleplatser inte är så stort som tidigare bedömt. Detaljplanen syftar vidare till att säkerställa god tillgänglighet till och från området genom att bevara befintlig allmän gång- och cykelväg samt genom att samla angöringstrafik till och från planområdet via Magistratsvägen.

Granskningsutlåtandet syftar till att ge kommunens beslutande organ, samrådskretsen samt övriga en redovisning av de synpunkter som lämnats in under granskningen, samt vilka överväganden som görs i samband med detta. Synpunkterna presenteras och kommenteras på följande sidor.

Texterna och eventuella bilder redovisas så som de lämnats till kommunen, men utan den formatering som texten ursprungligen hade. Inga namn eller övriga personuppgifter redovisas enligt dataskyddsförordningen (GDPR). Text som enbart rör frågor kring skrivelsens ankomst till kommunen, generella upplysningar eller består av en sammanfattning av detaljplanen är inte inkluderade. De skriftliga yttrandena, inklusive bilagor, är diarieförda i sin helhet och finns tillgängliga hos Samhällsbyggnadssektorn.

# 2 Sammanfattning av inkomna yttranden

Yttranden	Ankomst-datum	Ingen erinran	Synpunkter
<b>Kommunala yttranden</b>			
Miljö- och byggnämnden	2025-06-18		X
Socialnämnden	2025-09-11	X	
<b>Statliga och regionala yttranden</b>		<b>Ingen erinran</b>	<b>Synpunkter</b>
Länsstyrelsen	2025-08-21		X
Lantmäterimyndigheten	2025-07-21		X



Polismyndigheten	2025-07-02	X	
Räddningstjänsten Dala Mitt	2025-07-15	X	
Trafikverket	2025-07-08	X	
Regionfastigheter	2025-06-25		X
<b>Företag, föreningar och organisationer</b>			
Dala Energi	2025-06-30	X	
Hysesgästföreningen Borlänge-Säter	2025-07-01	X	
<b>Privatpersoner</b>			

## 2.1 Sammanfattning av och kommentarer till inkomna yttranden

### 2.1.1 Kommunala yttranden

#### 2.1.1.1 Miljö- och byggnämnden

Miljö- och byggnämnden ser i huvudsak planförslaget som väl underbyggt men ser behov av ett antal justeringar.

Nämnden anser att man bör räkna på hur detaljplaneområdet skulle klara av ett 20-årsregn med hänsyn till klimatpåverkan och ökade skyfall och regnmängder.

Angående de ytterligare provtagningar som tagits i området gällande dioxiner och dioxinliknande föreningar vill nämnden framföra att provtagningar endast utförts på grundvatten. Frågeställningen kvarstår fortsatt enligt nämnden om det finns dioxiner i den ytliga marken inom detaljplaneområdet på grund av luftnedfall från den tidigare avfallsförbränningen vid deponin.

I den kompletterande grundvattenutredningen framgår att det inte går att utesluta att det finns en viss påverkan på grundvattnet nedströms deponin. Bedömningen är dock att föroreningssituationen inte utgör någon oacceptabel risk för hälsa eller miljö med avseende på den planerade markanvändningen. Nämnden saknar ett ställningstagande om bedömningen även gäller för framtiden, eller om man tagit med i bedömningen att urlakning av föroreningar från deponin kan komma att öka över tid. Dessutom kan grundvattnet påverka dagvattnet i samband med schakt/grävning, vilket då kan påverka miljökvalitetsnormerna för ytvattnet. Även detta bör enligt nämnden finnas med i bedömningen.

*Kommentar: Framtagen dagvattenutredning har reviderats och beräkningar på ett 20-årsregn är utförda. Beräkningarna visar att detaljplaneområdet kan hantera och ombänderta ett 20-årsregn.*



*Gällande dioxiner och dioxinliknande föreningar i ytvattnet så är sannolikheten mycket låg för att äldre askdeposition från kontrollerad deponiförbränning under 1960-70-talet kvarstår på dagens fyllnadsytor. På ytor där den ursprungliga marken är bevarad, såsom skogsdungar eller gräsytor som inte bearbetats eller fyllts ut, kan spår av äldre luftburen deposition teoretiskt kvarstå i det översta jordskiktet (0–2 cm). Med beaktande av det långa tidsgapet, avståndet mellan deponin och förskolan (cirka 100 meter i väst–östlig riktning) samt förekomsten av en upphöjd terrängrygg (cirka 10 meter) mellan områdena, bedöms den samlade risken även på dessa ytor som låg. Om tillsynsmyndigheten önskar slutlig verifiering av frågan om luftburen deposition rekommenderas att 2–3 riktade ytliga jordprov (0–2 cm under eventuell förna) tas på naturliga ytor och analyseras avseende PCDD/F och dioxinlika PCB (WHO TEQ). Utredningen har kompletterats med ett PM kring detta ställningstagande.*

*Bedömningen som gjorts gällande påverkan på hälsa och miljö är att mot bakgrund av tillgängliga analyser och platsens hydrogeologiska förutsättningar bedöms risken för påverkan på grundvattnet från deponin som låg. Trenden är nedåtgående och inga överskeridanden har noterats i de senaste provtagningarna. Riktad uppföljande grundvattenprovtagning rekommenderas endast vid förändrade förutsättningar (t.ex. ovanligt hög grundvattennivå, större markarbeten eller avvikande provresultat). Utredningen har kompletterats med ett PM kring detta ställningstagande.*

#### **2.1.1.2 Socialnämnden**

Socialnämnden har tidigare inte haft några synpunkter på det framtagna planförslaget och ser nu att mindre justeringar gjorts där användningarna Kontor och Skola lagts till. Dessa justeringar bedömer inte Socialnämnden påverkar den ursprungliga planen.

### **2.1.2 Statliga och regionala yttranden**

#### **2.1.2.1 Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har identifierat följande överprövningsgrundande synpunkter enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

#### **Dagvattenhantering och skyfall**

Omläggningen av dagvattenledningen och anläggandet av torrdammen norr om planområdet gör troligen att merparten av dagvattnet från berget inte tar sig till planområdet. Länsstyrelsen menar dock att eftersom denna åtgärd ligger utanför detaljplanen så går det inte att ställa krav på att den kommer till stånd i detaljplanen. Eftersom vatten från naturmark inte är avloppsvatten så hjälper det inte att kommunen bildar verksamhetsområde som inkluderar torrdammen – kommunen har bara ansvar för avloppsvatten enligt 6 § LAV. Det måste finnas åtgärder som säkerställs i detaljplanen som hindrar att vattnet från omgivningen når byggnader inom planområdet, exempelvis genom höjdsättning av mark och byggnader eller avskärande diken. Eftersom grundvattennivån tidvis är nära markytan måste planerade åtgärder ta hänsyn till detta.



Rinnvägarna till den planerade översvämningssytan  $n_1$  behöver säkerställas på plankartan.

Bestämmelsen  $n_3$  behöver reglera hur stor volym som ska kunna fördröjas. Lydelsen av bestämmelsen behöver även omformuleras till att ”möjliggöra fördröjning” i stället för infiltration, eftersom infiltrationsmöjligheterna är dåliga i området.

Behov av fördröjningsvolymerna behöver förtydligas och ses över, till exempel när det gäller nedanstående:

- Det finns oklarheter i markanvändningsfördelningen i dagvattenutredningens tabell 7 (s. 19). Takyta anges för delområde B till 0,19 ha trots att det är möjligt att uppföra byggnader upp till 0,22 ha (2200 m<sup>2</sup>) enligt plankartan. För område A anges takyta till 0 m<sup>2</sup> trots att det enligt plankartan är möjligt att uppföra byggnader i viss utsträckning även inom delområde A (om en viss del tas från 2200 m<sup>2</sup>).
- I tabell 8 (avsnitt 4.2) i dagvattenutredningen anges behov av fördröjningsvolymerna för delområde A och B till 1 resp. 12 m<sup>3</sup> och förslag till åtgärd är en översvämningssyta i den sydöstra delen av planområdet. I planbeskrivningens avsnitt 8.3.2.1 redovisas tre alternativa illustrationer med förslag på infiltrationsyta/översvämningssyta och regnbädd även i den sydvästra delen av planområdet. I dagvattenutredningens sammanfattning (s.3) nämns även att ”Föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder fördröjer 16 m<sup>3</sup>”. Det är inte tillräckligt tydligt hur dessa volymer och åtgärder hänger ihop.

Länsstyrelsen har därefter inkommit med rådgivande synpunkter.

### **Planbestämmelser**

Bestämmelsen  $e_1$  har getts lydelsen ”Minsta bruttoarea är 2200 m<sup>2</sup> per fastighet”. I planbeskrivningen framgår dock att avsikten med bestämmelsen är att reglera maximalt 2200 m<sup>2</sup> bruttoarea inom användningsområdet. Bestämmelse  $e_1$  bör ses över.

### **Dagvattenutredningar**

I detaljplanens handlingar hänvisas till en dagvattenutredning som tas fram för området norr om planområdet, där även åtgärden ”torrdamm med bräddbrunn” norr om planområdet ska finnas föreslagna. Länsstyrelsen kan inte utläsa vilken handling detta är eller i vilken handling som torrdammen norr om planområdet utretts. Kommunen bör se över vilka handlingar som hör till planärendet och tydligt hänvisa till rätt handlingar. En tillräcklig hantering av dagvatten som rinner in i planområdet från omgivningen är avgörande för att kunna bedöma planens möjligheter att hantera dagvatten som helhet. Exempel på hänvisningar:

- I samrådsredogörelsen: ”Angående den dagvattenutredning som utförs norr om planområdet kommer resultatet av denna att vävas in i detaljplanen för förskola i



Siggebo för att kunna ge en helhetsbild av dagvattnet i planområdets närhet.

Åtgärderna som föreslås i den kompletterande dagvattenutredningen ligger utanför planområdet och kommer inte säkerställas inom aktuell planprocess.”

- I ”PM Omläggning av dagvattenledning” sidan 8: ”Förslaget innebär att dagvattenledningen läggs söder om den åtgärd (torrdamm med bräddbrunn) som föreslagits för att minska tillrinningen av naturvatten till förskola och bostadsområde (Norconsult, 2024). Kupolbrunnen i torrdammen kan således kopplas till den omlagda dagvattenledningen.”

*Kommentar: Plankartan har uppdaterats med planbestämmelser som säkerställer en lägsta golvnivå.*

*Plankartan har även säkerställt rinnvägar till översvänningsytan, samt tydliggjort vilken volym som ska kunna fördröjas där. Plankartan har utöver ovanstående möjliggjort för dike att uppföras i tomtgräns, om behov skulle uppstå.*

*Dagvattenutredningen har uppdaterats med korrekta taktyper och berörda tabeller och resultat har reviderats enligt dessa siffror. För delområde A redovisades ett felaktigt fördröjningsbehov, detta har reviderats. Gällande de illustrationer som redovisas i planbeskrivningen är dessa till för att visa hur byggnader kan placeras på fastigheten. De dagvattenytor som redovisas är enbart ett förslag baserat på byggrätten, och en tolkning av dagvattenutredningen som togs fram till samråd. När det finns ett antaget detaljplaneförslag kommer det göras en ny förprojektering för bebyggelse och dagvattenytor.*

*Bestämmelse e<sub>1</sub> har justerats till att omfatta användningsområdet, och är numera en generell planbestämmelse för all kvartersmark.*

*Det har förtydligats genomgående i planbeskrivningen hur detaljplanen förhåller sig till den dagvattenutredning som tagits fram för området norrut.*

### **2.1.2.2 Lantmäterimyndigheten**

Lantmäterimyndigheten har efter genomgång av planförslaget inkommit med synpunkter vad som bör förbättras.

#### **Grundkarta**

Grundkartan saknar redovisning av befintliga rättigheter och dess beteckningar. Det är enligt lantmäteriet viktigt att rättighetsbeteckningar redovisas för att det för berörda sakägare ska vara enkelt att hitta respektive rättighet och hur de påverkas.

#### **Plankarta och planbeskrivning**

Enligt planbeskrivningen reglerar egenskapsbestämmelsen e<sub>1</sub> en största bruttoarea för huvudbyggnad med avgränsning av användningsområdet. I plankartans bestämmelser regleras dock en minsta bruttoarea med avgränsning per fastighet, det anges inte hellre att byggrätten endast avser huvudbyggnaden (vilket anges i planbeskrivningen).



### **Tydlighetskravet**

I egenskapsbestämmelsen  $a_1$  refereras till träd markerat med  $n_1$ . Är avsikten med bestämmelsen att marklov krävs för fällning av samtliga träd inom egenskapsområdet med bestämmelsen om bevarande av träd med en stamdiameter över 30 cm ( $n_1$ ), en meter ovan mark bör detta enligt lantmäteriet klarspråkas i egenskapsbestämmelsen.

### **Kombination av enskild och allmän kvartersmark**

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen Skola (S) betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

### **Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas**

I planområdet finns flera ledningsrätter. Ledningarna ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet:

I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det kan vara lämpligt att skapa en fastighetsindelingsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.



*Kommentar: Kommunen bedömer att rättigheterna inte kan redovisas på ett tydligt sätt i grundkartan. Planbeskrivningen har kompletterats med en kartbild som redovisar aktuella rättigheter inom och i anslutning till planområdet.*

*Bestämmelse e<sub>1</sub> har justerats till att omfatta användningsområdet, och är numera en generell planbestämmelse för all kvartersmark. Bestämmelse a<sub>1</sub> har förtydligats enligt Lantmäterimyndighetens förslag.*

*Kommunen kommer inte att skilja på enskild kvartersmark och kvartersmark för annat än enskilt bebyggande eftersom det beror av ett framtida behov av funktioner. Kommunen har redovisat i planbeskrivningen vilka rättigheter som gäller.*

*Befintliga ledningar kommer behöva flyttas för att möjliggöra föreslagen detaljplan vilket samråtts med ledningshavare. Det kommer att upprättas en överenskommelse mellan kommunen och aktuella ledningshavare.*

### **2.1.2.3 Polismyndigheten**

Polismyndigheten har ingen erinran på detaljplaneförslaget och meddelar att de gärna deltar i kommande arbete när det finns ett färdigt förslag för placering av byggnaden.

Gällande de tre alternativa placeringarna av byggnaden har Polismyndigheten ett medskick om hur byggnaden och området den finns vid, ska bli oattraktivt för en potentiell gärningsperson. För att ett brott ska kunna ske krävs en motiverad gärningsperson, ett lämpligt objekt och avsaknad av kapabel väktare. Dessa faktorer går att påverka genom fönster- och dörrplacering, belysning och insyn från förbipasserande och närboende. Gällande god trafikmiljö är Polismyndighetens medskick att oskyddade trafikanters färdväg inte ska sammanfalla med bilars och andra större motorfordons.

*Kommentar: Kommunen tackar för de rådgivande medskicken.*

### **2.1.2.4 Räddningstjänsten Dala Mitt**

Räddningstjänsten har ingen erinran på detaljplaneförslaget ur räddningstjänstsynpunkt.

### **2.1.2.5 Trafikverket**

Trafikverket har ingen erinran på detaljplaneförslaget.

### **2.1.2.6 Regionfastigheter**

Regionfastigheter vill framföra att det är viktigt att beakta framkomlighet för blåljustrafik såsom ambulansens etc. I övrigt finns ingen erinran på detaljplaneförslaget.



### 2.1.3 Företag, föreningar och organisationer

#### 2.1.3.1 DalaEnergi

Dala Energi har ingen erinran på detaljplaneförslaget.

#### 2.1.3.2 Hyresgästföreningen Borlänge-Säter

Hyresgästföreningen har ingen erinran på detaljplaneförslaget.

## 3 Ställningstagande

### 3.1 Justering av detaljplaneförslaget

- Plankartan har kompletterats med skyddsbestämmelser för att säkerställa skyfallshantering.
- Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller föreslagen dagvattenhantering inom planområdet, och vad som planeras utföras strax utanför planområdet.
- Planbeskrivningen har förtydligat rättigheter och servitut inom planområdet.
- Bestämmelser för höjdsättning och exploatering har övergått till generella bestämmelser för all kvartersmark.
- Plankartan och planbeskrivningen har justerats med ändringar av redaktionell karaktär.
- Dagvattenutredning har reviderats i enlighet med inkomna yttranden.

### 3.2 Beaktande av synpunkter

Följande instanser, sakägare och allmänhet har inte, helt eller delvis, fått sina synpunkter tillgodosedda gällande frågor som hanteras i detaljplan:

- Privatperson 1 (samråd)
- Privatperson 2 (samråd)

Samhällsbyggnadssektorn,  
Säter 2026-04-08

Ingela Norén

Handläggare

Mikael Spjut

Biträdande samhällsbyggnadschef