



2026-04-21

Planbeskrivning

Detaljplan för Bladguldet i Mora by
Granskningshandling, april 2026



**SÄTERS
KOMMUN**

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN



Dokumentinformation

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Omfattar
Planbeskrivning Detaljplan för Bladgultet i Mora by	Granskningshandling	Detaljplan för Bladgultet i Mora by
Dokumentägare	Dokumentansvarig	Publicering
Samhällsbyggnadssektorn	Sektorchef	Diariet
Beslutsinstans	Beslutad	Diarienummer
Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott	2026-06-17	SBN2018/1096

Författningsstöd
Plan- och bygglagen (2010:900) och Plan- och byggförordningen (2011:338)
Revidering
Bör revideras senast



Innehåll

1	Handlingar	6
1.1	Granskningshandlingar	6
1.2	Övriga handlingar	6
1.3	Utredningar och underlag	6
2	Syfte och huvuddrag	6
3	Detaljplaneprocessen	7
3.1	Vad är en detaljplan?	7
3.2	Hur går processen till?	7
4	Begrepp och termer	8
5	Planförfarande	9
5.1	Denna detaljplans förfarande	9
5.2	Skeden i planprocessen	9
5.3	Var är vi i processen?	9
6	Plandata	10
6.1	Lägesbenämning	10
6.2	Areal	10
6.3	Markägoförhållande	10
7	Motiv till detaljplanens regleringar	11
7.1	Användningsbestämmelser	11
7.1.1	Kvartersmark	11
7.1.2	Allmän plats	12
7.2	Egenskapsbestämmelser	12
7.2.1	Allmän plats	12
7.2.2	Kvartersmark	13
8	Undersökning av behov av miljöbedömning	17
8.1	Slutsats	17
8.2	Förenligt med kapitel 3, 4 och 5 i miljöbalken	17
8.2.1	Riksintressen	18
9	Tidigare ställningstaganden	18
9.1	Översiktliga planer	18
9.2	Detaljplaner	20
9.3	Kommunala beslut	21
10	Planeringsförutsättningar	21
10.1	Mark och vegetation	21



10.2	Bebyggelse	22
10.3	Naturmiljö	23
10.4	Geotekniska förhållanden	24
10.5	Friytor	25
10.6	Gator, trafik och parkering	26
10.7	Gång- och cykeltrafik	27
10.8	Teknisk försörjning	28
10.8.1	Vatten och avlopp	28
10.8.2	Dagvatten	28
10.8.3	El och fiber	30
10.8.4	Fjärrvärme	30
10.8.5	Avfallshantering/ återvinning	30
10.9	Hälsa säkerhet och risker	31
10.9.1	Räddningstjänsten	31
10.9.2	Buller	31
10.9.3	Förorenad mark	33
10.9.4	Transporter farligt gods	35
10.9.5	Översvämningsrisk	35
11	Planförslag	36
11.1	Kvarterstruktur	37
11.2	Bebyggelse	38
11.2.1	Gestaltning och utförande	38
11.2.2	Bebyggelsetypologi	40
11.3	Gator och trafik	41
11.3.1	Parkeringar	42
11.3.2	Timmertransporter	42
11.4	Privata och allmänna ytor	43
11.5	Grönytor	43
11.5.1	Biologisk mångfald	44
11.6	Teknisk försörjning	45
11.6.1	Vatten och avlopp	45
11.6.2	Dagvatten och skyfall	46
11.6.3	El och fiber	49
11.6.4	Avfallshantering/ återvinning	49
12	Konsekvenser	50
12.1	Landskapsbild	50
12.2	Naturmiljö	50
12.3	Friytor	51



12.4	Trafik	51
12.5	Barnperspektiv	51
12.6	Hälsa säkerhet och risker	52
12.6.1	Transporter farligt gods	52
12.6.2	Översvämningsrisk	52
12.6.3	Förorenad mark	52
12.6.4	Föroreningar dagvatten	52
13	Organisatoriska frågor	53
13.1	Tidsplan	53
13.2	Genomförandetid	53
13.3	Huvudmannaskap	53
14	Fastighetsrättsliga frågor.....	53
14.1	Fastighetsbildning	53
14.2	Servitut	54
14.3	Ansökan om lantmäteriförrättning	55
14.4	Fastighetsrättsliga konsekvenser	55
15	Ekonomi	55
15.1	Planekonomi	55
15.2	Kommunens investeringsekonomi	55
15.3	Kommunens drift- och förvaltningsekonomi	56
15.4	Kostnader för enskilda fastighetsägare	56
16	Medverkande tjänstepersoner	56



1 Handlingar

1.1 Granskningshandlingar

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

1.2 Övriga handlingar

Grundkarta

Fastighetsförteckning*

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Samrådsredogörelse från samråd 1.

Samrådsredogörelse från samråd 2.

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

1.3 Utredningar och underlag

- Dagvattenutredning (Norconsult, 2025-05-09)
- Bullerutredning (Norconsult, 2025-05-19)
- Arkeologisk undersökning av kolningsgropar Gustafs (Picea kulturarv 2023)
- PM Stråkanalys Mora by (Sweco, 2021-05-12)
- Miljöteknisk markundersökning (Sweco 2021-04-29)
- PM - Miljöprovtagning av kolstybb (Sweco 2021-04-28)
- PM - Geoteknik (Sweco 2021-03-31)
- Avhjälpandeåtgärder vid fd. jaktskyttebana (DMA AB, 2021-07-11)
- Upprustning Dalabanen - Gustafs – PM Avvattning (Tyréns 21-05-26)

2 Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen för Bladgultet i Mora by är att möjliggöra ett nytt bostadsområde med cirka 30–40 bostäder på ett sätt som harmonierar med kringliggande bebyggelse och landskapsbild. Syftet är också att bevara naturytor för friluftsliv, sport och rekreation mellan det nya bostadsområdet och den intilliggande idrottsplatsen Morbyvallen.

Planområdet utvecklas som en förlängning av den befintliga kvartersstrukturen norr om Förgyllarvägen och ska utgöra ett väl avvägt tillskott till bebyggelseutvecklingen i



Mora by. Området planläggs för en blandad småskalig bebyggelse i form av friliggande en- och tvåbostadshus, parhus, kedjehus och radhus och en mindre form av flerbostadsbebyggelse för att möjliggöra en varierad boendemiljö. Detaljplanen ställer krav på byggnaders utformning, så som fasadmateriell, kulör och takvinkel, för att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet och ett samspel med naturen och landskapsbilden. Men också för att skapa en enhetlighet inom området, för att knyta ihop den annars varierande bebyggelsen.

Utöver bostadsändamål ger detaljplanen utrymme för rekreativa värden och naturvärden. En yta mellan den nya bebyggelsen och Morbyvallens idrottsplats avsätts för friluftsliv, sport och rekreation vilket möjliggör fortsatt tillgång till befintliga motionsspår samt möjlighet att skapa nya spårsträckningar.

3 Detaljplaneprocessen

3.1 Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar markens användning, exempelvis bostäder eller industri. Den kan också reglera gators utformning, fastigheters byggbara yta och höjd på byggnader. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en fastslagen process som säkerställer att berörda får insyn och ett bra beslutsunderlag ska förankra detaljplaneförslaget.

3.2 Hur går processen till?

Processen med att ta fram en detaljplan inleds oftast med att en markägare eller exploatör lämnar in ansökan om planbesked hos kommunen. Även kommunen kan skicka in en planbeskedsansökan. Om kommunen beslutar om ett positivt planbesked inleds därefter ett planarbete. En planprocess kan bedrivas på ett antal olika sätt som i plan- och bygglagen kallas för förfaranden som reglerar vilka steg som ska ingå i detaljplaneprocessen.

Det vanligaste är **standardförfarande**, Standardförfarande innebär att detaljplanen ska genomgå samtliga steg inom planprocessen: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Vid planer som är särskilt omfattande eller av stort intresse för allmänheten **sker processen med utökat förfarande**. Ett utökat förfarande innebär att fler steg läggs in i planprocessen, exempelvis kungörelse och underrättelse. Är det däremot en plan som berör endast ett fåtal sakägare och har begränsad omfattning kan ett



begränsat förfarande användas. Vid ett begränsat förfarande kortas planprocessen ned och kommunen kan hoppa över granskningen förutsatt att samtliga sakägare, inklusive länsstyrelsen, godkänner planförslaget vid samrådet. 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.

4 Begrepp och termer

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. I planbeskrivningen används bland annat följande tekniska begrepp och termer.

Teknisk term och begrepp	Förklaring
Kolningsgrop	Lämning efter framställning av träkol i grävd grop. Den bedöms som fornlämning om den uppfyller kulturmiljölagens övergripande beskrivning av forna tider, äldre tiders bruk och varaktigt övergiven och att den kan antas ha tillkommit före 1850.
Dagvatten	Regnvatten, smältvatten och annat ytligt vatten som rinner av från tak, vägar och andra ytor. Kräver hantering för att minska översvämningsrisk och föroreningar i vattendrag.
Svackdike	Grunt dike utformat för att samla och fördröja dagvatten innan det infiltrerar i marken eller leds vidare.
Makadamdiken	Diken fyllda med krossat stenmaterial (makadam) som används för att fördröja och rena dagvatten.
Fördröjningsyta	Specifikt område där vatten kan samlas temporärt vid kraftiga regn för att minska översvämningsrisken.
Perkolationsmagasin	En underjordisk anläggning fylld med grovkornigt material som används för att rena och fördröja dagvatten innan det infiltrerar i marken.
Buller	Oönskat ljud som kan vara störande eller skadligt för människor.



Maximal ljudnivå	Den högsta ljudnivån som uppmätts under en specifik tidsperiod.
Ekvivalent ljudnivå	Genomsnittlig ljudnivå under en viss tid.

5 Planförfarande

5.1 Denna detaljplans förfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglag (2020:900) 5 kap. 7 §. Planförslaget antas av Samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen.

5.2 Skeden i planprocessen

	INSTANS	DATUM
Planuppdrag givet	Samhällsbyggnadsnämnden	2019-03-06
Detaljplan godkänd för samråd	Sektorchef	2023-07-04
Detaljplan godkänd för samråd två	Sektorchef	2025-05-15
Detaljplan godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott	2026-06-17
Detaljplan antagen		
Vunnit laga kraft		

5.3 Var är vi i processen?

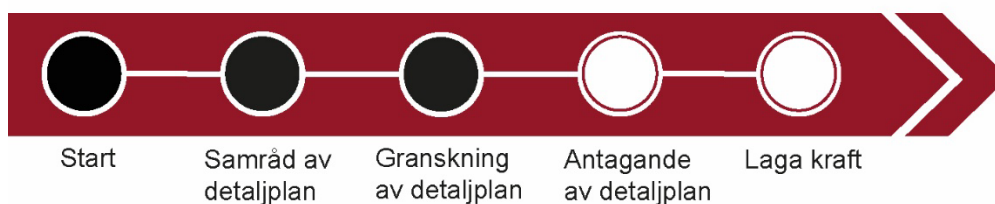
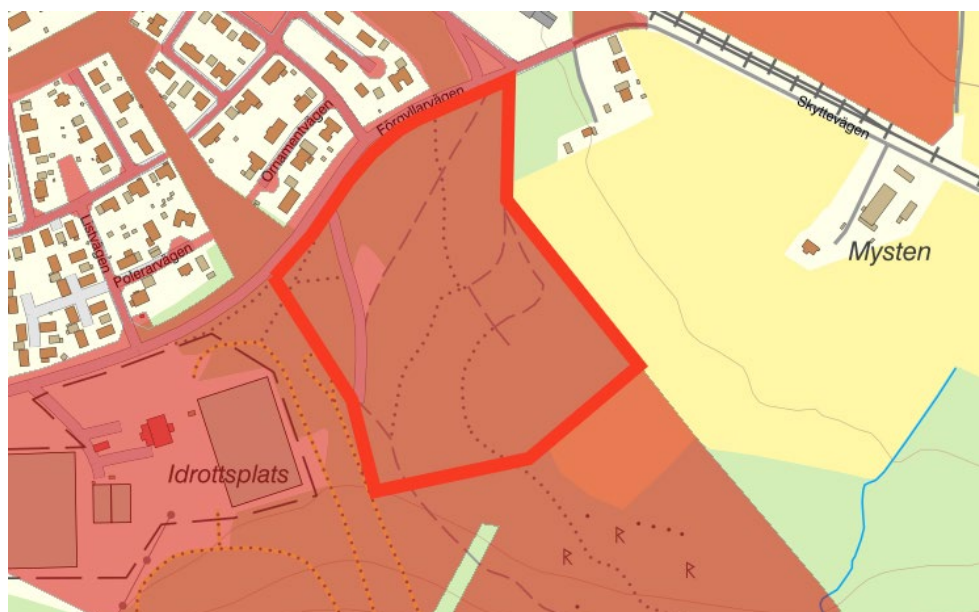


Bild: Så här långt är vi i denna process.

Aktuell detaljplan godkändes för samråd i juli 2023. Vid samrådet framkom synpunkter och information som gjort att planförslaget förändrats och planområdet utökats. Med anledning av förändringarna visades planförslaget upp på ytterligare ett



Karta över planområdet. Kommunens markinnehav markerat i rött.

7 Motiv till detaljplanens regleringar

7.1 Användningsbestämmelser

7.1.1 Kvartersmark

Reglering	Motiv
B - Bostäder B	Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra nya bostäder i Mora by. Markanvändningen avser alla typer av bostäder med varaktig karaktär. Syftet med bestämmelsen är att tillåta parhus, radhus och kedjehus i områdets nordvästra delar samt villor i den sydöstra delen. Regleringen sker med stöd av PBL 4 kap. 5 §, att kommunen i detaljplan ska bestämma användningen av kvartersmark.
E – Tekniska anläggningar E₁	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra byggande av transformatorstation för elförsörjning till området. Regleringen sker med stöd av PBL 4 kap. 5 §, att kommunen i detaljplan ska bestämma användningen av kvartersmark.



7.1.2 Allmän plats

Reglering	Motiv
GATA – Gata GATA	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utbyggnad av lokalgator inom planområdet. Utöver gator ges också plats för diken för dagvattenhantering längs med gatorna, samt vändplaner. Regleringen sker med stöd av PBL 4 kap. 5 §, att kommunen i detaljplan ska bestämma användningen och utformningen av allmänna platser.
NATUR₁ – Naturområde, friluftsliv, sport och rekreation. NATUR₁	Bestämmelsen syftar till att bevara natur för rekreation, sport och friluftsliv mellan bostadsområdet och idrottsplatsen. Ytan ska vara tillgänglig för allmänheten. Träd ska bevaras i stor utsträckning, men kan tas ner till förmån för nya spårdragningar för motionsspår och/eller skidspår. Syftet är också att inom denna yta anlägga ytor för skyfallshantering och diken. Regleringen sker med stöd av PBL 4 kap. 5 §, att kommunen i detaljplan ska bestämma användningen och utformningen av allmänna platser, samt 2 kap. 3 §, att planläggning ska med hänsyn till natur- och kulturvärden och främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden.

7.2 Egenskapsbestämmelser

7.2.1 Allmän plats

Reglering	Motiv
dagvatten₁ – Fördröjningsyta vid skyfall.	Bestämmelsen syftar till att anlägga ytor för fördröjning av vatten vid stor nederbörd. Regleringen sker med stöd av PBL 4 kap. 12 § som anger att kommunen i detaljplan får bestämma om skyddsåtgärder mot översvämning.
dike₁ – Dagvattendike ska finnas	Bestämmelsen syftar till att reservera mark för anläggande av diken och bevara naturliga rinnvägar i området. Regleringen sker med stöd av 4 kap. 12 § PBL som anger att kommunen i detaljplan får bestämma om skyddsåtgärder mot översvämning.



födröjning₁ – Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 140 m³	Bestämmelsen syftar till att säkerställa födröjning av dagvatten för att minska belastningen på ledningsnätet och risken för översvämning. Regleringen sker med stöd av 4 kap. 12 § PBL, att kommunen i detaljplan får bestämma om skyddsåtgärder mot översvämning.
födröjning₂ – Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 125 m³	Bestämmelsen syftar till att säkerställa födröjning av dagvatten för att minska belastningen på ledningsnätet och risken för översvämning. Regleringen sker med stöd av 4 kap. 12 § PBL, att kommunen i detaljplan får bestämma om skyddsåtgärder mot översvämning.

7.2.2 Kvartersmark

Gäller för all kvartersmark:

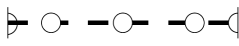
Reglering	Motiv
Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter	Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsens omfattning så att byggnaderna kan bli högst två våningar. Regleringen sker med stöd av 2 kap 6 § PBL, att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.
Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter	Bestämmelsen syftar till att reglera komplementbyggnaders omfattning. Regleringen sker med stöd av 2 kap 6 § PBL, att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.
Markens höjd vid fastighetsgräns mot allmän plats ska vara minst +0,3 meter över intilliggande gata	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att kvartersmark inte anordnas lägre än angränsande gata, vilket minskar risken för att dagvatten och skyfallsvatten rinner in på tomtmark och skapar instängda lågpunkter. Regleringen sker med stöd av 4 kap. 12 § PBL som anger att kommunen i detaljplan får bestämma om skyddsåtgärder mot översvämning.
Största takvinkel är 30 grader	Bestämmelsen syftar till att skapa en enhetlighet i gestaltningen inom området. Regleringen sker med stöd av 2 kap 6 § PBL, att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.



Fasad ska vara av trä	Bestämmelsen syftar till att harmoniera med intilliggande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap 6 § PBL, att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.
Fasad ska vara omålad eller ha en dov kulör. Kulörer ska ha en svärta mellan 30–60%	Bestämmelsen syftar till att minska områdets påverkan på landskapsbilden och harmoniera med kringliggande natur och dess färgtoner. Regleringen sker med stöd av 2 kap 6 § PBL, att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.
Tak på huvudbyggnad ska vara sadeltak	Bestämmelsen syftar till att skapa en enhetlig gestaltning inom området samt för att harmoniera med intilliggande bostadsområde. Regleringen sker med stöd av 2 kap 6 § PBL, att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.
Nivå för färdigt golv ska vara minst +0,5 och max +1,5 meter över intilliggande gata	Bestämmelsen syftar dels till att minska risken för skador på bebyggelse vid nederbörd, och se till att vatten inte rinner mot en byggnad, dels undvika stora nivåskillnader mellan olika byggnader i området. Regleringen sker med stöd av 4 kap. 12 § PBL, att kommunen i detaljplan får bestämma om skyddsåtgärder översvämning samt 2 kap 6 § PBL, att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.
Källare får inte finnas.	Bestämmelsen syftar till att minska risken för skador på bebyggelse vid ett eventuellt skyfall samt på grund av relativt hög grundvattennivå i området. Regleringen sker med stöd av 4 kap. 12 § PBL, att kommunen i detaljplan får bestämma om skyddsåtgärder mot översvämning.
Bygglov krävs för ändring av fasadkulör.	För att säkerställa att bestämmelsen om fasadkulör efterlevs och att områdets avsedda karaktär bevaras, införs krav på bygglov vid ändring av fasadkulör. Regleringen sker med stöd av PBL 9 kap. 8 § som anger att kommunen får reglera att bygglov krävs för att färga om fasader.



Gäller för del av kvartersmark och avgränsas via egenskapsgräns och användningsgräns i plankartan:

Reglering	Motiv
Prickmark 	Bestämmelsen syftar till att skapa utrymme mellan byggnaderna och säkerställa att byggnader inte byggs för nära allmän plats, samt att skapa utrymme längs med gatorna för en säker trafiksituation. Regleringen sker med stöd av 2 kap 6 § PBL, att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan samt behovet av en god trafikmiljö.
d₁ – Minsta fastighetsstorlek är <i>i kartan angivet> m².	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fastigheterna inom området är tillräckligt stora för att kunna bebyggas. Anges i kvadratmeter i kartan för respektive område. Regleringen sker med stöd av 4 kap 18 § PBL, att kommunen i detaljplan får bestämma om minsta storlek på fastigheter om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning av fastigheter.
m₁ – Om balkong eller uteplats anordnas där gällande riktvärden för buller överskrids ska den antingen utformas så att riktvärdena för ljudnivå uppnås, eller kompletteras med en annan balkong eller uteplats där riktvärdena uppnås. Om en bostad har tillgång till flera balkonger eller uteplatser är det tillräckligt att minst en av dessa uppfyller gällande riktvärden	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att om balkong eller uteplats anordnas ska den utformas så att riktvärden för buller uppnås. Det kan uppnås via exempelvis bullerplank, inglasning eller en placering på den sida av byggnaden som är vänd bort från bullerkällan. Om en bostad har flera balkonger eller uteplatser är det tillräckligt att minst en av dessa uppfyller riktvärden för ljudnivå. Regleringen sker med stöd av 4 kap 12 § PBL, att i en detaljplan får kommunen bestämma skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen.
Utfartsförbud 	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en säker trafik i området genom att inte tillåta utfarter precis vid infarten från Förgyllarvägen. Regleringen sker med stöd av 4 kap 9 § PBL, att kommunen får bestämma om stängsel samt utfart eller annan utgång mot allmänna platser.
f₁ – Endast friliggande en- och tvåbostadshus.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en småskalig och luftig bebyggelsestruktur som är anpassad till områdets karaktär och den omgivande bebyggelsen.



	Friliggande hus ger goda förutsättningar för dagsljusinsläpp, trivsamt boendemiljö och gröna privata tomter. Regleringen sker med stöd av 2 kap 6 § PBL, att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.
f₂ – Endast parhus, radhus eller kedjehus	Bestämmelsen syftar till att skapa variation i bebyggelsen och möjliggöra en mer sammanhållen och yteffektiv struktur som kompletterar de friliggande husen inom området. Detta bidrar till en varierad boendemiljö och en god helhetsverkan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § PBL, att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.
e₁ – Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet	e₁ – Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen syftar till att skapa goda ljusförhållanden, minska risken för skuggning och insynsproblem mellan fastigheter samt möjliggöra tillräckliga ytor för vistelse, parkering och hantering av dagvatten inom varje enskild fastighet. Genom att begränsa exploateringsgraden främjas en hållbar och trivsamt boendemiljö med plats för grönska och naturliga inslag. Regleringen sker med stöd av 2 kap 6 § PBL, att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.

Gäller för del av kvartersmark och avgränsas via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns i plankartan:

Reglering	Motiv
u₁ – Markreservat för allmännyttiga ledningar.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa åtkomst av underjordiska ledningar. Regleringen sker med stöd av PBL 4 kap. 6 §, att kommunen i detaljplan får bestämma markreservat för ledningar som behövs för allmänna ändamål.



8 Undersökning av behov av miljöbedömning

För varje detaljplan är det nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, det vill säga om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en så kallad undersökning enligt 6 kap 5–6 §§ miljöbalken. Miljöbedömningar av planer och program kallas i miljöbalken för strategisk miljöbedömning och miljöbedömningar av verksamheter och åtgärder kallas i lagstiftningen för specifik miljöbedömning. I samma paragraf ställs krav på att undersökningssamrådet ska integreras i samrådsprocessen för den aktuella planen. Motsvarande gäller avgränsningssamrådet.

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).

8.1 Slutsats

Genomförandet av den aktuella detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Därför föreligger inget behov av miljöbedömning enligt miljöbalken. Denna bedömning baseras på avvägningarna i bilaga ”Undersökning av betydande miljöpåverkan”. Undersökningens slutsats grundar sig på att inga enskilda frågor bedöms påverkas i sådan utsträckning av planförslaget att det innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan (enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken) lämnades för samråd med Länsstyrelsen i december 2020. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt yttrande daterat 2021-01-15 (Diarienummer 402-20721-2020).

8.2 Förenligt med kapitel 3, 4 och 5 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.

Aktuell detaljplan omfattas inte av 4 kapitlet miljöbalken.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer och bedöms därför vara förenlig med 5 kapitlet miljöbalken.



8.2.1 Riksintressen

Det finns fyra riksintressen i närheten av planområdet. Två av dessa omfattar Borlänge flygplats. Riksintressena bedöms inte påverkas av aktuell detaljplan.

Riksintresse för kommunikationer – Järnväg

Ungefär 120 meter norr om aktuell detaljplans nordligaste spets finns befintligt järnväg, Dalabanan. Järnvägen omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken 3.kap 8 §.

Riksintresse för kommunikationer och påverkansområde civil flygplats

Ungefär fyra kilometer från planområdet ligger flygplatsen Dala Airport/Borlänge flygplats. Flygplatsen och ett influensområde runt omkring omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken 3.kap 8 §.

Riksintresse för naturvård – Gustafsfältet

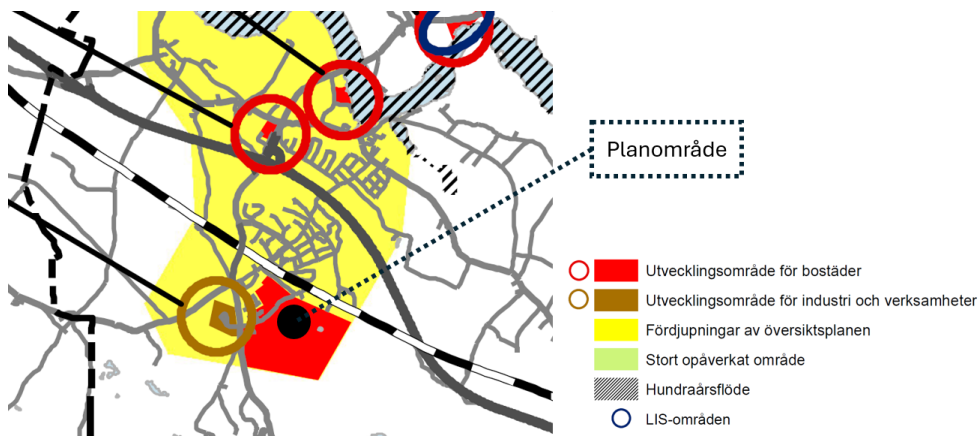
Omfattar ett större område väster om väg 790, ungefär 400 meter från aktuell detaljplan med främst geovetenskapliga värden.

9 Tidigare ställningstaganden

9.1 Översiktliga planer

Säters översiktsplan antogs i Kommunfullmäktige 2013 och redovisar inriktningen för hur kommunen ska utvecklas långsiktigt. När Falun/Borlänge växer sig allt starkare som regionalt centrum i Dalarna har Säters kommuns geografiska läge en positiv utvecklingsmöjlighet vad gäller befolkningsutveckling. Säter har för avsikt att vara en boendekommun som erbjuder höga boendekvaliteter i natur- och kulturmiljö.

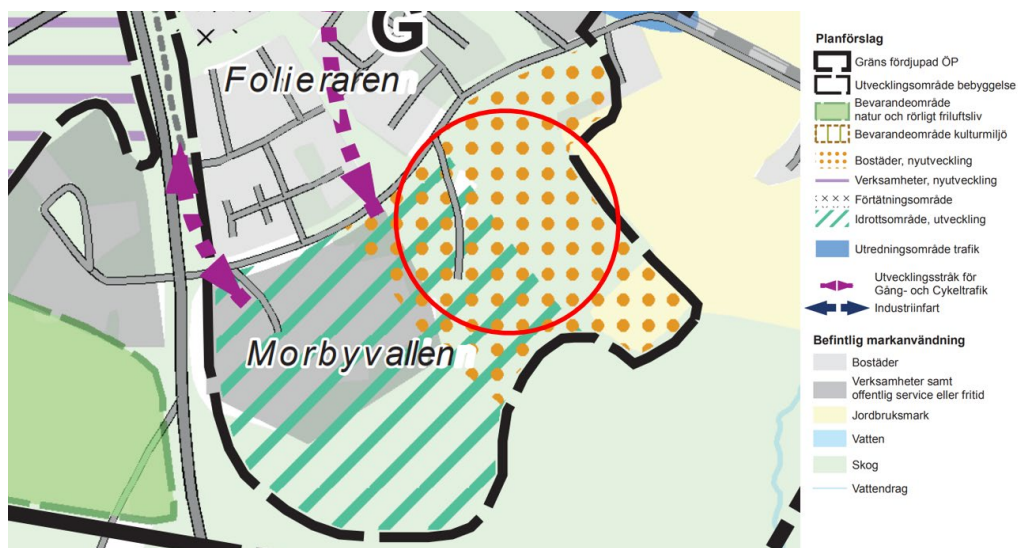
Det aktuella planområdet ingår i ett område som i Översiktsplan 2013 utpekats som ett utvecklingsområde för bostäder, se figur nedan.



Utdrag ur Översiktsplan 2013, bilaga bebyggelseutveckling. Svart punkt visar planområdets ungefärliga placering.

Fördjupad översiktsplan för Gustafs (Enbacka och Mora by med mera) 2018–2030, antagen i Kommunfullmäktige 2019 anger en mer fördjupad riktning för utveckling i Mora by. Planområdet pekas även här ut för bebyggelseutveckling, men till skillnad från den kommuntäckande översiktsplanen har området begränsats i omfattning.

Planområdet ingår i det utvecklingsområde som benämns som ”Folieraren östra samt idrottsplatsområde”. Figuren nedan visar hur en del av området är tänkt att användas för nyutveckling av bostäder, medan en del för utveckling av idrottsområdet Morbyvallen. Där emellan finns en yta som är mindre definierad och som pekas ut för båda intressen.



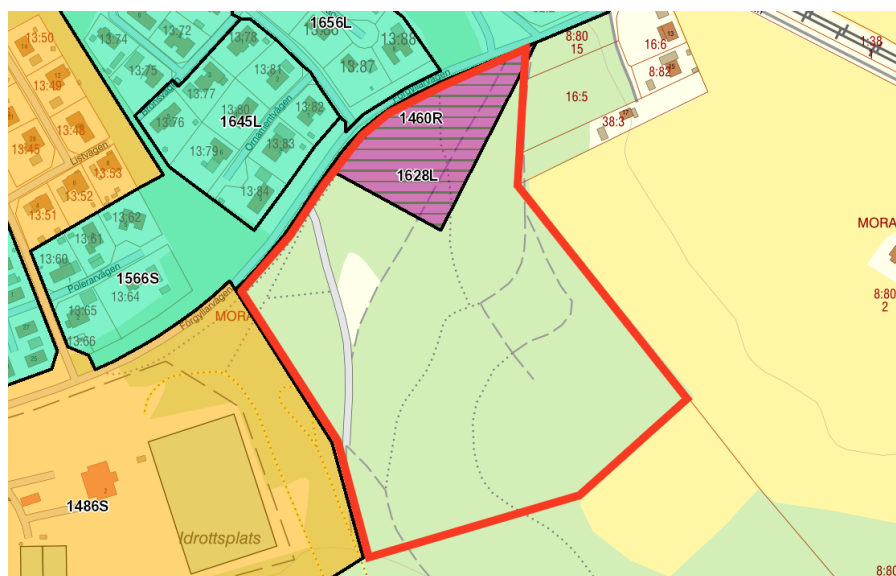
Utdrag ur fördjupad översiktsplan för Gustafs (Enbacka och Mora by med flera) 2018–2030, med ungefärligt planområde markerat med röd cirkel.



Den föreslagna detaljplanen möjliggör både utveckling av nya bostäder samt ytor för rekreation, sport och friluftsliv. Planförslaget bedöms således vara helt förenlig med översiktliga planer.

9.2 Detaljplaner

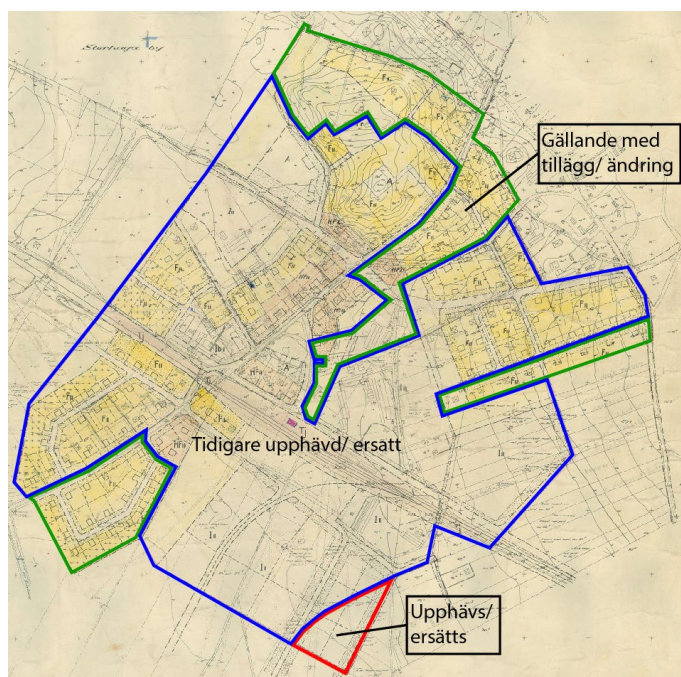
Större delen av aktuellt planområdet är i dagsläget inte detaljplanlagt. I den nordligaste delen av området finns en flik av en äldre byggnadsplan, ”Byggnadsplan för del av Mora by”, fastställd 1950-09-30. Inom samma område gäller också ”Ändring av detaljplaner för delar av Mora by och Enbacka”, laga kraft 2006-02-08. Ändringen syftade till att låta Säter kommun överta huvudmannskapet för vägarna i området. Genomförandetiden har gått ut för både byggnadsplanen och planändringen, och berörda del upphävs i samband med att aktuell detaljplan antas.



Kommunens planmosaik. Aktuellt planområde i röd linje.

Gällande detaljplan (byggnadsplan) anger att ytan ska användas för industriändamål. En betydande del av byggnadsplanen har ersatts av nya detaljplaner som medger andra typer av användningar, vilket har gjort att det inte längre är lämpligt eller möjligt att använda ytan för industriändamål.

Nedan syns en redovisning av vilka delar som gäller eller har ersatts, samt vilken del som upphävs i samband med aktuell detaljplan.



Byggnadsplan för del av Mora by, Gustafs socken. Röd markering visar ungefärligt den del som ersätts av aktuell detaljplan. Blå markering visar den del som tidigare ersatts av andra detaljplaner. Grön markering visar de delar som fortfarande är gällande men med tillägg eller ändringar.

Gällande detaljplaner som gränsar till det föreslagna planområdet, en i väst och en i nordväst.

- ”Stadsplan för del av Gustafs” (1486S) Laga kraft, 1987-08-12
- ”Detaljplan för området Folieraren/Förgyllaren” (1566S) Laga kraft, 1993-02-27.

9.3 Kommunala beslut

Det föreslagna planområdet pekas i ”Bostadsplan för Säter kommun 2016–2030” ut som ett prioriterat område för nyproduktion av bostäder, främst i form av egna hem och/eller hyreslägenheter.

10 Planeringsförutsättningar

10.1 Mark och vegetation

Det föreslagna planområdet består idag av blandskog, till största del produktionsskog (tall). Terrängen är flack med bara någon meters höjdskillnad. Marken består i huvudsak av sandjord vilket framkommer i stigar och körspår. I den sandiga marken förekommer även en viss biologisk artrikedom, som med fördel värnas i den mån det är möjligt.



Genom och i anslutning till planområdet går ett antal rekreationsstigar och motionsspår. I området finns också en körväg för timmertransporter samt en yta som används för träupplag. Östra delen av planområdet angränsar till aktiv jordbruksmark.



Bild 1. Skogsväg och timmerupplag. Bild 2. Spår med sandig mark längs Förgyllarvägen.

10.2 Bebyggelse

Det finns i dagsläget ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. Tidigare har det funnits en skjutbana med tillhörande skyttepaviljong på platsen men den är sedan en tid avvecklad.

I ytterkant av planområdet, mot idrottsplatsen i väster samt söder om området finns ett motionsspår med belysning. I södra delen och söder om området finns en discgolfbana. Majoriteten av banan befinner sig utanför planområdet, men två plattformar för utkast finns inom området. I övrigt utgörs planområdet av obebyggd skog/natur och stigar.



Plattform discgolf. Byggnad i intilliggande område.



Exempel på bebyggelse norr om Förgyllarvägen, källa Google maps.

Utanför planområdet, norr om Förgyllarvägen finns bostadsområdet "Folieraren". Området är främst bebyggt med småhus i ett plan, men några byggnader i två plan förekommer.

10.3 Naturmiljö

Planområdet utgörs idag till största del av 20–30 årig blandskog med största del tall i norra delen av planområdet och övervägande björk i den södra delen. Marken är sandig och i den förekommer en viss biologisk artrikedom, som med fördel värnas i den mån det är möjligt vid exploatering.

Inventeringar på platsen visar på generellt låga naturvärden inom planområdet, men tre områden skiljer sig från den dominerande tallskogen (se bild nedan).

1. Torr tallskog där det växer en rödlistad art; Motaggsvamp, samt övriga svampar typiska för sandtallskog.
2. Granskog med rekreativa värden och en del äldre träd. Inom detta område har en mindre förekomst av Knärot påträffats.
3. Lövträd, främst björk men också ung asp och sälg.



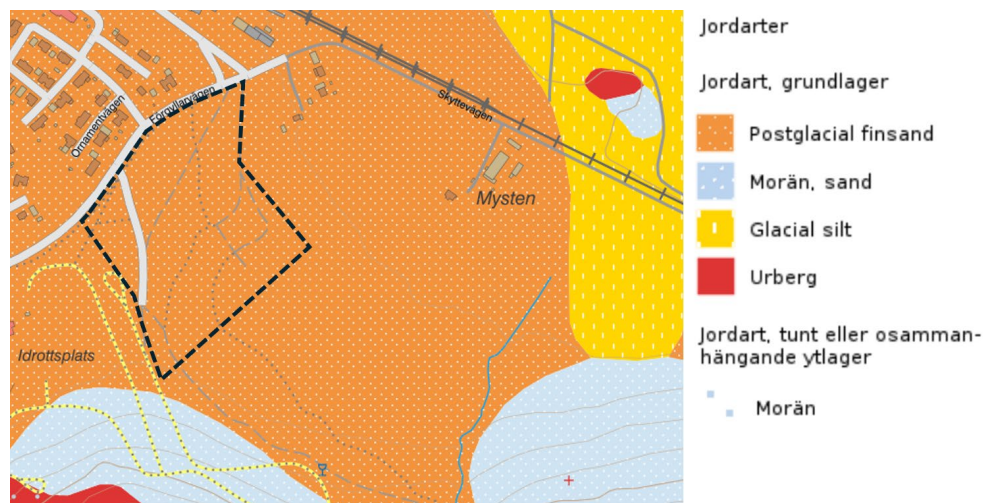
Ortofoto med karterade områden från inventering av naturvärden. Planområdet markerat i orange.



Vegetation inom planområdet.

10.4 Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken inom planområdet av postglacial sand och jordlagrens tjocklek är 20–50 meter.



Utdrag från jordartskarta (SGU), utredningsområdet markerat i streckad svart linje.

Grundvattennivåerna har noterats ligga ytligt i södra delen av området i en mätning utförd på 1980-talet. För att följa upp detta har nya mätningar genomförts i april samt maj 2026. Mätningarna visar att grundvattennivån i området ligger strax under tre meters djup inom de delar där bebyggelse planeras. Nivåerna redovisas i tabell nedan.



Mätningarna har utförts under våren, en period då grundvattennivåerna normalt är som högst till följd av snösmältning och ökad nederbörd. Resultaten bedöms därför ge en tillförlitlig bild av områdets högre grundvattennivåer. Mätningarna kommer att fortsätta fram till detaljplanens antagande för att ytterligare säkerställa kunskap om variationer över tid.

Mättillfälle 1. 2026-04-16	Grundvattennivå meter	Grundvattennivå Rh2000
Mätpunkt	under markyta	
1	2,33	152,67
2	3,34	154,15
3	2,98	153,46
4	2,08	156,03
5	3,29	154,00

Mättillfälle 2. 2026-05-20	Grundvattennivå meter	Grundvattennivå Rh2000
Mätpunkt	under markyta	
1	3,32	152,57
2	3,44	154,05
3	3,05	153,39
4	2,59	155,52
5	3,47	153,82

Inom arbetet med detaljplanen har en geoteknisk utredning (Sweco 2021-03-31) tagits fram. Bedömningarna i utredningen är baserade på tidigare utförda undersökningar. Inga geotekniska fältundersökningar har utförts inom detta uppdrag.

Utredningen konstaterar att grundläggning av byggnader 1–2 våningar ovan mark bedöms kunna ske ytligt med plattor utan förstärkningsåtgärder. Källare bedöms inte vara lämpligt på grund av den relativt höga grundvattennivån. Gator bedöms kunna anläggas utan förstärkningsåtgärder.

I samband med detaljprojektering för byggnader och gator krävs kompletterande geotekniska undersökningar.

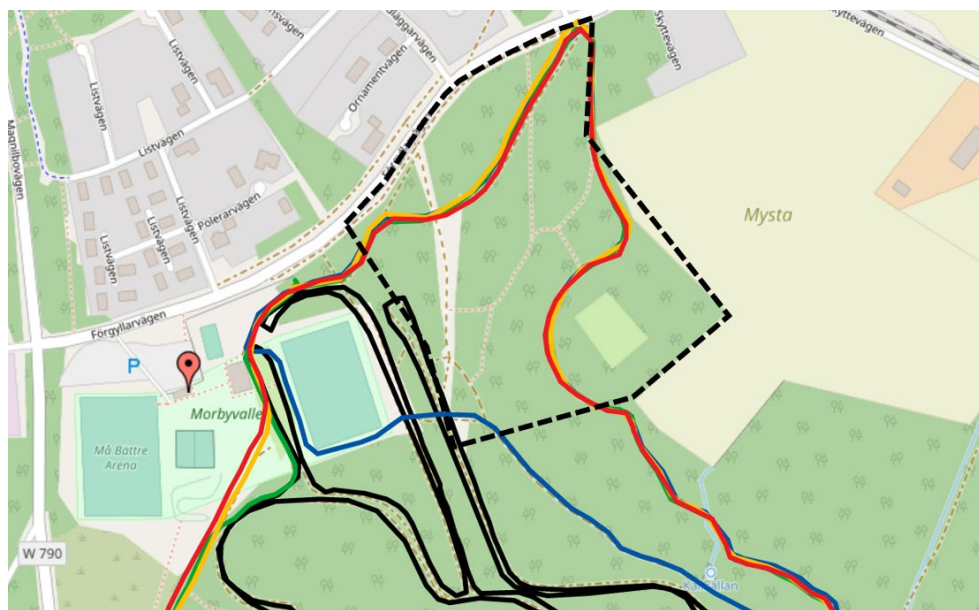
10.5 Friytor

Planområdet gränsar till idrottsområdet Morbyvallen i väster, med till exempel fotbolls- och tennisplaner. Det finns även möjlighet till skidåkning och motion på stigar, leder och belysta slingor i skogen inom och kring planområdet. Sydväst om



planområdet finns elljusspår, mellan planområdet och Morbyvallen. I Söder angränsar planområdet till ett större skogsområde.

Centralt i Mora by, på andra sidan järnvägen, cirka 750 meters från planområdet finns Mora bys enda kommunala lekpark.



Motions- och skidspår i området. Svart markering visar elljusspår. Streckad markering visa planområdets ungefärliga placering.

10.6 Gator, trafik och parkering

Närmast planområdet ligger Förgyllarvägen, och är den väg som idag trafikförsörjer en betydande del av Mora by, söder om järnvägen. Vägen försörjer bostäder, förskola, ett mindre antal verksamheter, ett antal skogsbruksfastigheter och en jordbruksfastighet. Jordbruket ligger så till att jordbruksmaskiner behöver använda sig av Förgyllarvägen för att nå delar av sin jordbruksmark. Även skogsmaskiner nyttjar vägen, både vidare längs järnvägen och genom planområdet för att nå områden söder därom.

För att nå planområdet med motorfordon från centrala Mora by används länsväg 790.

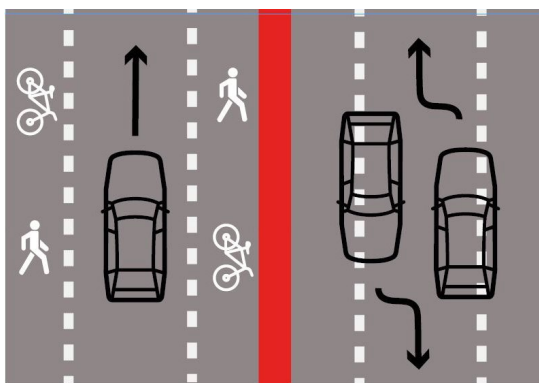
Närmaste busshållplats är placerad vid idrottsplatsen Morbyvallen, ungefär 200 meter öster om planområdet. Just nu pågår upprustning av hållplatsläget, vilket planeras vara klart innan detaljplanens antagande.



I intilliggande bostadsområde sker parkering generellt inom den egna fastigheten. Det finns parkeringsmöjligheter vid Morbyvallen samt vid Mora by förskola, vilka är i huvudsak avsedda för respektive verksamhet.

10.7 Gång- och cykeltrafik

Det gång- och cykelvägsnät som finns i Mora by i dag är relativt fragmenterade. Generellt saknas en naturlig plats för fotgängare. På Morbyvägen har man löst utrymmet för gång och cykel på en begränsade gatusektion med att anlägga en så kallad bygdeväg, en gata där cyklister och gående får en tydlig plats och därmed en större trygghet på vägen.

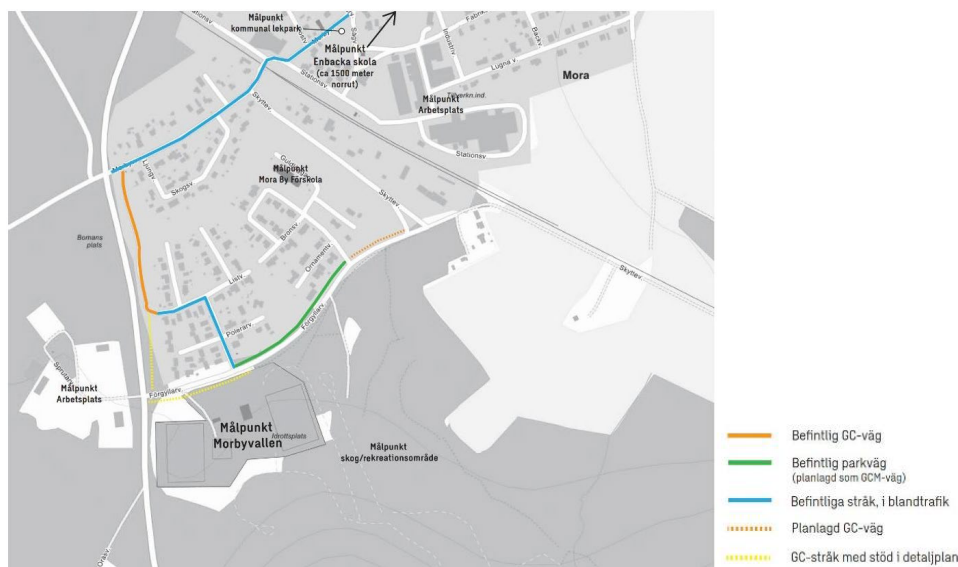


Exempel på hur en bygdeväg fungerar.

Längs norra sidan av Förgyllarvägen finns idag en planlagd gång- och cykelväg, på sträckan Listvägen-Skyttevägen. Den är endast iordningsställd som en smal grusad stig. Det finns inga trottoarer eller övergångsställen utmed vare sig Förgyllarvägen eller Bronsvägen.

På den södra sidan om Förgyllarvägen finns en informell stig där fotgängare kan röra sig i öst-västlig riktning, framför allt för att nå Morbyvallen eller rekreationsstråken som nås via planområdet idag.

En stråkanalys (Sweco, 2021-05-12) har tagits fram för att kartlägga målpunkter och befintliga gång- och cykelstråk i södra delarna av Mora by.



Befintlig situation, målpunkter och stråk i Mora by. Källa: Sweco 2021.

10.8 Teknisk försörjning

10.8.1 Vatten och avlopp

Planområdet ingår delvis i verksamhetsområde för vatten och spillvatten (VA).

Kapacitet i vattenverk och ledningsnät för vatten bedöms vara god. Kommunala ledningar för vatten- och spillvatten finns längs södra sidan av Förgyllarvägen. Längs östra sidan av idrottsplatsen Morbyvallen går en vattenledning.

Ledningsnätet för spillvatten bedöms ha kapacitet att ansluta planområdet. För närvarande finns det kapacitetsbrister i spillvattensystemet, men arbete pågår för att åtgärda detta. Åtgärderna är planerade att pågå fram till år 2030 och omfattar bland annat insatser för att minska mängden tillskottsvatten. Detta sker bland annat genom utbyggnad av dagvattenledningar samt omkoppling av dag- och dränvatten på befintliga fastigheter. Parallellt pågår även ett arbete med att bygga ut en ny spillvattenledning från Gustafs till reningsverket i Borlänge. Anslutning till Borlänge reningsverk kommer vara klart våren 2027.

10.8.2 Dagvatten

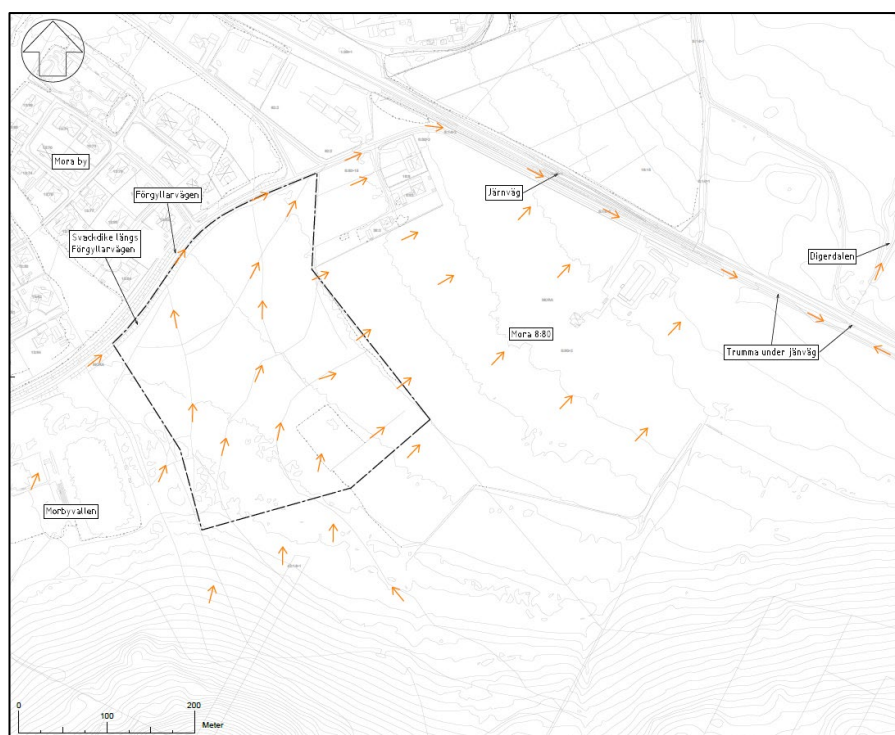
Planområdet ingår i dagsläget inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. En kommunal dagvattenledning finns dock längs södra sidan av Förgyllarvägen.

Marken inom planområdet består av postglacial sand och sandig morän där framtagna geoteknisk utredning pekar på att det finns goda infiltrationsmöjligheter.

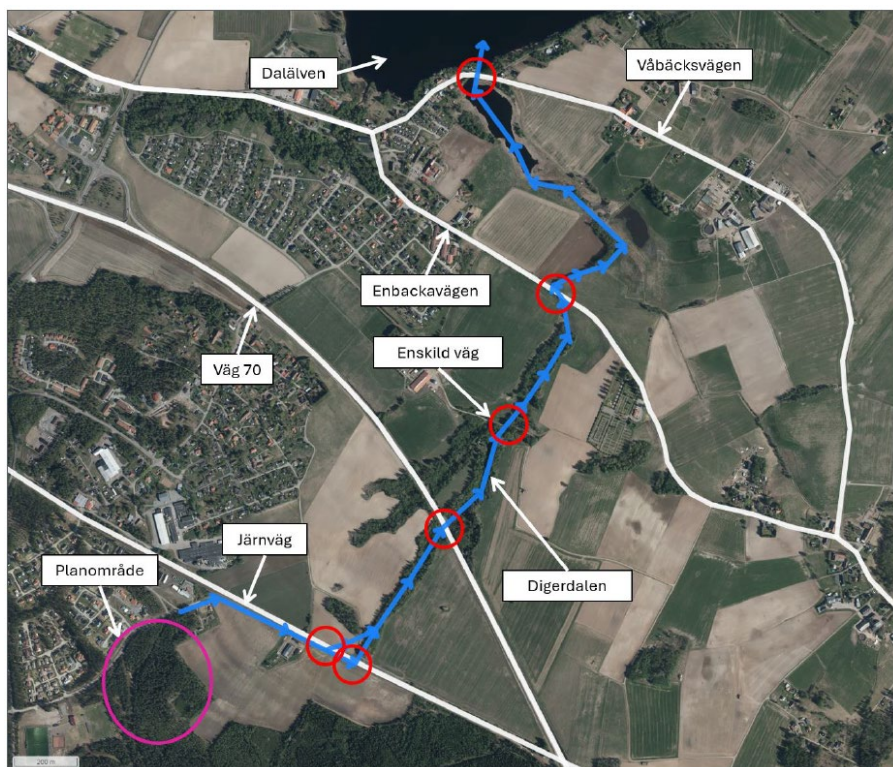


Inom arbetet med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Norconsult, 2025). Utredningen anger att dagvatten i dagsläget avleds naturligt genom infiltration i marken samt via diken och till den befintlig dagvattenledning längs Förgyllarvägen. En del av vattnet rinner även ytligt mot åkermarken inom fastigheten Mora 8:80 i öster. Vid ett 10-årsregn idag uppgår dagvattenflödet till cirka 43 liter per sekund mot Förgyllarvägen och 53 liter per sekund mot Mora 8:80. Vatten både från Förgyllarvägen och Mora 8:80 leds sen till ett dike och in i en trumma under järnvägen, vidare norrut och når sen Dalälven som är recipient för dagvattnet.

Planområdet är relativt flackt men har lågpunkter där vatten tillfälligt ansamlas vid kraftig nederbörd innan det rinner vidare eller infiltreras.



Befintlig dagvattensituation. Källa: Dagvattenutredning, Norconsult 2025.



Befintlig dagvattensituation, vattnets väg mot recipienten. Källa: Norconsult 2025.

10.8.3 El och fiber

Inom planområdet finns en ledningsrätt för starkström på södra sidan om Förgyllarvägen.

Fibernät finns utbyggt i intilliggande område norr om Förgyllarvägen och ägs av Dala Energi Fibernät AB.

10.8.4 Fjärrvärme

Det finns inget fjärrvärmenät i närområdet.

10.8.5 Avfallshantering/ återvinning

Intilliggande bostadsområde norr om Förgyllarvägen har i dagsläget sortering av matavfall och restavfall på respektive fastighet. Återvinningsstation för förpackningar finns centralt i Mora by, bakom räddningsstationen, ca 1,7 kilometer bort från planområdet. Det pågår ett arbete med att införa fastighetsnära insamling av förpackningsavfall i hela kommunen.



10.9 Hälsa säkerhet och risker

10.9.1 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten ligger i närområdet och har en anspänningstid på fem minuter.

Lokalt och regionalt (DalaMitt) handlingsprogram för räddningstjänst finns.

Det finns två markbrandposter i närheten av området. En i slutet av Förgyllarvägen, ca 200 meter från planområdets planerade infartsväg, samt ca 300 meter ifrån, i korsningen Förgyllarvägen/ Listvägen. Om behov finns kan en ytterligare brandpost placeras inom planområdet. Detta görs i ett senare skede i samband med utbyggnad av ledningar för vatten och spillvatten.

10.9.2 Buller

Fyra potentiella bullerkällor för planområdet har identifierats. Buller från det lokala vägnätet, järnvägstrafik på Dalabanan, intilliggande idrottsplats samt från flygtrafik till- och från Dala Airport.

Väg- och järnväg

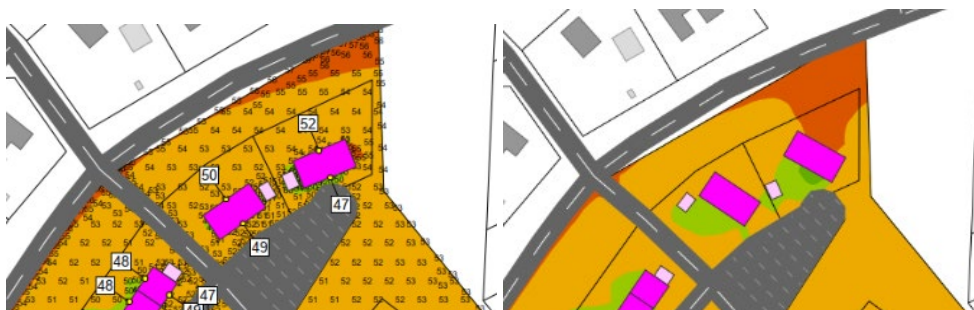
För att säkerställa att acceptabla bullernivåer uppfylls har en bullerutredning (Norconsult, 2024-09-25) tagits fram. Utredningen har utgått från en tänkbar utbyggnad av planområdet. Data över väg- och järnvägstrafik som räknats upp till prognosår 2045.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder är 60 dBA. Om detta värde klaras finns inget riktvärde för den maximala ljudnivån vid fasad att förhålla sig till. Beräkningarna visar att riktvärdet vid fasad klaras utan särskilda bullerskyddsåtgärder inom hela planområdet. De högsta ekvivalenta ljudnivåerna uppstår vid fasader mot Förgyllarvägen och fasader mot järnvägen. Högsta beräknad ekvivalent ljudnivå är 52 dBA.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Varje bostad bör ha en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena klaras. Beräkningsresultaten visar att flertalet bostäder har en yta där riktvärdena för uteplats klaras. Undantag är två byggnader närmast Förgyllarvägen öster om planerad lokalväg, som har en väldigt liten yta där riktvärdena klaras. Uteplatserna utsätts för buller både från Förgyllarvägen och järnvägen. Möjliga åtgärder för att skapa en större yta där riktvärdena för uteplats klaras kan vara skärm längs Förgyllarvägen, lokala skärmar, vridning av husen, L-formade hus eller en kombination av dessa.



Ekvivalent ljudnivå från väg- och järnvägsbuller. Prognosår 2045.



Figur x. En större "grön" yta kan uppnås om byggnaderna vrids.

Idrottsplats Morbyvallen

Utredningen (Norconsult, 2024-09-25) har också undersökt buller från idrottsplatsen. Idrottsplatsen Morbyvallen (inklusive Sittab Arena) utgörs av fotbollsplaner där träning och matcher främst sker på vardagar kvällstid och på helger dagtid. Närmast planerade bostadshus är belägna ca 130 m från idrottsplatsen. Som underlag till i utredningen har Naturvårdverkets rapport "Vägledning om buller från idrottsplatser" använts. Rapporten redovisar en matris som stöd för bedömning av olägenhet, vilken anger att om avstånd mellan idrottsplats och bostäder på mer än 100m bedöms ingen

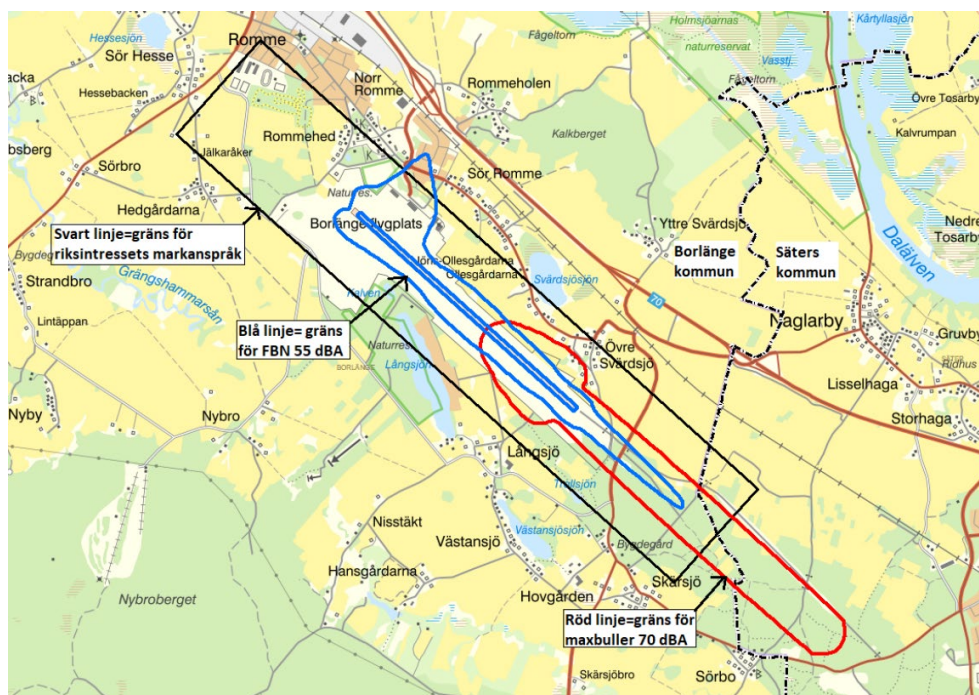


olägenhet för människors hälsa uppstå. Idrottsplatsen bedöms därmed inte ge upphov till olägenhet för planerade bostadshus inom planområdet.

Dala Airport

I samband med en riksintresseprecisering för Borlänge flygplats (Trafikverket, 2022) togs en bullerutredning fram. Utredningen anger att buller från flygplatser inte får överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximalljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. FBN innebär medelljudnivån för dygn på årsbasis och är viktat så att bullret kvällstid värderas 5 dBA högre och nattetid 10 dBA högre än dagtid.

De bullerkurvor som finns framtagna visar på att ett område närmare flygplatsen berörs av höga bullernivåer. Eftersom planområdet ligger längre bort från flygplatsen bedöms ingen olägenhet uppstå.



Figur x. Flygbullerkurvor för 4200 flygrörelser, blå linje - gräns för FBN (flygbullernivå) 55 dBA, röd linje maxbuller 70 dBA, avser 3 rörelser nattetid (kl. 22-06). Källa: Trafikverket, 2022.

10.9.3 Förorenad mark

Inom planområdet har det tidigare funnits två skjutbanor. En miljöteknisk markundersökning har tagits fram (Sweco 2021-04-21) i syfte att översiktligt utreda föroreningsituationen i mark inom området för de tidigare skjutbanor som funnits inom och i anslutning till detalplaneområdet.



Den provtagning och okulära kontroll som genomförts i samband med undersökningen tyder på att det finns en begränsad mängd föroreningar kopplade till de historiska skjutbanorna.

I vallen som återfinns vid den före detta älgskyttebanan (punkt 21ÄS10 i figur nedan) upptäcktes blyhalter strax över Naturvårdsverkets riktvärde för så kallad känslig markanvändning. Samma sak gäller även vid 300-metershindret till den före detta fältskyttebanan (punkt 21FS09).

I den miljötekniska undersökningen bedöms i nuläget ingen åtgärd av påträffad förorening nödvändig. Med anledning av detaljplanen har åtgärder vidtagits vid vallen vid den före detta älgskyttebanan (punkt 21ÄS10), där fyllnadsmassor med blyhalter över riktvärdet för känslig markanvändning tidigare påträffats. Sanering av vid vallen genomfördes i juni 2021. Saneringsarbetet finns sammanfattat i Slutrapport – Avhjälpandeåtgärder vid fd. jaktskyttebana (DMA AB, 2021).



Forna skyttebanors utbredning i landskapet samt punkter för provtagning (miljöteknisk markundersökning, Sweco 2021-04-21). Planområdet markerat i orange.



Enligt den historiska inventering som gjorts finns ingen misstanke om markförorening till följd av tidigare eller nuvarande verksamhet utöver den eventuella föroreningssituation som uppkommit i samband med nyttjande av skjutbanorna.

I samband med provtagning av skjutbanorna togs likaså prover av två äldre kolningsanläggningar (Sweco 2021-04-28). Detta gjordes för att utreda om kolstybb skulle påträffas, vilket i vissa fall har visat sig kunna innehålla arsenik.

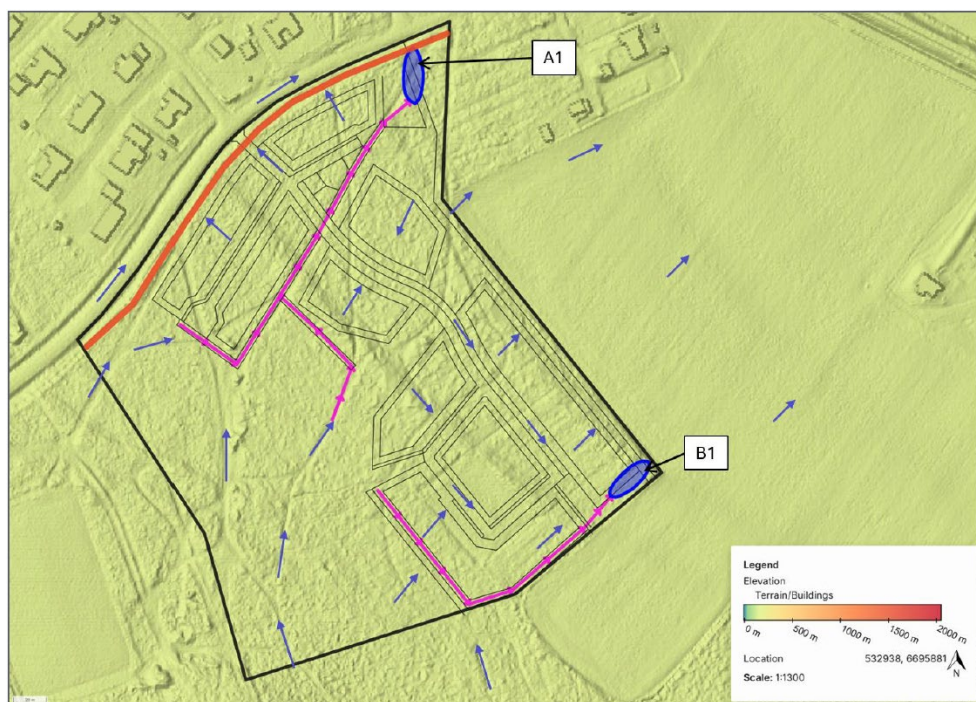
I båda provtagningspunkter påträffades en mycket begränsad mängd rester av kol och aska inblandat med naturlig sand. Det finns utifrån utredningens bedömning inte någon misstanke om att de kolningsanläggningar som ligger inom planområdet innehåller föroreningshalter som är skadliga för människors hälsa eller omgivande markmiljö.

10.9.4 Transporter farligt gods

Järnvägen Dalabanan, som är transportled för farligt gods, ligger mer än 150 meter ifrån planområdet och topografin mellan järnvägen och planområdet innebär ingen förhöjd risk.

10.9.5 Översvämningsrisk

I samband med dagvattenutredningen (Norconsult, 2025) har översvämningsrisken vid en skyfallssituation utretts. Utredningen föreslår att naturliga lågpunkter som försvinner när området byggs ut återskapas på annan plats. Översvämningsytor planläggs med bestämmelsen ”dagvatten₁ – Fördröjningsyta vid skyfall” i plankartan. Viktiga rinnstråk inom användningarna NATUR och NATUR₁ planläggs med bestämmelsen ”dike₁ – Dagvattendike”.



Hantering av vatten vid en skyfallssituation (Norconsult, 2025). Avskärande och/eller avledande diken markeras i magenta. Befintligt dike längs Förgyllarvägen markeras i rött. Översvämningsytor markeras i blått, och ersätter lågpunkterna som byggs bort. Pilarna i figuren visar rinnstråk som är speciellt viktiga för att vatten ska kunna rinna undan vid skyfall. (Bild: Scalgo Live).

Utredningen anger att om höjdsättningen utformas så att gator i området alltid är belägna på lägre nivåer än kringliggande kvartersmark, kan vatten avledas via gatorna om dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas.

11 Planförslag

Planförslaget innebär att omkring 30–40 nya bostäder kan tillskapas. Planförslaget möjliggör en blandad bebyggelse med en kombination av villor, parhus, radhus och kedjehus. Flera ytor inom planområdet är flexibla när det kommer till vilken bebyggelse som tillåts. Det totala antalet bostäder kan därför variera beroende av hur området bebyggs. Illustrationsplanen nedan visar en möjlig utbyggnad, där gula byggnader motsvarar parhus och radhus medan beigea byggnader är enbostadshus/villor.

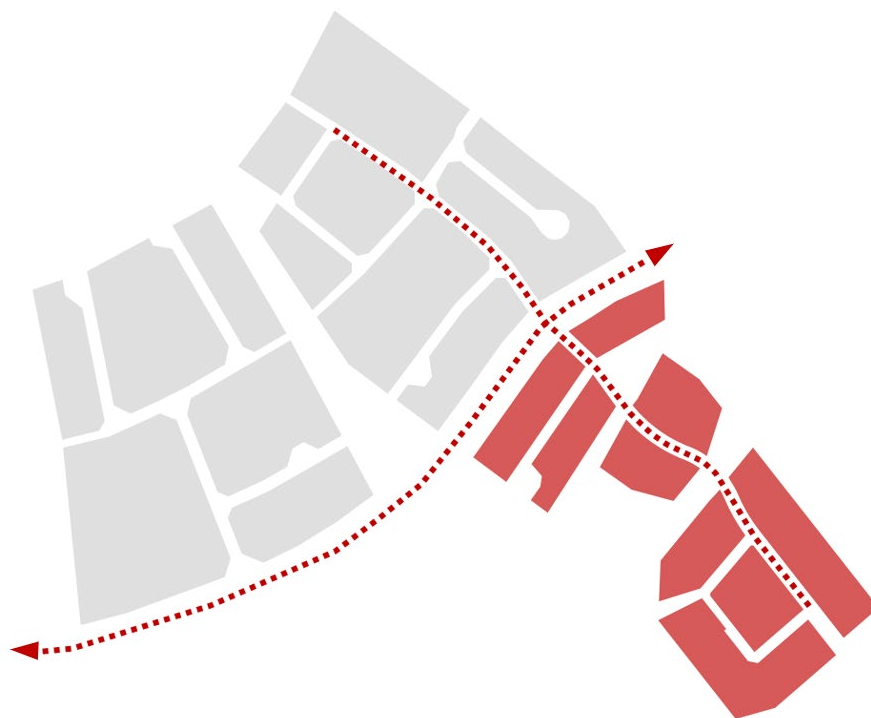


Illustrationsplan: Möjlig utbyggnad av området

Utöver bostadsbebyggelse möjliggör detaljplanen också fortsatt rekreation, sport och friluftsliv i området. Mellan det nya bostadsområdet och Morbyvallens idrottsplats sparas en yta

11.1 Kvarterstruktur

Planområdet utvecklas för att bli en naturlig förlängning av de befintliga områdena norr om Förgyllarvägen. Områdets storlek och skala har anpassats för att bindas ihop med den befintliga kvartersstrukturen.



Schematisk bild över kvarterstrukturen. Rött område visar tillkommande ytor för bostadsändamål. Gråa områden visar befintliga ytor för bostadsändamål. Streckade pilar visar genomgående viktiga axlar/stråk, Förgyllarvägen och Guldäggavägen.

11.2 Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet regleras till en nockhöjd på 9 meter, vilket motsvarar två våningar. Höjden är något högre tilltagen för att säkerställa att det är möjligt att bygga med trästomme, vilket i regel kräver ett tjockare bjälklag än exempelvis betong. Komplementbyggnader regleras till en nockhöjd på 5 meter, vilket motsvarar en våning.

11.2.1 Gestaltning och utförande

Efter utbyggnad kommer området vara väl synligt på nära håll från norr, men även på längre håll – över de öppna fälten i öster kommer området framträda i landskapsbilden. Den bebyggelse som planförslaget möjliggör bör därför harmoniera med naturen, såväl i val av material som i kulörsättning.

Detaljplanen reglerar att fasader ska utföras i trä, vilket även är det dominerande fasadmaterialet i de närliggande kvarteren idag. Detta säkerställs genom planbestämmelsen "Fasader ska vara av trä" inom all kvartersmark.

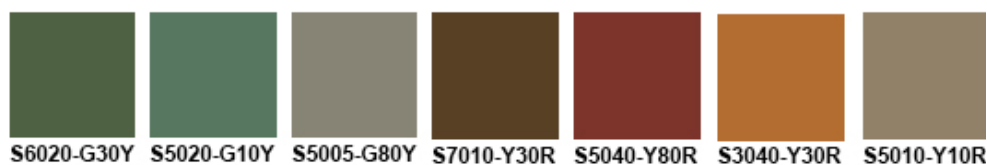


Fasader ska antingen målas i färgtoner som harmonierar med kringliggande natur och dess färgtoner, eller lämnas omålade. Omålade fasader kan lämnas obehandlade för att med tiden gråna naturligt, eller behandlas med exempelvis järnvitriol eller olja. Detta regleras med planbestämmelsen "Fasader ska vara omålade eller ha en dov kulör."

Med dova kulörer avses färger som inte upplevs som starkt kulörta, mycket ljusa eller mycket mörka. Färgerna ska ha en svärta mellan 20 och 60 procent enligt NCS (Natural Color System), vilket innebär att mycket ljusa kulörer (nära vitt), mycket mörka kulörer (nära svart) samt färger med stark färgintensitet (som signalfärger, neonfärger eller pasteller) inte är förenliga med planens intentioner.

Om andra färgsystem än NCS används, så som RAL, RGB eller kulörsystem från specifika färgleverantörer – ska kulörens karaktär ändå kunna styrkas som motsvarande dova egenskaper. Det kan ske genom att ange jämförbar NCS-kod, tekniskt färgprov, ljushetsvärde eller annan dokumentation som möjliggör bedömning i bygglovsprövningen. För att säkerställa att områdets intention med färgsättningen upprätthålls krävs bygglov vid ändring av fasadkulör.

Tak ska utföras som sadeltak, då även detta utgör den dominerande takutformningen i närområdet, samt för att skapa en enhetlighet inom det nya området. Takvinkel ska vara max 30 grader, vilket i kombination med högsta nockhöjd motverkar att bebyggelsen kan byggas ut med en tredje våning i form av inredd vind.



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

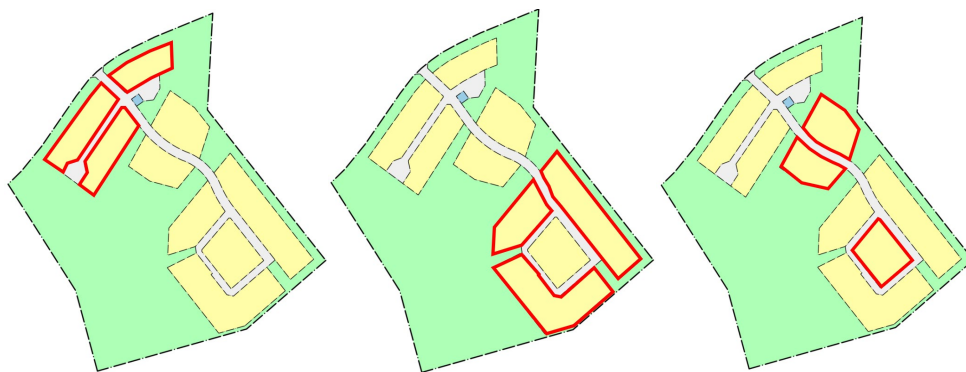


1. Inspirationsbild kulörval. Källa: Birger bostad, birgerbostad.se. 2. Illustration, exempel på färgsättning. AI-genererad. 3. Fasad behandlad med järnvitriol. Källa: byggahus.se.

11.2.2 Bebyggelsetypologi

Inom området tillåts flera olika bebyggelsetypologier såsom en- och tvåbostadshus, radhus, parhus samt flerbostadshus i mindre skala (exempelvis två lägenheter ovanpå varandra). På vissa ytor möjliggörs även en kombination av dessa typer.

Att tillåta en blandad bebyggelse inom området skapar goda förutsättningar för att erbjuda bostäder för olika målgrupper, med varierande bakgrund, inkomster och livssituationer. Det bidrar också till att skapa ett mer levande och visuellt varierat stadsrum, som kan främja både trivsel och identitet i området.



Figur 1, 2 och 3 visar möjliga bebyggelsetypologier inom området.

1. Inom de rödmarkerade områdena tillåts parhus, radhus och kedjehus.
2. Inom de rödmarkerade områdena i figur 2 tillåts en- och tvåbostadshus.
3. Inom de rödmarkerade områdena i figur 3 tillåts all typ av bebyggelse, en- och tvåbostadshus, radhus, parhus, kedjehus och mindre flerbostadsbebyggelse i två våningar.

11.3 Gator och trafik

Infarten till det nya bostadsområdet kommer att ansluta till Förgyllarvägen i höjd med Guldläggarvägen/Bronsvägen, där en ny fyrvägs korsning skapas.

Inom området planeras en huvudgata som sträcker sig i nord-sydlig riktning, som avslutas i söder med en rundkörning. Parallellt med Förgyllarvägen planeras en kortare tvärgata som avslutas med vändplaner i vardera riktningen.

Huvudgatan får en böljande, något kurvig utformning i syfte att på ett naturligt sätt dämpa hastigheten. Denna typ av gestaltning uppmuntrar till en mer uppmärksam och försiktig körstil, vilket är särskilt viktigt i ett bostadsområde där flera trafikslag samsas.

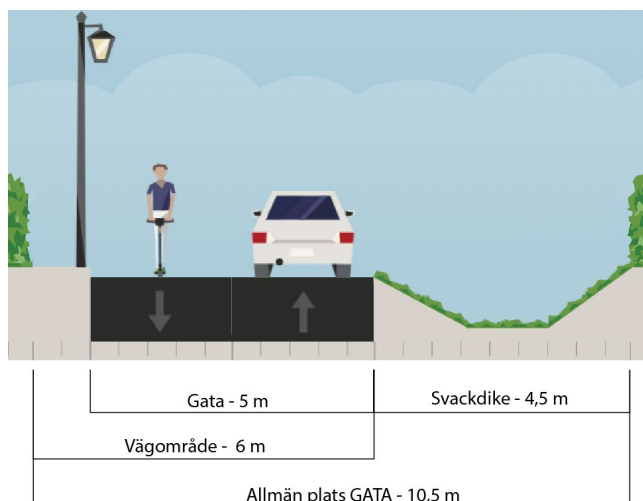
Gatunätets dimensionering anpassas för att tillgodose både funktionella och tekniska behov. Huvudgatans vägutrymme har en total bredd på 10,5 meter, där 5 meter utgörs av köryta och 4,5 meter används till ett svackdike för hantering av dagvatten. Den återstående metern används för belysningsstolpar och andra tekniska installationer. Tvärgatan får ett något smalare vägutrymme på totalt 8 meter. Även här utgör 5 meter köryta, medan 2 meter används till makadamdiken för dagvattenhantering. Den sista metern reserveras, liksom på huvudgatan, för tekniska installationer och belysning.

Gatorna inom området utformas för att kunna användas av både motorfordon, cyklister och fotgängare. För att främja samspelet mellan olika trafikslag är det viktigt att hastigheterna hålls på en låg och anpassad nivå. Den fysiska utformningen syftar



till att möjliggöra detta, men det kan vara lämpligt med även andra kompletterande trafiksäkerhetsåtgärder.

Gatorna i bostadsområdet kommer att ingå i kommunens lokala gatunät. Drift och underhåll föreslås skötas av kommunen.



Till vänster visas en exempelbild på en vägsektion för huvudgatan.

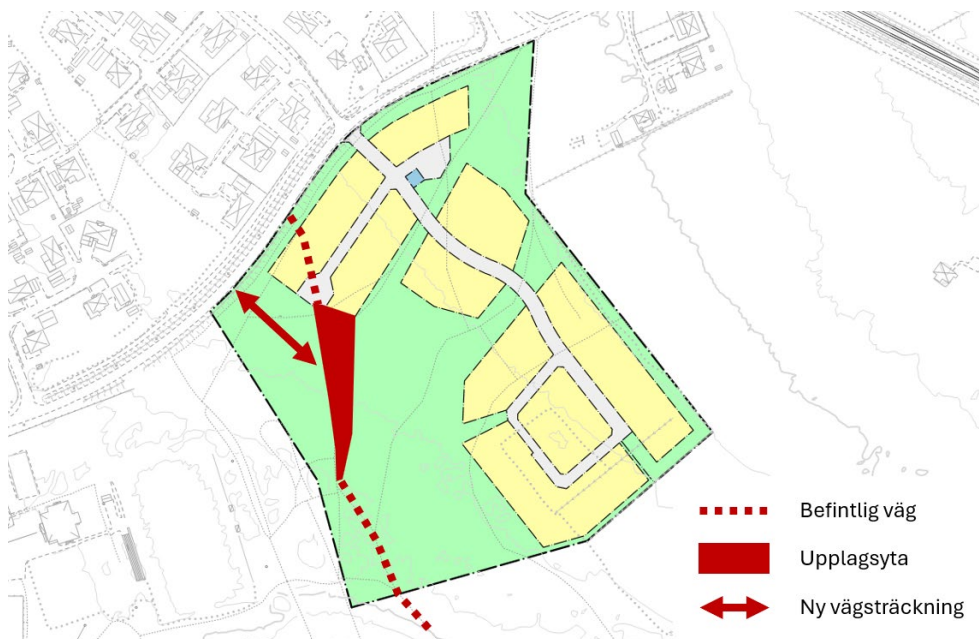
Illustration, vägsektion.

11.3.1 Parkeringar

Parkeringar anordnas av respektive fastighetsägare inom respektive bostadsfastighet. Inga allmänna parkeringar planeras inom planområdet. Bilburna besökare till naturområdet hänvisas till parkeringsplatser vid idrottsplatsen Morbyvallen. I övrigt gäller kommunens generella parkeringsregler längs med gatorna.

11.3.2 Timmertransporter

Befintlig skogsväg som i dagsläget används för timmertransporter påverkas i viss mån av den tillkommande bebyggelsen. Vägens norra del flyttas för att ge plats för nya bostäder. Denna del kan återskapas inom användningen "NATUR₁", vilket innebär att utfarten till Förgyllarvägen förflyttas ungefär 60 meter i sydvästlig riktning. Detta bedöms inte påverka vägens funktion och befintlig upplagsyta kan användas. Upplagsytans utbredning kan dock behöva justeras i samband med den nya vägsträckningen.



Föreslagen förändring av befintlig skogsväg.

11.4 Privata och allmänna ytor

Inom kvartersmark för bostäder föreslås privata trädgårdar likt intilliggande område norr om Förgyllarvägen. Det kan vara lämpligt att trädgårdarna ramas in med staket eller planterad häck, för att tydliggöra gränsen mellan privata och allmänna ytor.

Allmän platsmark med bestämmelserna "NATUR₁" och "GATA" ska fortsatt vara tillgängliga för allmänheten.

11.5 Grönytor

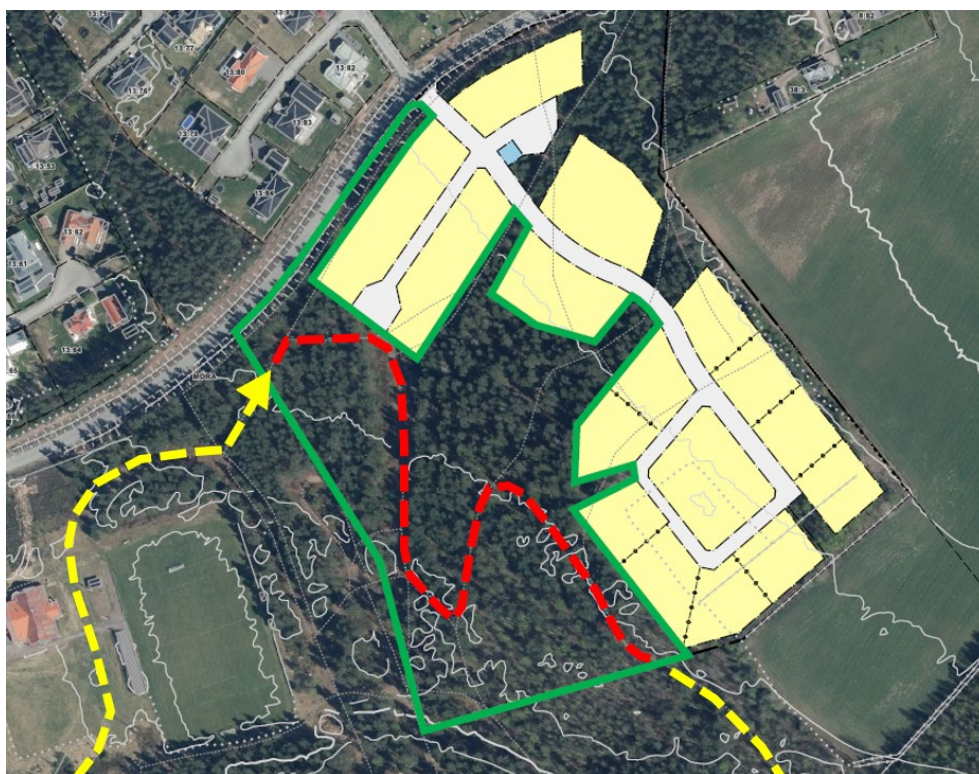
Ungefär 4,3 hektar av planområdet planläggs som natur, NATUR₁ – Naturområde, friluftsliv, sport och rekreation. Naturmarken är placerad för att skapa ett sammanhängande grönstråk från de centrala delarna av Mora by ut mot skogsområdet i söder och för att täcka in de naturvärden som identifierats i området.

Naturområdet syftar i första hand till att tillgodose rekreation, sport och friluftsliv. Samtidigt möjliggörs dagvattenhantering samt fortsatt användning av skogsväg för timmertransporter. Befintliga motions- och skidspår ska i möjligaste mån bevaras, samtidigt som förutsättningar ges för nya spårdragningar som kan ersätta de som påverkas av den nya bebyggelsen. Området ska även kunna nyttjas för vistelse och aktiviteter såsom promenader och motion, samt av Mora by förskola för utflykter och utomhuspedagogik.



Åtgärder som stödjer områdets syfte får genomföras. Ingrepp i uppvuxna träd ska dock undvikas i största möjliga mån och trädfällning får endast ske när det är motiverat, till exempel vid anläggning av spår, diken eller av säkerhetsskäl.

Skötseln av naturmiljön ska präglas av hänsyn till rekreationsvärden och områdets naturkaraktär. Begränsad gallring får utföras för att främja siktlinjer, trygghet, tillgänglighet och biologisk mångfald. Slutavverkning och andra omfattande ingrepp ska undvikas. Befintliga träd och buskar ska i övrigt bevaras i så stor utsträckning som möjligt, och naturlig föryngring kan tillåtas under förutsättning att tillgänglighet och trygghet inte påverkas negativt.



Grön markering visar den yta som planläggs som NATUR₁ – rekreation, sport och friluftsliv.

Figuren visar schematiskt hur befintliga skidspår (gul markering) kan knytas ihop (röd markering) efter utbyggnad enligt aktuell detaljplan.

11.5.1 Biologisk mångfald

Inom stora delar av planområdet dominerar sandig mark, vilket är särskilt tydligt längs stigar i de norra delarna av området. Öppna sandmarker utgör potentiellt värdefulla



habitat för en rad insekter. Särskilt viktiga är dessa miljöer för olika solitärbin och andra steklar, som är beroende av öppen, varm sandjord för att bygga bo.

För att bevara och förstärka de ekologiska värden som är knutna till denna typ av miljöer bör befintliga partier med öppen sand i möjligaste mån lämnas obebyggda och fortsatt hållas öppna. Stigar inom användningen NATUR och NATUR₁ ska inte försees med markbeläggning utan fortsätta vara naturliga stigar. Öppna sandmarker ska heller inte besås med gräs eller täckande vegetation. Viss skötsel eller yttre påverkan kan dock vara önskvärd för att förhindra att sandmarkerna växer igen.

Samtidigt bör förekomsten av pollen- och nektarrika växter, såsom fibblor, blåklockor och ärtväxter, bejakas i området. Dessa bidrar till att skapa gynnsamma förhållanden för flera pollinatörer, däribland humlor, fjärilar och andra blomlevande insekter.

11.6 Teknisk försörjning

11.6.1 Vatten och avlopp

Verksamhetsområde för vatten och spillvatten utökas för att omfatta hela planområdet. Området ska anslutas till befintliga kommunala vatten och - spillvattenledningar, som är förlagda utmed planområdets norra gräns. Utbyggnad av ny spillvattenledning till Borlänge reningsverk pågår och kommer att vara färdigt våren 2027. Planområdet kommer att anslutas först när spillvattenledningen till Borlänge tagits i drift, och kommer med andra ord inte belasta befintligt reningsverk i Gustafs.

Planområdet kommer att innebära 20 – 40 nya bostäder i flerfamiljshus samt småhus. Beräknat på schabloner om 2,8 personer/bostad i småhus samt 2,1 personer/bostad i flerfamiljshus är en rimlig bedömning att detaljplaneområdet bidrar med 70 personer. En maximal utbyggnad skulle innebära som mest 100 personer, men detta scenario är inte troligt.

Borlänge reningsverk har en tillståndsgiven belastning på 60 000 PE. Nuvarande maximal genomsnittlig veckobelastning (max GVB) är 38 000 PE. Verkets uppskattade framtida belastning för de kommande 10–20 åren uppskattas till 57 000 PE.

Ledningsnätet bedöms ha kapacitet för det nya bostadsområdet. Kapacitetsutredning visar på att vissa delar i systemet ha hög andel tillskottsvatten vilket riskerar att skapa översvämning i fastigheter nedströms i ledningsnätssystemet. Detta gäller för nuvarande belastning och behöver utredas vidare och åtgärdas, vilket redan ligger i verksamhetsplanen.



11.6.2 Dagvatten och skyfall

Verksamhetsområde för dagvatten utökas för att omfatta hela planområdet.

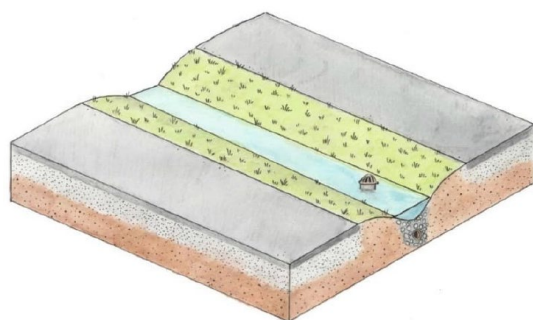
I utredningen (Norconsult, 2025) föreslås hur dagvatten ska omhändertas i området och planförslaget har utformats för att möjliggöra detta. För att säkerställa en hållbar och effektiv hantering av dagvatten inom planområdet föreslås en kombination av åtgärder som minskar risken för översvämningar, förbättrar vattenkvaliteten och anpassar området till framtida klimatförändringar. Målet är att det planerade bostadsområdet inte ska medföra ökad dagvattenavrinning jämfört med dagens situation, trots att skogsmark ersätts med bebyggelse och hårdgjorda ytor.

Inom användningen GATA föreslås dagvatten från lokalgator ledas till svackdiken och makadamdiken placerade längs med vägarna. Ytor för dagvattendiken regleras med egenkapsbestämmelsen ”dike₁” i plankartan. Dessa diken fungerar som öppna system där vattnet samlas, fördröjs och delvis infiltrerar i marken innan det leds vidare. Vid behov kan dessa diken också bräddas till det kommunala dagvattenledningsnätet.

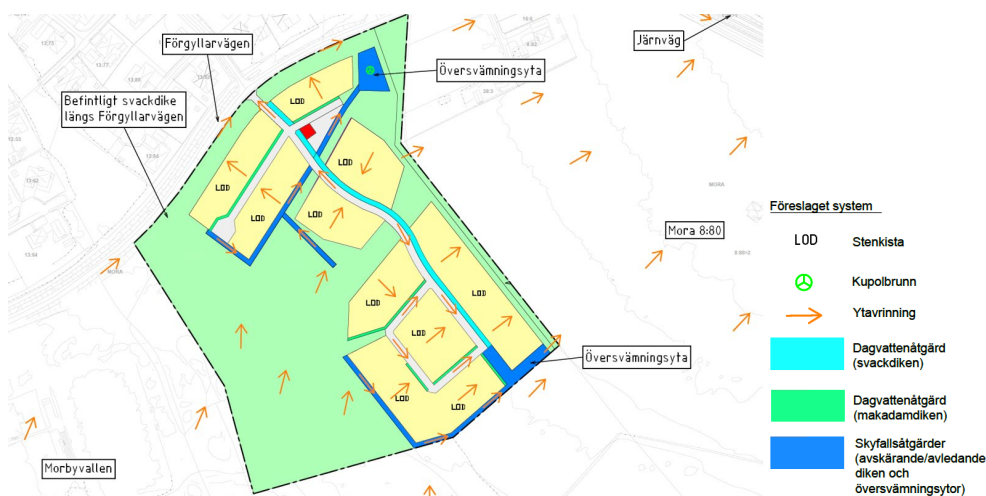
Inom planområdet finns idag naturliga lågpunkter där vatten samlas vid kraftiga regn. När dessa lågpunkter bebyggs föreslås att motsvarande fördröjningsvolymers skapas på annan plats inom området, så att skyfallshanteringen nedströms inte påverkas negativt. För att möjliggöra detta skapas två fördröjningsytor inom användningen NATUR, markerade med bestämmelsen ”dagvatten₁” i plankartan.

Ytorna som planläggs för fördröjning, ”dagvatten₁”, är större än de som redovisas i dagvattenutredningen. Det ger möjlighet att både möta ett potentiellt större framtida behov och skapar förutsättningar för en god utformning som är väl integrerad i naturmiljön. Ytorna kan med fördel planteras med växter som trivs i fuktiga miljöer och på så vis bidra till den biologiska mångfalden. Det är dock viktigt att utformningen även ska fungera under torrare perioder.

För att hantera extrema regn föreslås också avskärande diken som avleder tillskottsvatten från skogsmark och andra högt belägna delar av området



Principskiss för svackdike. Källa: VA-guiden. Exempel på makadamdiken. Källa: Norconsult



Föreslagen dagvattenhantering samt skyfallshantering inom planområdet.

Dagvatten inom kvartersmark och användningen "B – Bostad" förslås omhändertas lokalt inom respektive fastighet. Detta kan göras via underjordiska stenistor, så kallade perkolationsmagasin. Dessa anläggningar fungerar genom att vattnet samlas i en hålighet fylld med grovkornigt material, vilket både renar vattnet och fördröjer det innan det infiltrerar till grundvattnet. Vid kraftiga regn kan stenistorna bli överfyllda. För att förhindra översvämningar föreslås en bräddningsfunktion som gör det möjligt att leda överskottsvatten vidare till det kommunala dagvattennätet vid behov.

Utan åtgärder skulle dagvattenflödet vid ett klimatanpassat 20-årsregn öka till cirka 255 liter per sekund mot Förgyllarvägen och 286 liter per sekund mot Mora 8:80. Med föreslagna fördröjningsåtgärder kan flödet begränsas till dagens nivåer vid ett 10-årsregn, vilket minskar risken för översvämningar inom och utanför planområdet.

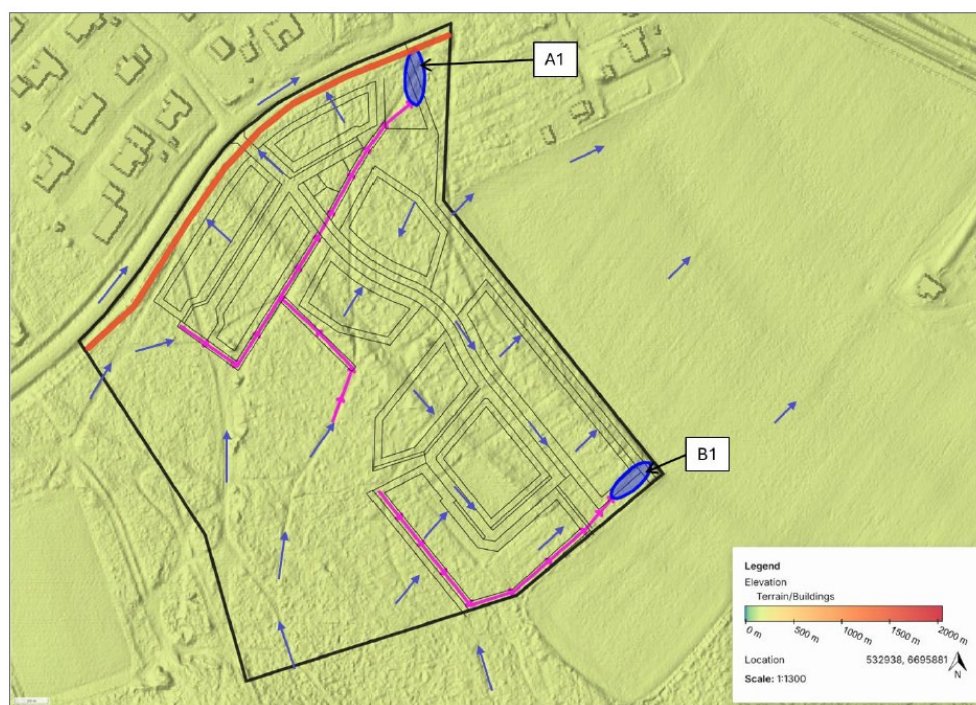
Efter utbyggnad kan koncentrationen av vissa föroreningar, såsom fosfor (P), kväve (N), zink (Zn) och suspenderade ämnen (SS), öka något i det dagvatten som rinner från planområdet jämfört med den nuvarande situationen. Detta beror på att exploateringen sker på ett område som består av skogsmark, vilket inte anses vara



särskilt förorenat. Även om ökningen av föroreningarna bedöms som liten, är det viktigt att beakta att de kan ha en påverkan på vattenkvaliteten i Dalälven, om än bedöms som minimal med hänsyn till planområdets lilla andel av det totala avrinningsområdet.

I samband med dagvattenutredningen (Norconsult, 2025) har översvämningensrisken vid en skyfallssituation utretts. Utredningen föreslår att naturliga lågpunkter som försvinner när området byggs ut återskapas på annan plats. Översvämningssytor planläggs med bestämmelsen ”dagvatten1 – Fördröjningsyta vid skyfall” i plankartan. Ytorna regleras med bestämmelser för minsta fördröjningsvolym. Ytorna är väl tilltagna för att kunna utformas med mjuka slänter och vegetation. Fördröjningsytan i den norra delen av området ska utformas på ett sådant sätt att platsens natur- och rekreationsvärden bevaras.

Viktiga rinnstråk inom användningarna NATUR och NATUR1 planläggs med bestämmelsen ”dike1 – Dagvattendike”.



Hantering av vatten vid en skyfallssituation (Norconsult, 2025). Avskärande och/eller avledande diken markeras i magenta. Befintligt dike längs Förgyllarvägen markeras i rött. Översvämningssytor markeras i blått, och ersätter lågpunkterna som byggs bort. Pilarna i figuren visar rinnstråk som är speciellt viktiga för att vatten ska kunna rinna undan vid skyfall. (Bild: Scalgo Live).



Utredningen anger att om höjdsättningen utformas så att gator i området alltid är belägna på lägre nivåer än kringliggande kvartersmark, kan vatten avledas via gatorna om dagvattenssystemets maxkapacitet skulle överskridas. För att motverka skada på bebyggelse vid kraftig nederbörd gäller bestämmelsen ”Grundläggning ska ske över nivå för färdig gata” samt ”Markens höjd vid fastighetsgräns mot allmän plats ska vara minst +0,3 meter över intilliggande gata” inom all kvartersmark.

Trafikverkets Dalabanan går strax nordöst om planområdet. Järnvägen och dess trummor får ej påverkas av ett skyfall. Tyrens har, på uppdrag av Trafikverket, tagit fram en utredning som bland annat utreder hur ett skyfall påverkar befintlig järnväg och dess tillhörande trummor.

Utredningen kommer fram till att befintliga trummor har tillräcklig kapacitet för att hantera ett regn med 50 års återkomsttid. Om ett större skyfall skulle inträffa så anser inte Tyrens att det finns någon risk att järnvägen skulle påverkas då intilliggande mark kan fungera som ett svämplan.

11.6.3 El och fiber

Den ledning samt ledningsrätt för starkström som ligger intill Förgyllarvägen planläggs främst som allmänplatsmark med användningen NATUR. En sträcka på ungefär 90 meter hamnar inom användningsområdet ”B – bostäder”. Denna sträcka planläggs med bestämmelsen ”u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar” för att fortsatt säkerställa åtkomst till ledningen.

I planområdets norra del möjliggörs placering av en transformatorstation, vilken planläggs som kvartersmark med användningen ”E – teknisk anläggning, transformatorstation”. Nya allmännyttiga ledningar kan placeras inom allmän plats.

Fiber finns utbyggt i intilliggande område, och kan byggas ut inom planområde i samband med utbyggnad av gator.

11.6.4 Avfallshantering/ återvinning

Avfallshantering ska anordnas inom den egna bostadsfastigheten. Avfallshanterings slutgiltiga utformning behandlas i bygglovsskedet i dialog med kommunen, så att krav på tillgänglighet och arbetsmiljö tillgodoses.



12 Konsekvenser

12.1 Landskapsbild

Det nya områdets struktur anpassas för att harmonisera med befintlig omkringliggande bebyggelse. Inom planområdet tillåts bebyggelse i två våningar, vilket skiljer sig från mycket av den omkringliggande bebyggelsen. Inom planområdet tillåts också rad-, par och kedjehus och inte endast villor, vilket även detta skiljer sig från intilliggande bostadsområde. Befintlig bebyggelse intill Förgyllarvägen kommer efter att det nya området byggs ut få en förändrad utsikt, där naturområdet delvis byts mot bebyggelse.

Det nya området kommer bli synligt på längre sikt från nordöst. För att minska påverkan på landskapsbilden anpassas färg på fasaderna till naturnära dova kulörer.

12.2 Naturmiljö

Relativt stor del av nuvarande naturmark inom planområdet tas i anspråk för ny bebyggelse och nya gator. Inventering har generellt visat på låga naturvärden, men tre områden skiljer sig från den dominerande tallskogen. Bostadsområdets utformning har anpassats för att i stor utsträckning bevara dessa ytor, men samtliga ytor påverkas i någon mån. Område 3, en yta med lövträd (främst björk men också ung asp och sälg) påverkas i stor utsträckning. Denna yta bedöms dock nödvändig att ta i anspråk för att möjliggöra en utbyggnad inom planområdet. Område 1 (torr tallskog där det växer en rödlistad art; motaggsvamp, samt övriga svampar typiska för sandtallskog) påverkas delvis. Ungefär 600 kvadratmeter av totalt 6200 kvadratmeter av denna yta ianspråktas. Område 2 (granskog med rekreativa värden och en del äldre träd) bevaras i större utsträckning, men en yta på ungefär 380 kvadratmeter, av totalt ungefär 7600 kvadratmeter, ianspråktas. De delar som bevaras av dessa ytor kvarstår som naturmark, men kan påverkas av mindre ingrepp så som nya motionsspår eller diken nödvändiga för skyfallshantering i området. Genom att vid utbyggnad exponera sandmark i delar av området kan naturvärden för sandlevande insekter skapas.

Inom område 2 har en mindre förekomst av knärot har påträffats (tre plantor). Fyndet ligger inom ett område som i detaljplanen avsätts som naturmark. Miljön bedöms inte vara optimal för arten, vilket innebär att det finns en risk att den försvinner av sig själv över tid. För att ändå ge så goda förutsättningar som möjligt har angränsande kvartersmark justerats, så att avståndet mellan ny bebyggelse och fyndplatsen ökar.



12.3 Friytor

Detaljplaneförslaget innebär att delar av naturmark omvandlas till lokalgator och bebyggelse, vilket medför att vissa stigar och motions- och skidspår i området påverkas och försvinner. Planförslaget ger dock förutsättningar för att nya spår kan tillskapas mellan idrottsplatsen och det nya området. Planförslaget ger också goda möjligheter för fler att bosätta sig i anslutning till ett rekreations- och spårområde. Naturmarken inom området ansluter också till ett större skogsområde som lämnas opåverkat. Det kommer fortsatt finnas god tillgång till friytor både inom och i anslutning till planområdet.

12.4 Trafik

Vid utbyggnad enligt planförslaget kommer trafik längs med Förgyllarvägen samt länsväg 790 kommer att öka. För att underlätta passage över Förgyllarvägen föreslår framtagna stråkanalys att nya gång- och cykelpassager tillskapas. Vid utbyggnad av planområdet ökar också behovet av ett sammanhängande gång- och cykelnät genom hela Mora by. Stråkanalysen visar på åtgärder utanför planområdet för att möjliggöra detta.

Befintlig väg för timmertransporter samt tillhörande upplag omformas och förses med en ny infart längre västerut. Detta bedöms inte påverka vägens funktion.

12.5 Barnperspektiv

De nya bostäderna inom planområdet kommer ha flera kvaliteter som gynnar barns hälsa. Närheten till natur och idrottsplats ger goda möjligheter för utomhuslek och fysisk aktivitet. Inom fem minuters gångavstånd finns Mora by förskola, medan Enbacka skola finns inom cykelavstånd. Den stråkanalys som tagits fram inom detaljplanearbetet pekar på förbättringsåtgärder för ett genare gång- och cykelvägnät vilket är en viktig faktor för att öka barns frihet och tillgång till sitt närområde.

Befintlig natur inom området används i dagsläget som utflyktsplats för förskoleverksamheten. Eftersom natur tas i anspråk för ny bebyggelse innebär detta att dessa ytor minskar, och det blir något längre mellan förskolan och naturen. Inom planområdet planläggs det dock för natuorytor för rekreation, sport och friluftsliv vilket säkerställer denna användning över tid.



12.6 Hälsa säkerhet och risker

12.6.1 Transporter farligt gods

Dalabanan används för transport av farligt gods. Planerad ny bebyggelse inom planområdet kommer att placeras på ett avstånd som överstiger 170 meter från järnvägen. Detta innebär att risken för att olyckor relaterade till farligt gods ska påverka den nya bebyggelsen bedöms som låg.

12.6.2 Översvämningsrisk

Ingen ökad översvämningsrisk råder inom området. För att motverka att översvämningar uppstår vid skyfall planläggs ytor för skyfallshantering (dagvatten₁ i plankartan) och naturliga rinnstråk sparas i viss mån samt kompletteras med nya diken. Skyfallsytorna dimensioneras för att motsvara naturliga lågpunkter som byggs bort och ersätts med gator och bebyggelse.

12.6.3 Förorenad mark

Planförslaget innebär att tomtmark för bostadsbebyggelse planeras ca 170 meter från det tidigare förorenade området vid den före detta jakttskyttebanan. I samband med tidigare undersökningar påvisades förhöjda blyhalter som översteg riktvärdet för känslig markanvändning (KM).

Även om de förhöjda halterna inte bedömdes påverka den planerade bebyggelsen har saneringsåtgärder genomförts, då fler människor förväntas vistas i området.

Saneringen utfördes i juni 2021 och innebar att förorenade massor schaktades bort och transporterades till godkänd mottagningsanläggning. Kontroll och efterföljande analyser visar att kvarvarande halter understiger gällande riktvärden.

Vid genomförande av detaljplanen kommer hantering av massor ske. Vid sådan hantering behöver det säkerställas att massorna inte innehåller otillåtna halter av ämnen, och att massorna tas omhand på ett korrekt sätt.

12.6.4 Föroreningar dagvatten

Föroreningar från dagvattnet i området till recipienten kan öka efter utbyggnad. Det handlar om en liten ökning som beror på att området i dagsläget består av skogsmark, vilket inte kan anses särskilt förorenat.



13 Organisatoriska frågor

13.1 Tidsplan

Detaljplanen planeras antas hösten 2026.

13.2 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.

13.3 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

14 Fastighetsrättsliga frågor

14.1 Fastighetsbildning

Planområdet utgör en del av fastigheten Säter Mora 13:35. Fastighetsägare är Säters kommun. Vid försäljning av tomter kommer avstyckningar ske från denna fastighet. Mark planlagd som GATA samt NATUR och NATUR₁ i aktuell detaljplan föreslås fortsätta tillhöra fastighet Säter Mora 13:35, men kan också styckas av till en ny fastighet. I samband med genomförandet behöver befintlig fastighetsgräns mellan planområdet (Säter Mora 13:35) och fastigheterna Säter Mora 8:80, 16:5 och 38:3 utredas. Detta kan ske genom gränsutvisning eller, vid behov, fastighetsbestämning.

Mark planlagd som B (bostad) styckas av till nya fastigheter i enlighet med planförslaget. Blå ytor i figuren nedan styckas av till totalt 10 fastigheter. För de röda ytorna föreslår detaljplanen ingen exakt avstyckning, utan fastigheterna kan skapas utifrån behov. Respektive yta regleras dock med en bestämmelse som beskriver den minsta tillåtna fastighetsarea inom användningsområdet. Detta görs för att säkerställa en ändamålsenlig indelning.

För ändamålet transformatorstation (grön yta i figuren nedan) kan en ny fastighet bildas. Alternativt kan mark upplåtas av kommunen.



14.3 Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning avseende avstyckning av kvartersmark i enlighet med planförslaget. Detta kan ske inför eller i samband med att detaljplanen får laga kraft.

14.4 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planen innehåller bestämmelser om minsta fastighetsarea i syfte att säkerställa en ändamålsenlig fastighetsindelning och att tomter som bildas är lämpliga för bebyggelse.

Inom en del av planområdet regleras även fastighetsindelningen genom utlagda fastighetsgränser för att säkerställa en sammanhållen struktur anpassad till gatunät och teknisk försörjning.

Planområdet omfattar idag en kommunal fastighet. Genomförandet förutsätter avstyckning till enskilda bostadsfastigheter inför försäljning. Någon påverkan på befintliga privata fastigheter uppstår inte.

Fastighetsbildning sker genom lantmäteriförrättning i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

15 Ekonomi

15.1 Planekonomi

Kostnaden för upprättande av detaljplanen, inklusive utredningar, bekostas inledningsvis av kommunen. Detta omfattar även lantmäteriförrättning och avstyckning i enlighet med detaljplan. Vid försäljning kommer dessa kostnader att omsättas och ingå i markpriset. Kommunen arbetar med att ta fram en ny taxa för planavgift. Om den nya taxan har trätt i kraft vid tidpunkten för bygglovsprövning kan planavgift komma att tas ut i bygglovsskedet, varvid motsvarande kostnad justeras i markpriset.

15.2 Kommunens investeringsekonomi

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnaden av allmän plats, vilket inkluderar bland annat vägnät, diken för dagvattenhantering, ytor för skyfallshantering och ledningsnät för vatten och spillvatten. Vid utbyggnaden tillkommer även kostnader för anläggning av en ny väg för virkestransporter, som motsvarar den nuvarande väg som ersätts, samt flytt av delar av motionsspår.



Detaljplanen reglerar endast markanvändningen inom planområdet. Vid utbyggnad av området kan det dock uppstå kostnader för åtgärder utanför planområdet. Detta gäller exempelvis de förbättringar av gång- och cykelnätet som framtagna stråkanalys anger. Det kan också krävas förbättringar av dagvattennätet utanför planområdet.

15.3 Kommunens drift- och förvaltningsekonomi

Kommunen ansvarar för drift av allmän plats.

15.4 Kostnader för enskilda fastighetsägare

Anslutningskostnader till enskilda bostadsfastigheter för exempelvis vatten- och avlopp, el och eventuellt fjärrvärme bekostas av respektive fastighetsägare.

16 Medverkande tjänstepersoner

Arbetet med denna detaljplan har letts av Emma Sillanpää, planarkitekt på Samhällsbyggnadssektorn samt övriga tjänstepersoner på Samhällsbyggnadssektorn.

Säters kommun i maj 2025, reviderad maj 2026.

Andréas Mossberg
Samhällsbyggnadschef

Emma Sillanpää
Planarkitekt