



Juni 2026

Planbeskrivning

Detaljplan för Christineäng i Enbacka, Sätters kommun, Dalarnas Län



**SÄTERS
KOMMUN**

Samhällsbyggnadssektorn



Dokumentnamn	Dokumenttyp		Omfattar
Planbeskrivning	Granskningshandling		Detaljplan för Christineäng i Enbacka, Säter kommun, Dalarnas län
Dokumentägare	Dokumentansvarig		Publicering
Samhällsbyggnadssektorn	Planarkitekt		Diariet
Beslutsinstans	Beslutad		Diarienummer
Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott (SBNau)	2026-06-17		SBN2021/0563



Innehåll

1	Handlingar	5
2	Planförfarande och planprocess	5
3	Syfte och huvuddrag	6
4	Plandata	6
4.1	Lägesbenämning	6
4.2	Areal	7
4.3	Markägoförhållanden	7
5	Sammanfattning av konsekvenser	7
5.1	Detaljplanens konsekvenser	7
5.2	Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken	7
5.3	Undersökning av behov av miljöbedömning	8
6	Tidigare ställningstaganden	8
6.1	Översiktliga planer	8
6.2	Detaljplaner	8
6.3	Kommunala beslut	9
7	Planeringsförutsättningar, föreslagna förändringar och konsekvenser	10
7.1	Mark och vegetation	10
7.2	Geotekniska förhållanden	11
7.3	Bebyggelse	13
7.3.1	Befintlig bebyggelse	13
7.3.2	Planförslaget	14
7.4	Natur- och kulturmiljö	15
7.4.1	Naturmiljö	15
7.4.2	Kulturmiljö	20
7.5	Friytor	25
7.5.1	Befintliga friytor	25
7.6	Service	25
7.7	Gator, trafik och parkering	25
7.7.1	Gator och trafik	25
7.7.2	Gång- och cykeltrafik	26
7.7.3	Kollektivtrafik	26
7.7.4	Parkering	26
7.8	Teknisk försörjning	26
7.8.1	Vatten och avlopp	26
7.8.2	Dagvatten	27



7.8.3	El och fiber.....	29
7.8.4	Avfallshantering/återvinning	30
7.8.5	Posthantering	30
7.9	Hälsa, säkerhet och risker	30
7.9.1	Räddningstjänsten.....	30
7.9.2	Trafikbuller.....	30
7.9.3	Översvämningsrisk	31
7.9.4	Ras- och skredrisker	31
7.9.5	Strandskydd.....	32
7.10	Övriga konsekvenser av planens genomförande	33
7.10.1	Naturmiljö samt kulturmiljö och landskapsbild	33
7.10.2	Kommunalekonomiska perspektiv	35
7.10.3	Barnperspektiv	35
7.11	Organisatoriska frågor	35
7.11.1	Tidplan.....	35
7.11.2	Genomförandetid.....	36
7.11.3	Huvudmannaskap	36
7.11.4	Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar	36
7.11.5	Ledningsrätt.....	37
7.12	Tekniska frågor	37
7.13	Ekonomiska frågor.....	37
7.14	Medverkande tjänstepersoner	39
7.15	Planskeden	39



1 Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

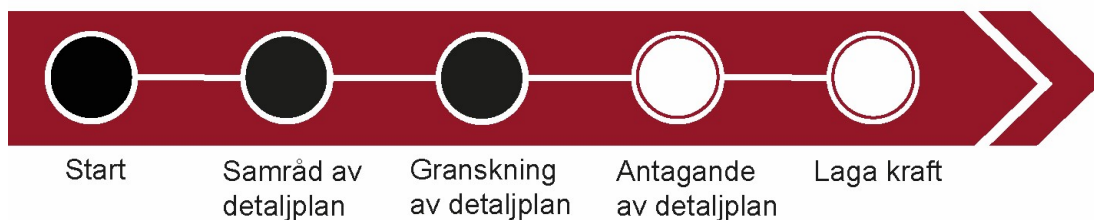
- Grundkarta, 2026-04-30
- Fastighetsförteckning, **2026-xx-xx**
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Geoteknisk undersökning (Sweco, 2022-08-17), reviderad 2026-03-13
- Dagvattenutredning (Mavacon, 2023-01-16), bilaga Förslag systemlösning, reviderad av Sweco 2026-05-05
- Arkeologisk undersökning (Dalarnas museum, 2023-06-02)
- Antikvariskt-PM, (WSP, 2025-06-09)
- Konsekvensbedömning för kulturmiljön, (WSP, 2026-04-28)

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

2 Planförfarande och planprocess

Planen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 7§ plan- och bygglagen. Planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen (denna handling) ska beskriva syftet med detaljplanen och öka förståelsen av plankartan.

Detaljplanen har fram till och med plansamrådet benämnts ”*Detaljplan för del av Enbacka 1:32, Bostäder vid Gustafs båthamn*”, varefter den fått sitt nuvarande namn.



Så här långt har detaljplanen kommit i planprocessen.



3 Syfte och huvuddrag

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

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

4 Plandata

4.1 Lägesbenämning

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



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



4.2 Areal

Planområdet uppgår till ca 2 hektar.

4.3 Markägoförhållanden

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

5 Sammanfattning av konsekvenser

5.1 Detaljplanens konsekvenser

5.2 Förenligt med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken

De åtgärder som detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken. Planförslaget berörs inte av något riksintresse enligt 4 kap miljöbalken.

Under förutsättning att rening av dagvatten från asfaltsytor utförs i enlighet med dagvattenutredningen bedöms detaljplanen inte påverka några miljökvalitetsnormer och bedöms därför vara förenlig med 5 kap miljöbalken. Recipienten Dalälven har enligt Länsstyrelsen statusklassningen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Att ekologiska statusen för recipienten är fastställd till otillfredsställande beror på att de åtgärder som krävs för att uppnå god ekologisk status anses omöjliga på grund av vattenkraften i älven. Recipienten är klassad som kraftigt modifierad och de åtgärder som krävs för att nå god ekologisk status skulle medföra betydande negativ påverkan på samhällsviktig vattenkraftverksamhet. Miljökvalitetsnormen för Dalälven är undantagen generella kravet på god ekologisk status till 2027.

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



5.3 Undersökning av behov av miljöbedömning

Om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska kommunen enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 34 § samt miljöbalken 6 kap 11§ göra en miljöbedömning i form av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en så kallad *undersökning* enligt 6 kap 5–6 §§ miljöbalken. I detta fall har undersökningen resulterat i att genomförandet av planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Därför föreligger inget behov av miljöbedömning enligt miljöbalken. Detta baseras på att inga enskilda frågor bedöms påverkas i sådan utsträckning att det innebär risk för betydande miljöpåverkan. Se bilaga ”*Undersökning av betydande miljöpåverkan*”. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen parallellt med plansamrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

6 Tidigare ställningstaganden

6.1 Översiktliga planer

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

6.2 Detaljplaner

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



Bilden visar planområdet och gällande planer.

6.3 Kommunala beslut

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

Beslut om samråd togs av samhällsbyggnadschef, med stöd av delegation, 2024-02-14.

Samråd pågick mellan 19/2 och 3/4 2024.



7 Planeringsförutsättningar, föreslagna förändringar och konsekvenser

7.1 Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av öppen yta med ängsmark som sluttar mot älven. Grupper med uppvuxna lövträd finns inom och i anslutning till planområdet.



Planområdet ovanifrån.



7.2 Geotekniska förhållanden

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

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

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

Markstabiliteten är tillfredsställande inom huvuddelen av planområdet. Dock inte vid släntkrönet mot älven. Här kan ytliga skred förekomma. Dessa beror dock inte på last från bebyggelsen. Vid byggnation rekommenderas att fordon och uppställningar inte ska ske i närheten av slänten. En restriktionszon på 7 meter till slänten föreslås se illustration nedan) som också säkerställs genom prickmark på plankartan.

Erosionsskador från älven kan uppstå i slänten men bör enligt utredningen inte leda till fortsatta skred och kommer inte att påverka planerad byggnation.

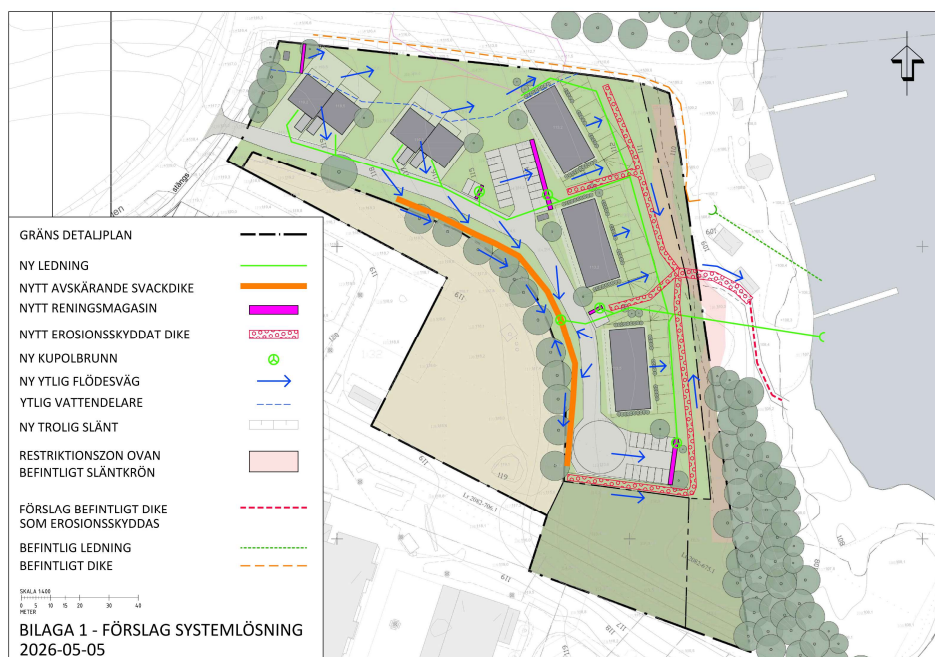


Bilden visar den zon som enligt geoteknisk undersökning inte ska bebyggas eller tillföras parkering.



Kvartersmarkens och byggrättens utbredning har fastställts med hänsyn till detta och ett område har avsatts som (**NATUR₁**). Här får ingen typ av byggnad uppföras eller parkering anordnas. Detta ska jämföras med bestämmelsen (**NATUR**) som i vissa fall kan inrymma mindre byggnad kopplad till ändamålet. Den geotekniska utredningen rekommenderar även att denna del ska undvikas för uppställning av fordon samt byggplatsetableringar under byggtiden.

Dagvatten ska ledas ut ur planområdet via antingen erosionsskyddat dike eller ledning, vatten får inte släppas ut direkt i slänt. Detta säkerställs inom planområdet med planbestämmelsen (**DIKE₁**). Utanför planområdet är tanken att ansvaret för utbyggnad och skötsel dagvattendiket ska ligga på kommunen. Detta kommer att regleras i kommande marköverlåtelseavtal. Nedan visas hur det nya erosionsskyddade diket (skraffering med röda ringar) är tänkt att ansluta till ett befintligt dike (streckad röd linje). Även det senare ska alltså erosionsskyddas. Se vidare under rubriken *Dagvatten*.



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

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

Grundläggningsarbeten bör dimensioneras, planeras, utföras och kontrolleras i Geoteknisk kategori 2 (GK2). Plattgrundläggning eller pelarsulor bedöms kunna



nyttjas för planerade byggnader. I det markanvisningsavtal som skrivits nämns att ”Byggaktören ansvarar för att en detaljerad geoteknisk undersökning genomförs inför projektering för att säkerställa att lämplig grundläggning genomförs för byggnader respektive anläggningar”. Det är således något som kommer att utföras efter planskedet för att verifiera föreslagen grundläggning gentemot byggnadernas utformning, position och laster. Om lasten från byggnaderna bedöms leda till sättningsproblematik kan grundläggning utföras med kompensationsgrundläggning alternativt med pålning.

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

7.3 Bebyggelse

7.3.1 Befintlig bebyggelse

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



Enbacka skola



Gustafs båthamn med mindre föreningsbyggnader

7.3.2 Planförslaget

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

Planområdet föreslås innehålla en relativt småskalig bostadsbebyggelse i en kombination av lägenhetshus och parhus. Bebyggelsestrukturen framgår av illustrationsplanen nedan. Samtliga lägenheter ges utsikt över Dalälven.





Illustrationsplan (Mondo arkitekter)

I den högst belägna delen av användningsområdet **B** - bostäder medges endast parhusbebyggelse. Syftet är att begränsa bebyggelsens visuella påverkan genom att byggrätten utgörs av två delar samt att ge området en varierad karaktär. Inom den högst belägna byggrätten har en planbestämmelse satts som reglerar högsta markhöjd till +118 m vilket innebär en sänkning med cirka 1 meter. Förutom att det ger en samstämd höjdsättning för hela området så bidrar det ytterligare till att minska påverkan landskapsbilden.

Högsta nockhöjd över nollplanet är begränsad till 8 meter (**h₁**) för parhusen och 11 meter (**h₂**) för flerbostadshusen. Största takvinkel är 10 grader i den övre delen (**o₁**) och 5 grader i den nedre delen (**o₂**). Flerbostadshusen ska alltså utföras med platta tak för att minimera påverkan på landskapsbild och siktlinjer.

Största bruttoarea inom användningsområdet Bostäder är 4500 m². Carports ingår inte i definitionen av bruttoarea. Byggnadsarean (utbredning på marken) per bebyggelsezon är begränsad till 250 m² i den övre delen och till 370 m² i den nedre delen.

Inom markanvändningen Bostäder gäller att fasader ska vara av trä och endast får behandlas med vitriol, träolja eller annan likvärdig skyddsbehandling som gör att träets egenkulör tydligt framträder.

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

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

7.4 Natur- och kulturmiljö

7.4.1 Naturmiljö

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



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

Bebyggelse på jordbruksmark – kommunens ställningstagande

Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?

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

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

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

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



Med tanke på samhällets storlek, bostadsbehovet och den begränsade mark som finns tillgänglig för bostadsändamål utgör etableringen ett väsentligt samhällsintresse. Det antal bostäder som möjliggörs är, i sin kontext, inte att betrakta som enstaka. Säters kommun gör bedömningen att bostadsbebyggelse på denna plats är lämplig och att det som väsentligt samhällsintresse ska ges företräde framför det likaledes väsentliga samhällsintresset jordbruksmark.

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

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

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

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

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

Då det är prioriterat att tillskapa just lägenheter anses det aktuella området (C i nedanstående bild) vara bäst lämpat på grund av sitt centrala läge. Områdets begränsade storlek gör också att marken utnyttjas mest effektivt/hållbart genom en



lägenhetsexploatering. Utvecklingsområdet är det ytmässigt minsta av de som anges i den fördjupade översiktsplanen. Kommunen äger marken för område C, vilket inte är fallet för t. ex. större delen av område A.

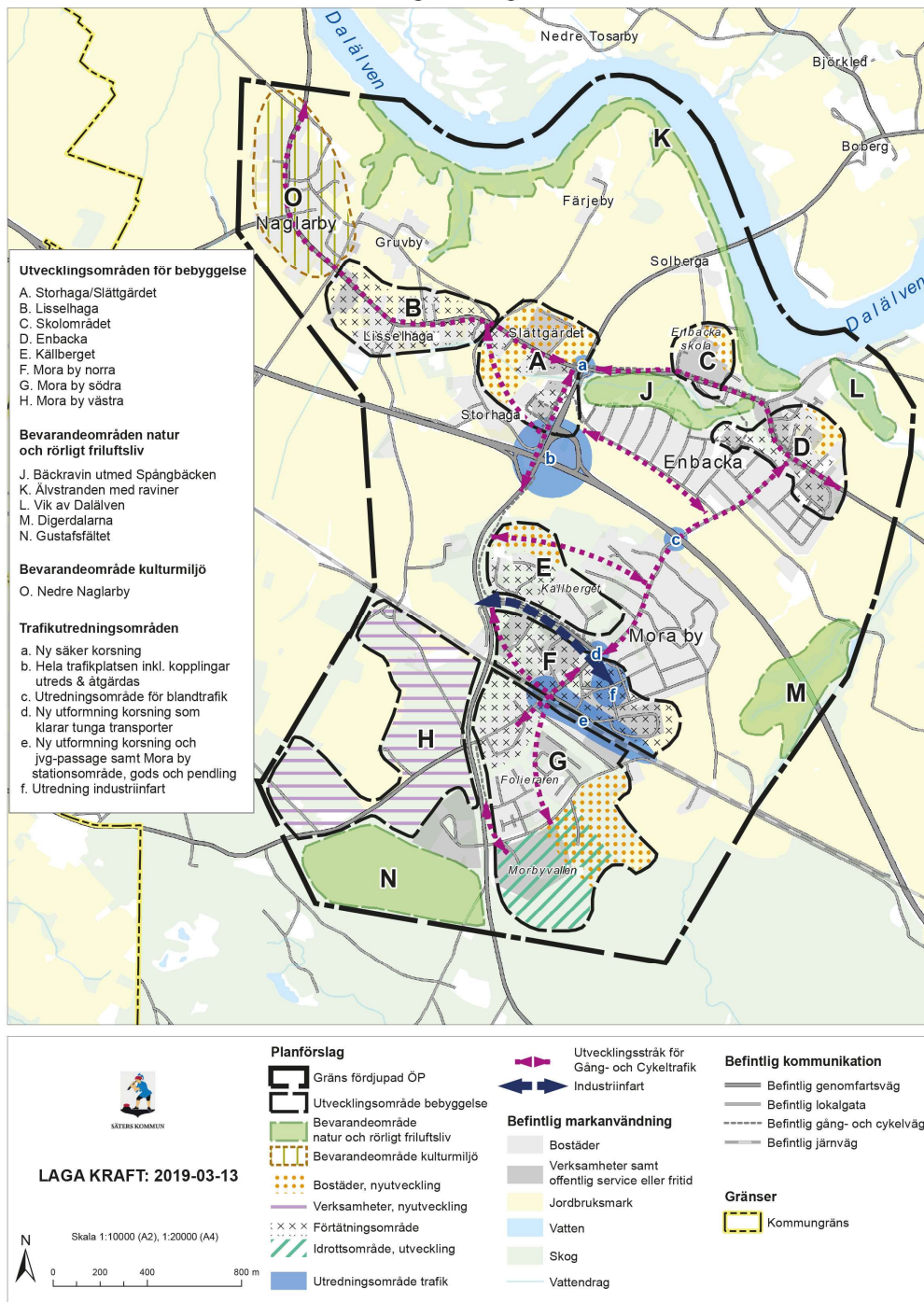
Vad gäller område D i den fördjupade översiktsplanen så är största delen avsatt till förtätningsområde vilket i praktiken, på kvarvarande mark, betyder enstaka villatomter. Vidare finns kring Enbackagården en yta som enligt FÖP:en ska förbehållas bostäder till äldre, som till exempel trygghetsboende, eller eventuell utökning av särskilt boende. Den del som ligger inom *Bostäder – nyutveckling* utgörs idag av åkermark. Kommunen bedömer att denna åkermark ingår i ett större odlingslandskap på ett tydligare sätt än den åkermark som planområdet tar i anspråk. Slutligen ingår i område D delar av ravinsystemet i Gustafs, som inte är lämpade för bebyggelse. Området har stora utmaningar för en större exploatering på grund av närhet till vatten/översvämning och samtidigt närhet till luftburen elledning.

Område C bedöms ha störst möjlighet att ge positiva effekter på samhällsutvecklingen i stort. Jordbruksmark på övriga utpekade utvecklingsområden för bostäder brukas till annat än enbart djurfoder.



1

Fördjupad översiktsplan Gustafs Utvecklingsförslag 2018-2030



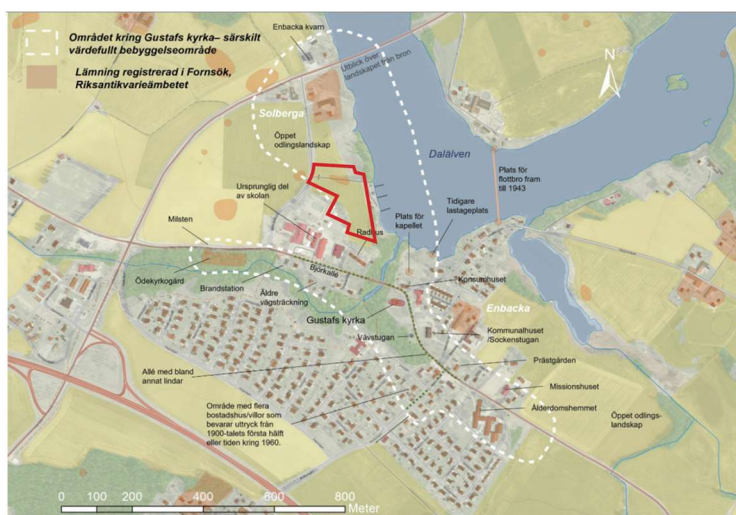
Aktuell detaljplan ligger inom utvecklingsområde C. Skolområdet.



7.4.2 Kulturmiljö

Hela planområdet ligger inom kommunalt intresseområde för kulturmiljövård. I kommunens *Kulturmiljöprogram* från 2023 har området kring Gustafs kyrka pekats ut som särskilt värdefullt. Det innebär bland annat att landskapsbilden i största möjliga mån ska bevaras och att ny bebyggelse ska harmonisera med befintlig. Bland de värdebärande uttrycken för området anges bland annat den äldsta delen av Enbacka skola och en radhuslänga som ligger precis i anslutning till planområdet. Dessa bedöms dock inte ha en tydlig koppling till planområdet. Gustafs kyrka pekas ut som ”ett dominerande landmärke, både i vyer över Dalälven och från vägarna både från väster och från sydost” och ”det öppna landskapet öster om byn och mot Dalälven” bedöms vara ett värdebärande uttryck för området. I kulturmiljöprogrammet har följande råd och riktlinjer med koppling till planområdet identifierats:

- Kyrkan som en dominerande byggnad och landmärke i landskapet bibehålls. Siktlinjer mot kyrkan bör inte byggas för. Det gäller siktlinjer och vyer över Dalälven och vyer utmed Enbackavägen och den äldre landsvägen.
- Det omgivande odlingslandskapet öster om byn och utmed älven bör hållas öppet och brukas.
- Ny bebyggelse bör inte skymma siktlinjer mot kyrkan eller placeras i den öppna backen mot tidigare lastageplatsen. Den bör skalamässigt inte dominera i förhållande till kyrkan i utblickar över Dalälven.
- Ny bebyggelse bör anpassas i skala till områdets småskaliga karaktär.



Karta över det särskilt värdefulla området kring Gustafs kyrka, hämtad från Säters kulturmiljöprogram. Det aktuella planområdet markerad med röd linje.



Plankartans struktur och dess bestämmelser har utformats med ovanstående i åtanke. . Höjd och placering har reglerats för att säkerställa siktlinjer. Det ska samtidigt påpekas att siktlinjer som ter sig uppenbara i en flygvy (ovanifrån) inte nödvändigtvis är tydliga i marknivå. Från marken upplevs planområdet från de flesta platser ligga lågt i landskapet och ha stöd i omgivande vegetation. Planbestämmelserna anger att fasader ska vara av trä och endast får behandlas med vitriol, träolja eller annan likvärdig skyddsbehandling som gör att träets egenkulör tydligt framträder. Syftet är att fasader ska ges ett omålat uttryck som bidrar till att bebyggelsen underordnar sig det övergripande landskapet

Att belägga takytor med sedumtak kan ytterligare bidra till att tona ner bebyggelsens roll i landskapet.

Nedan redovisas volymsstudier, sektioner och inspirationsbilder som har tagits fram för att studera hur landskapsbilden påverkas.



Inventeringsfoto taget mot planområdet, från Solbergavägen. Solbergavägen ligger lägre än närmsta delen av fastigheten vilket gör att utblicken över älven i ursprungsläget är begränsad. Då planområdet faller av ner mot älven påverkas landskapsbilden endast i liten omfattning från denna vypunkt.



Volymsillustration av bebyggelsen sett från norr (Solbergavägen).



Volymsillustration av bebyggelsen sett från östra sidan av Dalälven.



Illustration som visar den tillkommande bebyggelsens inverkan på det övergripande landskapet. Vy tagen från vattnet vinkelrätt mot parhusen.

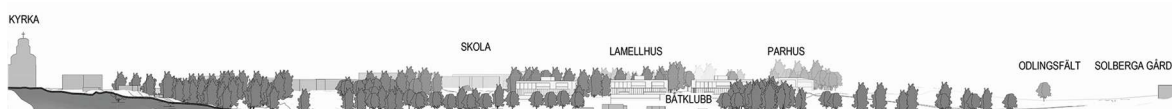
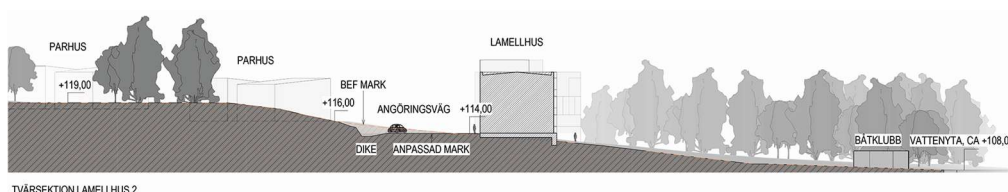
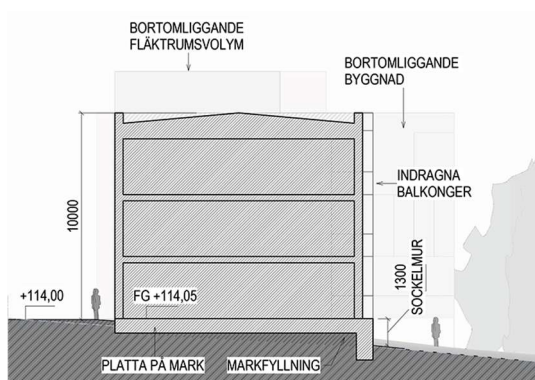


Illustration som visar den tillkommande bebyggelsens inverkan på det övergripande landskapet. Vy tagen från vattnet vinkelrätt mot lamellhusen.



TVÄRSEKTION LAMELLHUS 2

Sektioner som visar bebyggelsens placering i landskapet



TVÄRSEKTION LAMELLHUS 2 DETALJ

Sektion som visar bebyggelsens skala och möte med marken



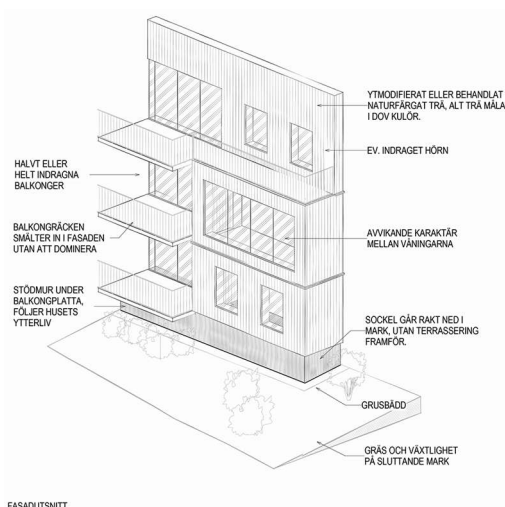
NATURFÄRGAD FASAD, FÖRHÖJD SOCKEL,
I NATUROMGIVNING
Pinterest



EXEMPEL PÅ HORIZONTELL 3-DELNING
MED HJÄLP AV MATERIAL OCH STRUKTUR
Instagram, models_architecture



BALKONGLÖSNING UTAN
FRAMTRÄDANDE RÄCKEN
Pinterest



Inspirationsbilder och fasadutsnitt som visar principer för att skapa ett uppbrutet fasaduttryck



Grillstad marina, Exempel på modern vattennära arkitektur. Archdaily

Fornlämningar

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

Dalarnas museum genomförde i juni 2023 en arkeologisk utredning. De fynd som gjordes (slag, kol, kvarts, bränd flinta) bekräftar tidigare kunskapsläge. Inga nya fornlämningar påträffades men man föreslår en mindre utökning söderut av tidigare registrerad blästbrukslämning. Det är oklart hur påverkad fornlämningarna är till följd



av den redan anlagda mot båthamnen och om det möjligen finns spår av blästbrukslämningen eller boplatsten kvar under vägen.

Dalarnas museum förordar en förundersökning av boplatsten L2001:2340 och blästbrukslämning L2001:2341 ifall de kommer att beröras av framtida byggnationer. Den nordöstra byggrätten för flerbostadshus berörs till en liten del (se plankarta). Samhällsbyggnadssektorn gör bedömningen att denna del vid behov kan förundersökas i bygglovskedet.

7.5 Friytor

7.5.1 Befintliga friytor

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

7.6 Service

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

7.7 Gator, trafik och parkering

7.7.1 Gator och trafik

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

Angöring till planområdet kommer att ske ifrån Solbergavägen. Den norra utfarten från skolans parkering föreslås stängas och parkeringen struktureras om. Detta regleras dock inte i aktuell detaljplan.

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



7.7.2 Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg finns längs Enbackavägen, söder om planområdet. Inom och i direkt anslutning till planområdet kommer gång- och cykeltrafik att ske i det ordinarie vägnätet. Med tanke på den låga trafikbelastningen bedöms detta vara en tillfredsställande lösning. Längs Solbergavägen planerar kommunen att på en kortare sträcka bygga gång- och cykelväg. Denna ingår inte i planområdet utan kan genomföras inom vägområdet oberoende av aktuell detaljplan (se illustrationsplan, sidan 14).

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

7.7.3 Kollektivtrafik

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

7.7.4 Parkering

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

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

7.8 Teknisk försörjning

7.8.1 Vatten och avlopp

Kommunen kommer innan planens antagande att besluta om att planområdet ska ingå i verksamhetsområde dricksvatten och spillvatten då detta inte är fallet idag.

Utbyggnad av en ny spillvattenledning till reningsverk i Borlänge kommun pågår, och anslutning till Borlänge reningsverk kommer att vara klart våren 2027. Planområdet kommer att anslutas till spillvattennätet efter att den nya spillvattenledningen är utbyggd, och kommer med andra ord inte belasta befintligt reningsverk i Gustafs. Borlängeledningen kommer sannolikt att placeras i eller i anslutning till luftledningsgatan som löper genom planområdets södra del. Planområdet kan där kopplas på, mot en anslutningsavgift.



Planen kommer att omfatta ca 35 nya bostäder i flerfamiljshus samt parhus. 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 90–120 personer. Ledningsnätet bedöms ha kapacitet för det nya bostadsområdet. 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.

7.8.2 Dagvatten

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

En dagvattenutredning genomfördes inför plansamrådet (Mavacon 2022-10-04). Bilagd systemlösning har inför granskning reviderats (Sweco, 2026-05-05) utifrån att plankartan ändrats. Utredningen föreslår att dagvattnet ska hanteras genom fördröjning, rening och avledning till recipienten (Dalälven). Ett förslag på systemlösning för dagvattenhantering har tagits fram (se figuren nedan). Om dagvattenhanteringen utförs som denna eller likvärdigt bedöms området inte bidra till någon försämring av miljökonsekvensnormerna för recipienten. Plankartan har utformats med fem mindre områden där marken får förses med bostadsbyggnader och två områden där komplementbyggnader är tillåtet. Inom områden med beteckning e₁ och e₂ är största tillåten byggnadsarea 250 m² respektive 370 m². Jämfört med versionen som låg till grund för tidigare version av PM dagvatten har tillåten byggnadsarea minskat.

Fördröjning

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

Stuprör från husen, utlopp från makadammagasin och svackdike samlas upp i ledningar och leds längst nedströms ut i en gemensam ledning i älven. Inga ledningar



får släppas med utlopp på mark på grund av erosionsrisken. Samtliga diken ska vara erosionsskyddade.

Rening

Dagvattnet från väg och parkeringsytor behöver renas från tungmetaller och olja. Svackdiken och makadammagasin bedöms som lämpliga reningsanläggningar. Beräknad storlek för att en reningsanläggning ska uppnå optimal rening är $1 \text{ m}^2/25 \text{ m}^2$ asfalt. För parkeringarna som är mest förorenade, krävs det 43 m^2 yta för att magasinerna ska uppnå erforderlig rening. Ett avskärande dike planeras i gränsen mot skolfastigheten i sydväst, om gatan lutar mot detta och det utförs som ett svackdike med ett lager makadam i botten uppnås totalt sett tillräcklig rening för planområdet.

100-årsregn

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska skyfall kunna hanteras. Därför har även ett regn med 100 års återkomsttid varit dimensionerande för föreslagen lösning. Vid ett skyfall (10 minuters 100-årsregn) kommer flödet från området att öka från 110 l/s vid nuvarande situation till 326 l/s efter exploatering utan fördröjande åtgärder. Ett normalt dimensionerat ledningssystem kommer då inte heller ha kapacitet att leda undan dagvattnet. I stället kommer detta att behöva hanteras på ytan via genomtänkt höjdsättning.

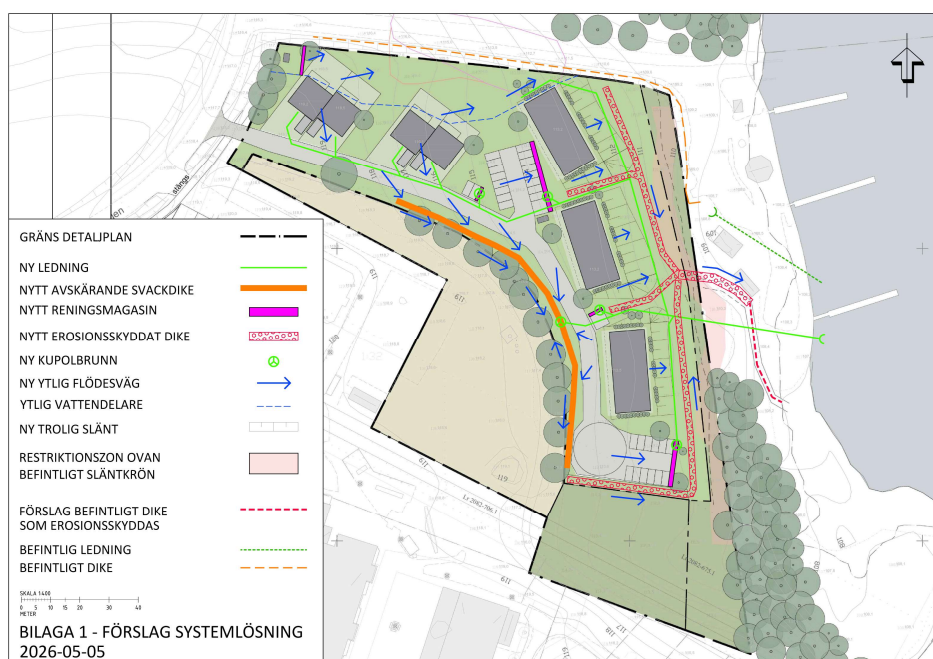
Skyfall från norra delen av planområdet föreslås avledas ytligt genom att flöden följer befintlig marklutning mot befintligt dike som löper längs vägen ned till båthamnen. Markanvändningen och avrinningen inom detta område bedöms generellt inte ändras jämfört med nuläget. Det planerade E-området i nordvästra hörnet föreslås förses med ett makadammagasin dit tak- och köryta lutar. Bräddning från detta föreslås ske till det befintliga diket längs båthamnsvägen, vilket i framtiden får ett lägre flöde eftersom vissa ytor som avleds ditåt idag i stället styrs åt annat håll.

De två västligaste husen föreslås lutar söderut mot nya gatan som i sin tur lutar mot det avskärande svackdiket längs gränsen mot skolområdet. Diket bör förses med en lågpunkt så att bräddflöden kan avledas ytligt ned mellan de två sydligaste husen österut.

Parkeringar lutar mot makadammagasin. Bräddande ytligt dagvatten från makadammagasinen och takvatten de tre östra husen avleds till erosionsskyddade diken belägna mellan husen och öster om dessa. Dikena avleds till ett gemensamt erosionsskyddat utloppsdike, detta ansluter till ett befintligt dike med utlopp i Dalälven. Detta nya dike ner mot det befintliga ska utföras med tillräckligt stor



tvärsektion (1 m) och djup (0,5m) för att med marginal kunna avleda 100-årsregnet. Sektionen klarar att avleda cirka 380 l/s och kommer därmed att med god marginal hantera hela 100-årsregnet som har beräknats till 326 l/s. Erosionsskyddade diken placeras till största delen inom kvarteretsmark. Genom naturmark säkerställs med bestämmelse på plankartan (**dike**). På sträckan mellan planområdesgränsen och Dalälven ska kommunen tillse att även befintligt dike erosionsskyddas. Detta kommer att regleras i kommande marköverlåtelseavtal.



Förslag på systemlösning för dagvattenhantering.

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

7.8.3 El och fiber

I planområdets södra del löper en luftburen kraftledning på 130 kV. Ledningen ägs av Ellevio, som även har en beviljad ledningskoncession för sträckningen. Vid denna typ av ledning ska, med tanke på elektromagnetisk strålning, ett horisontellt avstånd hållas



om 20 meter till spänningsförande ledare (Elsäkerhetsverket föreskrifter och allmänna råd, ELSÄK-FS 2008:1). Bostadsbebyggelsen kommer enligt planen att ha ett minsta avstånd till luftledningen om ca 35 meter. För åtkomst till ledningen vid haveri krävs en total bredd på cirka 10 meter. Uppförande av byggnader, vägar eller andra anläggningar får inte innebära att tillträde till ledningen för felavhjälpning eller underhåll förhindras. Parallellt med luftledningen har Dala Energi en markbunden regionledning (10 kV). Bostadsmark som ligger i ledningarnas närhet har i planen försetts med *prickmark* respektive *plusprickad mark*.

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

Tele- och fiberledningar finns längs Solbergavägen, utanför planområdet.

7.8.4 Avfallshantering/återvinning

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

7.8.5 Posthantering

Vid nybyggnation av radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus placeras fastighetsbox på entréplan.

7.9 Hälsa, säkerhet och risker

7.9.1 Räddningstjänsten

7.9.1.1 Insatstid

Räddningstjänstens insatstid är under 20 minuter. Vattentag finns vid korsningen Solbergavägen/Båthamnsvägen. Brandpost finns på norra sidan av Enbacka skola i nära anslutning till planområdet.

7.9.2 Trafikbuller

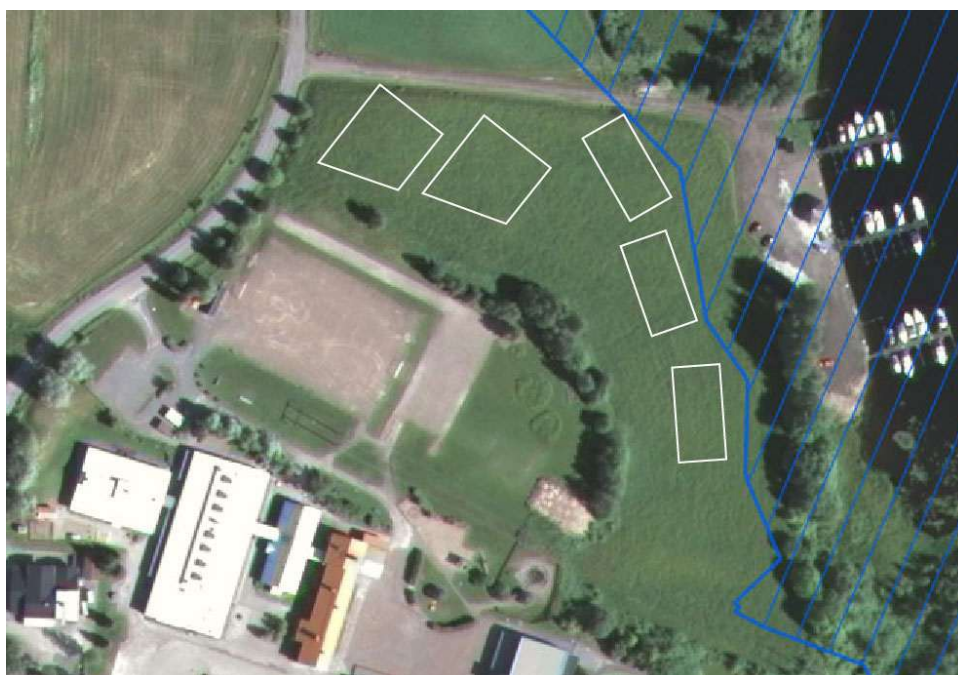
Buller från vägtrafik bedöms inte påverka området. Enbackavägen ligger ca 130 meter söder om planens bostadsändamål och hastigheten på sträckan är satt till 30 km/h. Tillkommande bostäder medför en marginell ökning av trafikbuller.

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



7.9.3 Översvämningsrisk

Bilden nedan visar byggrätternas placering i förhållande till riskområde för översvämning från Dalälven (högsta beräknade flöde). Plankartan reglerar med *prickmark* att bostadsbebyggelse ska placeras över denna nivå. Delar av planområdet kan således komma att översvämmas, dock utan att bostadshus eller kritisk infrastruktur påverkas. I och med att marken lutar ned mot älven kommer färdigt golv att ligga med marginal över nivån för högsta flöde.

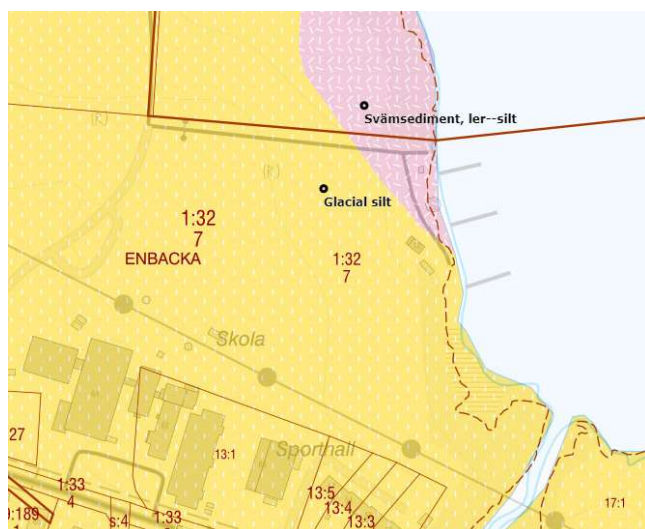


Bilden visar högsta beräknade flöde vid översvämning i Dalälven och byggrätternas placering. Källa: Länsstyrelsens planeringsunderlag

7.9.4 Ras- och skredrisker

7.9.4.1 Befintlig ras- och skredrisk

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



Utdrag från Sveriges geologiska instituts Geokartan.

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

7.9.5 Strandskydd

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

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



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

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

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

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

7.10 Övriga konsekvenser av planens genomförande

7.10.1 Naturmiljö samt kulturmiljö och landskapsbild

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

Efter plansamrådet har WSP tagit fram tagit fram ett *antikvariskt PM* som studerat samrådsförslagets påverkan och givit förslag på åtgärder för att minska denna påverkan. Planhandlingarna har reviderat i vissa avseenden varefter WSP gjort en *Konsekvensbedömning för kulturmiljön*, (2026-04-28) på granskningsförslaget av detaljplanen. Denna sammanfattas nedan:

Vissa åtgärder har vid revidering vidtagits i linje med det antikvariska PM:et, särskilt avseende material, dämpad färgsättning och viss terränganpassning. Planen innehåller också höjdbegränsningar



och justeringar i volymer för att minska visuell exponering. Trots dessa förbättringar kvarstår väsentliga konflikter mellan planförslaget och de kulturbistoriska värden som identifieras i det aktuella området. Framför allt rör detta:

- Bebyggelsens skala och omfattning, där flerbostadshus om upp till 11 meters nockhöjd bedöms avvika från områdets kulturbistoriska karaktär och från Antikvarisket PM:s rekommendationer om småskalig bebyggelse.*
- Siktlinjer/vyer mot Gustafs kyrka och Dalälven, där planerad bebyggelse riskerar att påverka utpekade viktiga vyer trots vissa anpassningar. Den skyddande grönskan med uppvuxna träd säkerställs inte i planen. Om träden försvinner exponeras husen än mer. Det gäller även vintertid. Gustafs kyrka kommer fortfarande vara ett tydligt landmärke, men dess karaktär av solitär minskar.*
- Gränsen mellan sockencentrum och odlingslandskap, som försvagas av föreslagen utbyggnad.*

Den samlade bedömningen är att detaljplanen i sin nuvarande form innebär måttliga till stora negativa konsekvenser för kulturmiljön och landskapsbilden. Den föreslagna planen bedöms innebära en förvanskning av en del av det av kommunen utpekade särskilt värdefulla området kring Gustafs kyrka, men det bedöms inte innebära en förvanskning av området som helhet.

Samhällsbyggnadssektorns slutliga bedömning:

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Närområdet norr därom är också obebyggt. Längre ut i det omgivande landskapet finns traditionell landsbygdsbebyggelse karaktäristisk för södra Dalarna. Med sin närhet till skolan och befintliga bostadskvarter bör planområdet ses som en utvidgning av tätorten snarare än som en del i odlingslandskapet och dess tillhörande bebyggelse. Bebyggelsen i Gustafs tätort har tillkommit under olika tidsperioder och har olika arkitektoniska uttryck. Det finns inga visuella samband mellan den kulturhistoriskt intressanta miljön runt kyrkan och planerad bebyggelse. Det anses därför inte motiverat att den tillkommande bebyggelsen ska harmonisera med befintlig på det sätt som intressebeskrivningen anger utan snarare att den ska ges en nedtonad karaktär.

Husens omfattning och placering har begränsats på ett sätt som gör att samhällsbyggnadssektorn bedömer att den kan uppföras utan att kulturmiljöintresset skadas i någon större omfattning. Från söder och väster kommer bebyggelsen till största del att skymmas av Enbacka skola, vegetation och den sluttande terrängen. Från älvsidan och norrifrån kommer ny bebyggelse att ha stöd i terrängen och i samhällets befintliga bebyggelse.



Påverkan på områdets kulturhistoriska karaktär uppskattas bli måttlig och de anpassningar som gjorts bedöms som tillräckliga. Framför allt bedöms påverkan som rimlig i perspektivet av att samhällsbyggnadssektorn i planprocessen har att göra en avvägning där kulturmiljö utgör ett intresse av flera.

7.10.2 Kommunalekonomiska perspektiv

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

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

Att detaljplanen genomförs med stöd av markanvisningsavtal innebär att exploatören ges ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av det aktuella markområdet för bebyggande. För kommunen och dess invånare innebär markanvisningsavtalet en tydlighet vad gäller exploatörens avsikt och trygghet kring planens genomförande.

Inga övriga kostnader bedöms i dagsläget uppstå för kommunen.

7.10.3 Barnperspektiv

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

7.11 Organisatoriska frågor

7.11.1 Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 Kap. 6 §. Detaljplanen beräknas skickas ut på samråd under vintern 2024 och på granskning under sommaren 2026. Planen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under andra halvåret 2026.



7.11.2 Genomförandetid

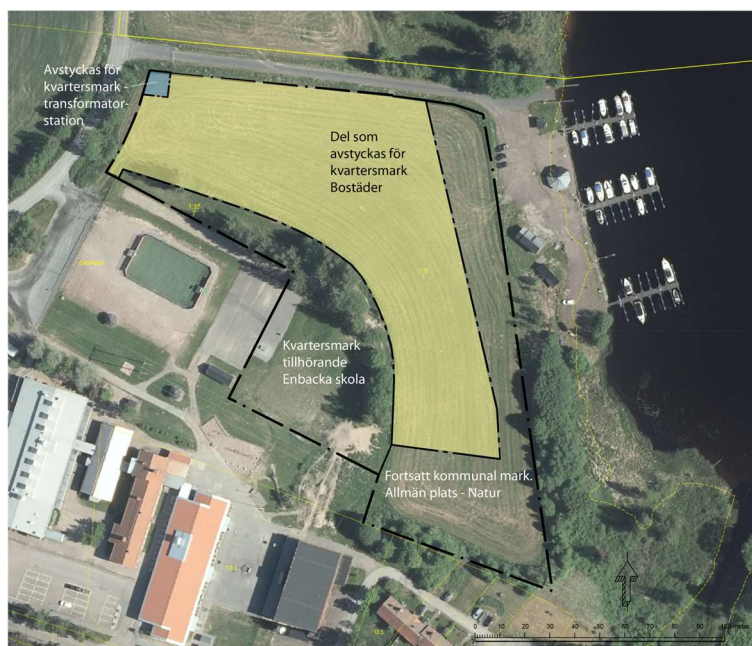
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen har fått laga kraft. Under genomförandetiden gäller vissa rättigheter och skyldigheter kopplade till planens innehåll, bland annat är fastighetsägare garanterade att få nyttja den byggrätt som detaljplanen medger. Efter genomförandetidens slut fortsätter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

7.11.3 Huvudmannaskap

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

7.11.4 Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar

Den del av Enbacka 1:32 som planläggs som kvartersmark för bostäder (**B**) ska avstyckas ifrån stamfastigheten. Detsamma gäller för mark som avstyckas för teknisk anläggning (**E₁**) – transformatorstation.



Bilden visar vilken del av planområdet som avstyckas för bostäder.

Det är exploatörens ansvar att anlägga tillkörsgator och övriga trafikytor inom kvartersmarken. En eventuell delning av fastigheten innebär att tillfart till den nytillkommande fastigheten måste säkerställas genom en gemensamhetsanläggning



eller servitut. Detsamma gäller för genomförande och skötsel av dagvattendiken (*g₁* samt *dike₁*).

I samrådsförslaget hade kommunen valt att låta plangränsen sammanfalla med intolkad befintlig plangräns i gällande plan vilket ger ett glapp mot fastigheterna Enbacka 13:2, 13:3, 13:4 och 13:5. Granskningshandlingen har reviderats så att plangränsen nu följer nämnda fastigheters norra gräns, vars läge är fastställt med god kvalitet. Detta innebär en marginell justering (utökning av planområdet) som inte innebär någon ny byggrätt, nya sakägare eller ändring i idén bakom det samrådda planförslaget. Syftet är enbart att öka tydligheten i gränsernas redovisning.

7.11.5 Ledningsrätt

Inom planområdet finns följande befintliga ledningsrätter:

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

7.12 Tekniska frågor

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

Avtal ska skrivas mellan kommun och exploatör avseende genomförande och skötsel av erosionsskyddat dike (*dike₁*) i planområdets östra del. Detta regleras i det marköverlåtelseavtal som ska skrivas mellan kommun och exploatör.

7.13 Ekonomiska frågor

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

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har 2024-02-05 upprättats mellan Säters kommun och Koppartallen AB avseende fastighetsreglering och försäljning av kommunal mark på en del av fastigheten Enbacka 1:32. Beslut togs 2025-05-27 att förlänga markanvisningen i 12 månader. Beslut om ytterligare förlängning kommer att tas 26e maj. Förslaget är att förlänga avtalet till 2027-03-31. Markanvisningsavtalet avser marken som redovisas i bilden nedan.



Bilden visar område som markanvisningsavtalet avser.

Kommunen ansöker om och bekostar avstyckning från fastigheten Enbacka 1 :32 i enlighet med kommande detaljplan. Exploatören ansöker och bekostar all övrig fastighetsbildning, till exempel ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och övrig markreglering, inom Avtalsområdet. Eventuell fastighetsbildning inom Avtalsområdet ansöks och bekostas när detaljplanen vunnit laga kraft och parterna har tecknat marköverlåtelseavtal.

Exploatören ska enligt markanvisningsavtalet ansvara för allt arbete inom kvartersmark. Detta innefattar bland byggnation av bostäder med tillhörande parkering, anläggande av grönytor, hantering av dagvatten och utbyggnad av anläggningar från anslutningspunkt. Exploatören bekostar anslutningsavgifter för vatten och avlopp.

Kommunen ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar och övriga åtgärder som krävs inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap för genomförande av detaljplanen. Enligt markanvisningsavtalet ska kommunens VA-enhet bygga ut och bekosta nödvändiga åtgärder fram till anslutningspunkt i fastighetsgräns. Allmänna anläggningar för vatten finns redan i anslutning till planområdet. Frikopplat från aktuell detaljplan pågår utbyggnad av en ny spillvattenledning till reningsverk i Borlänge kommun. Ledningen passerar planområdet och påkoppling kan ske efter att ledningen är utbyggd under våren 2027.



Tillträde till marken kommer att regleras i ett efterföljande Marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtalet kan komma att innehålla följande villkor för tillträde, men som vid förändrade förutsättningar kan ändras:

- Avstyckningen av Avtalsområdet har vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsregistret.
- Exploatören har erhållit laga kraftvunnet bygglov.
- Att köpeskillingen erlagts.
- Markarbetet ska vara färdigställt så att grundläggningen av huvudbyggnaden i enlighet med laga kraftvunnet bygglov kan påbörjas på tillträdesdagen.
- 80 % av bostäderna är sålda, alternativt om upplåtelseformen är hyresrätt ska överenskommelse ha träffats med hyresgästföreningen.

Tillträde ska anpassas och samordnas med utbyggnaden av allmänna anläggningar. En handpenning om 10% av den totala köpeskillingen erläggs vid Marköverlåtelseavtalets undertecknande. Resterande del av köpeskillingen erläggs enligt villkor i samma avtal.

7.14 Medverkande tjänstepersoner

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

7.15 Planskeden

	INSTANS	DATUM
Planuppdrag givet	Samhällsbyggnadsnämnd	2019-09-18
Detaljplan godkänd för samråd	Chef Samhällsbyggnadssektorn	2024-02-14
Detaljplan godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsnämnd arbetsutskott	2026-06-17
Detaljplan antagen	Samhällsbyggnadsnämnd	
Fått laga kraft		

Säters kommun i juni 2026

Andreas Mossberg

Samhällsbyggnadschef

Emma Sillanpää

Planarkitekt