



2026-09-15

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kullsveden, Säter, Dalarnas län



**SÄTERS
KOMMUN**

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN



Dokumentinformation

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Omfattar
Planbeskrivning	Samrådshandling	Detaljplan för del av Kullsveden
Dokumentägare	Dokumentansvarig	Publicering
Samhällsbyggnadssektor	Sektorchef	Diariet
Beslutsinstans	Beslutad	Diarienummer
Kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU)		KS2026/354

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



Innehåll

1	Handlingar	6
1.1	Samrådshandlingar	6
1.2	Övriga handlingar	6
1.3	Utredningar och bilagor	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	7
5	Planförfarande	8
5.1	Denna detaljplans förfarande	8
5.2	Planskeden i planprocessen	9
5.3	Var är vi i processen?	9
6	Plandata	9
6.1	Lägesbenämning	9
6.2	Areal	10
6.3	Markägförhållande	10
7	Motiv till detaljplanens regleringar	11
7.1	Användningsbestämmelser	11
7.2	Egenskapsbestämmelser	12
8	Undersökning av behov av miljöbedömning	17
8.1	Slutsats	18
9	Förenlighet med miljöbalkens hushållningsbestämmelser	18
9.1	Förenligt med 3 kapitlet i miljöbalken	18
9.1.1	Riksintressen	18
9.2	Förenlig med 4 kap. miljöbalken	19
9.2.1	Riksintressen	19
9.3	Förenlig med miljöbalken 5 kap	19
10	Tidigare ställningstaganden	19
10.1	Översiktliga planer	19
10.2	Detaljplaner	19
10.3	Handelsutredningar	19
10.4	Dagvattenstrategi	19
10.5	Kommunala beslut	20



11	Planeringsförutsättningar	20
11.1	Mark och vegetation	20
11.2	Geotekniska förhållanden	20
11.3	Bebyggelse	21
11.4	Naturmiljö	24
11.5	Gator, trafik och parkering	24
11.6	Gång/cykel- och kollektivtrafik	25
11.7	Teknisk försörjning	26
	11.7.1 Vatten och avlopp	26
	11.7.2 Dagvatten	27
	11.7.3 El, tele och fiber	30
	11.7.4 Fjärrvärme	30
	11.7.5 Avfallshantering/ återvinning	30
11.8	Hälsa säkerhet och risker	31
	11.8.1 Räddningstjänsten	31
	11.8.2 Trafikbuller, verksamhetsbuller och vibrationer	31
	11.8.3 Förorenad mark	31
	11.8.4 Transporter farligt gods	31
	11.8.5 Översvämningsrisk	33
12	Konsekvenser	33
12.1	Mark och vegetation	33
12.2	Geotekniska förhållanden	33
12.3	Bebyggelse	33
12.4	Naturmiljö	34
12.5	Gator, trafik och parkering	34
12.6	Teknisk försörjning	36
	12.6.1 Vatten och avlopp	36
	12.6.2 Dagvatten	36
	12.6.3 El och fiber	36
	12.6.4 Avfallshantering/ återvinning	37
12.7	Hälsa säkerhet och risker	37
	12.7.1 Trafikbuller, verksamhetsbuller och vibrationer	37
	12.7.2 Transporter farligt gods	37
	12.7.3 Översvämningsrisk	37
	12.7.4 Ras och skred	38
	Ingen ras eller skredrisk bedöms föreligga	38
12.8	Övriga konsekvenser av planen	38
	12.8.1 Barnperspektiv	38
	12.8.2 Kommunalekonomiska perspektiv	38



12.8.3	Handelsstruktur	38
13	Organisatoriska frågor	39
13.1	Tidsplan	39
13.2	Genomförandetid	39
13.3	Huvudmannaskap	39
14	Fastighetsrättsliga frågor.....	40
14.1	Fastighetsbildning	40
14.2	Gemensamhetsanläggningar	40
14.3	Servitut.....	40
14.4	Ansökan om lantmäteriförrättning.....	40
15	Tekniska frågor	40
15.1	Parkering	40
15.2	Vatten, spillvatten och dagvatten.....	41
15.3	Övriga ledningar	41
15.4	El, tele	41
15.5	Fiber.....	41
15.6	Luft och buller	41
16	Ekonomiska konsekvenser för kommunen.....	42
16.1	Kommunens investeringsekonomi.....	42
16.2	Kommunens drift- och förvaltningsekonomi	42
17	Avtal	42
17.1	Plankostnadsavtal.....	42
17.2	Markanvisning.....	42
17.3	Marköverlåtelseavtal	44
17.4	Medverkande tjänstepersoner	44



1 Handlingar

1.1 Samrådshandlingar

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

1.2 Övriga handlingar

Grundkarta

Fastighetsförteckning*

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2026-06-16

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

1.3 Utredningar och bilagor

- *Kullsveden 1:17 PM Kapacitetsanalys (Trafik), Säters kommun, Dalarnas län, itra AB, 2026-01-27*
- *Risikutredning Kullsveden 1:17, itra AB, 2026-03-31*
- *Dagvattenutredning Säters Kullsveden 1:17, M3D Consulting, 2026-05-06, rev. 2026-06-29*
- *PM, Konsekvensanalys livsmedelsetablering Säters, NIRAS, 2025-03-21*

2 Syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att på fastigheten Kullsveden 1:17 möjliggöra detaljhandel, utom handel med skrymmande varor, samt apotek. Primärt innebär det att möjliggöra etablering av livsmedelshandel och apotek med tillhörande parkeringsplatser, laddplatser och en yta för logistikhantering. Gällande detaljplan (DP 1637) anger markanvändningen Handel (dock ej livsmedel) och Småindustri. Nu aktuell detaljplan innebär alltså en breddning i möjligheten till livsmedelshandel samtidigt som handel med skrymmande varor inte längre blir möjligt. Den totala bruttoarean uppgår till 4 450 m². Livsmedel får dock som mest utgöra 3400 m² vilket motsvarar en lokalarea om 3200 m².

Syftet är också att planmässigt möjliggöra att det övergripande GC-nätet binds samman genom att en mindre yta planläggs som Park. Området ägs av Säters kommun. I dagsläget finns ingen bebyggelse inom området. Det utgörs av en plan och öppen yta invid riksväg 70. På fastigheten har tidigare funnits en byggfirma.



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
EI30 (fasad) / EW30 (fönsterglas)	Brandtekniska klassbeteckningar i risk-avsnittet. Vid skyddsavstånd mot en riskkälla (t.ex. transportled med farligt gods) är det den värmestrålning en eventuell brand/olycka kan ge mot byggnaden som är det dimensionerande hotet. Bokstavskombinationen anger vilka brandtekniska funktioner konstruktionen måste klara, och siffran anger hur länge (i minuter) den ska klara det vid ett standardiserat brandprov.
Prickmark	Mark som inte får bebyggas, redovisas med prickad symbol på plankartan.
Recipient	Den vattenmiljö – sjö, vattendrag, våtmark – som tar emot vatten som avleds från ett område, till exempel dagvatten (regn- och smältvatten) från vägar, tak och andra hårdgjorda ytor.
Regnbädd, makadamdike, svackdike, översilningsyta	Dagvattentekniska fördröjnings- och reningsanläggningar.

5 Planförfarande

5.1 Denna detaljplans förfarande

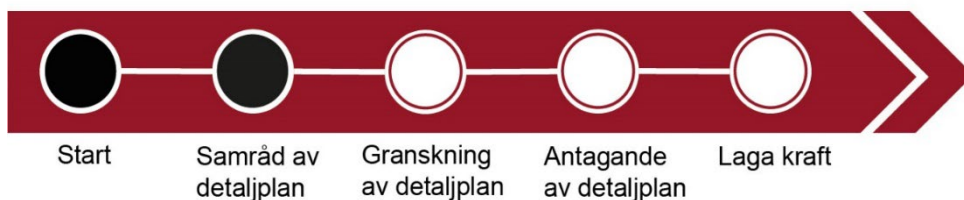
I *Översiktsplan för Säter Kommun 2013*, antagen av Kommunfullmäktige 2013-07-09 anges att fokus ska ligga på att utveckla centrumhandeln. Med anledning av denna avvikelse handläggs detaljplanen med ett så kallat **utökat planförfarande** enligt Plan- och bygglag (2020:900) 5 kap. 7§.



5.2 Planskeden i planprocessen

	INSTANS	DATUM
Planuppdrag givet	Ks §99	2025-05-27
Detaljplan godkänd för samråd		
Detaljplan godkänd för granskning		
Detaljplan antagen		
Vunnit laga kraft		

5.3 Var är vi i processen?



Figur 1: Detaljplanen befinner sig i samrådsskedet.

6 Plandata

Planområdet har avgränsats för att möjliggöra livsmedelshandel på fastigheten Kullsveden 1:17. Den del av som angränsar till riksväg 70 har avsatts till Natur som buffertzoon. Inom nuvarande fastighetsgräns avsätts även en remsa med parkmark för att möjliggöra en eventuell framtida gc-koppling. Nisshyttevägen planläggs för att planmässigt möjliggöra styrning av utfarters placering.

6.1 Lägesbenämning

Planområdet är beläget ca 2 kilometer öster om Säters centrum, invid riksväg 70. Kullsveden 1:17 ingår i Kullsvedens handels- och småindustriområde och planområdet gränsar i öster och väster mot fastigheter inom detta (Kullsveden 1:16, Övre Heden 9:136). I söder gränsar det mot skogsmark och i norr mot riksväg 70.



Figur 2: Planområdets läge (ungefärlig plangräns) strax öster om Säter visas med röd markering.

6.2 Areal

Planområdet uppgår till cirka 2,2 hektar.



Figur 3: Planområdets avgränsning

6.3 Markägoförhållande

All mark inom planområdet (fastigheterna Kullsveden 1:17, 1:13 och Övre Heden 9:131) ägs av Säter kommun.



7 Motiv till detaljplanens regleringar

7.1 Användningsbestämmelser

Reglering	Motiv
NATUR - Natur	Naturmarken ska utgöra en skyddande buffertzona mot transportled för farligt gods, vilken gör kvartersmarken lämplig för ändamålet. PBL (2010:900) 4 kap 5 §. I en detaljplan ska kommunen bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för. 2 kap 6 § Bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.
PARK - Park	Syftet är att möjliggöra en eventuell ny gång- och cykelväg på en kortare sträcka. PBL (2010:900) 4 kap 5 §. I en detaljplan ska kommunen bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för. 2 kap 7 §. Hänsyn ska tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns gator och vägar, parker och andra grönområden.
VÄG₁ - Genomfartsväg	Nisshyttvägen ingår i detaljplanen för att möjliggöra införande av utfartsförbud från fastigheten Kullsveden 1:17. PBL (2010:900) 4 kap 5 §. I en detaljplan ska kommunen bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för.



	2 kap 5 § Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik. 4 kap 9 § Kommunen får bestämma om utfart mot allmänna platser.
H₁ – Detaljhandel utom handel med skrymmande varor	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra markanvändningen handel. Motivet att planlägga för handel utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 2 § Mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. 2 kap. 7 §. Inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.
C – Centrum	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra apotek. Motivet att planlägga för centrum utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 2 § att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. 2 kap. 7 §. Inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

7.2 Egenskapsbestämmelser

Reglering	Motiv
 - Utfartsförbud	Att begränsa antalet in- och utfarter och förhindra att dessa placeras där det inte



	är lämpligt trafiktekniskt och trafiksäkerhetsmässigt. PBL (2010:900) 4 kap 9 Kommunen får bestämma om utfart mot allmänna platser. 2 kap 6 § Bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot trafikolyckor.
1000 m² av fastighetsarean ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten.	Säkerställer att tillräcklig yta finns tillgänglig för fördröjning av dagvatten. PBL (2010:900) 4 kap 10 § Kommunen får bestämma om vegetation och om markytans utformning och höjdläge. 5 § Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna vattenförsörjning, avlopp samt risken för olyckor, översvämning och erosion.
 - Marken får inte förses med byggnad	Att begränsa var byggnader får uppföras. Detta görs i syfte att hålla ett skyddsavstånd mot allmänna vägar och att reservera yta för fördröjning av dagvatten. Motivet med bestämmelsen utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 5 § att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt 2 kap. 3 § 1 - en ändamålsenlig struktur.
s₁ - Centrumändamål får endast avse apotek	I enlighet med planens syfte och markanvisningsavtal begränsas centrumändamålet till endast apotek. PBL (2010:900) 4 kap 11 § I en detaljplan får kommunen bestämma byggnaders användning. 2 kap 3 § Planläggning ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och



	klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenlig struktur.
h₁ - Högsta nockhöjd är 8 meter.	Nockhöjden regleras till åtta meter för att begränsa byggnadens omgivningspåverkan. Ett uppstickande entréparti har bedömts vara välgörande av arkitektoniska skäl. Detta behöver dock ges en breddbegränsning för att få önskad effekt att bryta upp byggnadsvolymen och betona entrén. Detta regleras därför med utformningsbestämmelse (se nedan). PBL (2010:900) 4 kap 16 § I en detaljplan får kommunen bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter. 2 kap 6 § Bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.
n₁ – Vistelseytor får inte anordnas mot väg 70	Minskar exponeringsrisken utomhus vid en olycka med farligt gods på riksväg 70. PBL (2010:900) 4 kap 12 § Kommunen får bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening och olyckor. 2 kap 5 § Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.
m₁- Samtliga dagvattenmagasin ska utföras med bottentätning	Förhindrar att förorenat dagvatten påverkar tillrinningsområde för vattentäkt. PBL (2010:900) 4 kap 12 § Kommunen får bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening och olyckor. 2 kap 5 § Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.



b₁ – Ventilation ska vara automatiskt avstängningsbar	Minskar inträngning av gas inomhus vid en olycka med farligt gods på riksväg 70. PBL (2010:900) 4 kap 12 § Kommunen får bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening och olyckor. 2 kap 5 § Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.
b₂ – Friskluftsintag ska placeras högt och bort från väg 70	Minskar inträngning av gas inomhus vid en olycka med farligt gods på riksväg 70. PBL (2010:900) 4 kap 12 § Kommunen får bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening och olyckor. 2 kap 5 § Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.
b₃ – Entréer ska ordnas bort från väg 70	Minskar exponering vid in- och utpassage, vid en olycka med farligt gods på riksväg 70. PBL (2010:900) 4 kap 12 § Kommunen får bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening och olyckor. 2 kap 5 § Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.
b₄ – Utrymningsväg ska finnas i sydlig riktning	Möjliggör evakuering bort från riskkällan, vid en olycka med farligt gods på riksväg 70. PBL (2010:900) 4 kap 12 § Kommunen får bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening och olyckor. 2 kap 5 § Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med



	hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.
b₅ – Fasad mot väg 70 ska utföras som brandklassad (EI30) och även glas i fasad ska vara brandklassat (EW30)	Begränsar värmepåverkan mot byggnaden och minskar strålningspåverkan genom fönster, vid en olycka med farligt gods på riksväg 70. PBL (2010:900) 4 kap 12 § Kommunen får bestämma skyddsåtgärder för att motverka markförorening och olyckor. 2 kap 5 § Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.
b₆ - Entréparti får uppföras till en höjd av 9 meter inom en bredd om högst 40% av fasadens längd	Ett uppstickande entréparti har bedömts vara välgörande av arkitektoniska skäl. Detta behöver dock ges en breddbegränsning för att få önskad effekt att bryta upp byggnadsvolymen och betona entrén. Undantaget för entrépartiet bedöms ha marginell påverkan på omgivningen givet dess begränsade utbredning. PBL (2010:900) 4 kap 11 § I en detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan. 2 kap 3 § Planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning.
e₁ – Största byggnadsarea är 4000 m² inom användningsområdet	Begränsar byggnadsvolymens utbredning utifrån vad som bedöms lämpligt med hänsyn till bland annat fastighetsstorlek, parkeringsbehov och dagvattenhantering samt stads- och landskapsbild. PBL (2010:900) 4 kap 11 § I en detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan.



	2 kap 3 § Planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning, god hushållning med mark, vatten, energi samt en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.
e₂ – Största bruttoarea är 4450 m² inom användningsområdet	Begränsar den sammanlagda ytan av alla våningsplan. Begränsningen innebär exempelvis möjliggörande av ett plan inom hela byggnadsarea samt därutöver ett entresolplan på 450 m². PBL (2010:900) 4 kap 11 § I en detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan. 2 kap 3 § Planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning, god hushållning med mark, vatten, energi samt en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.
e₂ – Största bruttoarea för detaljhandel med livsmedel är 3400 m² inom användningsområdet	Begränsar handel med livsmedel i enlighet med rekommendationen i <i>PM, Konsekvensanalys livsmedelsetablering Säter</i>. PBL (2010:900) 4 kap 11 § I en detaljplan får kommunen bestämma bebyggandets omfattning över och under markytan. 2 kap 3 § Planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning, god hushållning med mark, vatten, energi samt en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.

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

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas. Denna bedömning baseras på avvägningarna i bilaga *Undersökning av betydande miljöpåverkan, Kullsveden 1:17*, 2026-06-16. Störningarna bedöms bli begränsade till små utsläpp till luft och buller från transporter vilket inte bedöms medföra överskridande av miljökvalitetsnormer. Jämfört med nuvarande markanvändning bedöms personbilstrafik och tung trafik öka till och inom planområdet men bedöms inte vara av sådan omfattning eller karaktär att den medför betydande miljöpåverkan.

9 Förenlighet med miljöbalkens hushållningsbestämmelser

9.1 Förenligt med 3 kapitlet 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.

9.1.1 Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen men gränsar till riksväg 70 som på den aktuella sträckan utgör riksintresse för kommunikation enligt miljöbalken 3 kap. 8 §. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.



9.2 Förenlig med 4 kap. miljöbalken

9.2.1 Riksintressen

Planen berör inga riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken och bedöms därmed vara förenlig med kapitlet.

9.3 Förenlig med miljöbalken 5 kap

Planen bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer och bedöms därför vara förenlig med 5 kap miljöbalken.

Ljusterån (dagvattenrecipient) är klassad som vattenförekomst (SE669396-149677) av vattenförvaltningen, vilket innebär att krav finns för dess vattenkvalitet: miljökvalitetsnormer (MKN). Senaste MKN för Ljusterån är beslutad till god ekologisk status år 2027 och god kemisk ytvattenstatus (utan tidsangivelse). Mindre stränga krav finns för de överallt överskridande ämnena bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Förutsättningarna att uppfylla MKN för vatten bedöms vara goda.

10 Tidigare ställningstaganden

10.1 Översiktliga planer

Översiktsplan för Säters Kommun 2013, antagen av Kommunfullmäktige 2013-07-09.

10.2 Detaljplaner

Detaljplan för Kullsvedens handels- och småindustriområde i Säters kommun, Dalarnas län, laga kraft 2008-06-23.

10.3 Handelsutredningar

Handelsutredning, utvecklingspotential för handeln i Säter, 2025-03-21

PM, Konsekvensanalys livsmedelsetablering Säter, 2025-03-21

10.4 Dagvattenstrategi

Dagvattenstrategi för en hållbar dagvattenhantering, antagen av Kommunfullmäktige i Säter 2020-06-11.



10.5 Kommunala beslut

Planbesked för Kullsveden 1:17, Ks § 99, 2025-05-27.

11 Planeringsförutsättningar

11.1 Mark och vegetation

Planområdet består av flack, sandig och delvis gräsbeklädd mark. Utöver detta ingår även asfaltsbelagd vägmark.

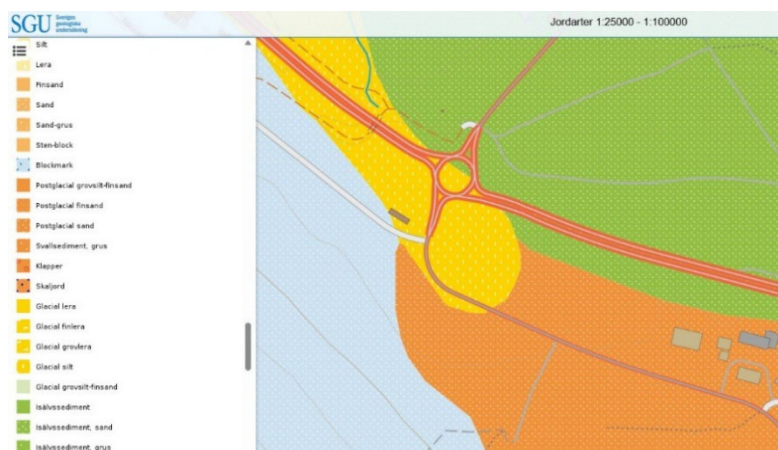


Figur 4: Planområdet idag. Bilden tagen från öster med Nisshyttvägen i vänster bildkant.

11.2 Geotekniska förhållanden

Förhållandena för jordarter är enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordlagerkarta glacial silt, postglacial silt och isälvsedimenterad sand utmed väg 70. Mäktigheten varierar och bergnivåer är enl. SGU lokaliserade ungefär 30-50 m under markytan.

Grundvatten inom området varierar kraftigt över säsong och ligger i snösmältning ca 1,1-1,9 m under markytan. Mellan mätning i mars och mätning i april varierade vattenytan upp till 2m. Området bedöms vara väl lämpat för föreslagen byggnation men kompletterande undersökningar för lämpliga grundläggningssätt kommer att krävas i samband med bygglov.



Figur 5: Jordlagerkarta, SGU



Figur 6 & 7: Planområdet idag.

Enligt kommunens kartering gäller för planområdet huvudsakligen lågriskmark avseende markradon. Kommunen kan ställa särskilda krav på ett radonsäkert utförande samt kräva att en radonmätning sker efter byggnadernas färdigställande.

11.3 Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt, men viss markberedning har utförts av tidigare fastighetsägare. Intilliggande fastigheter är bebyggda med enklare industribyggnader/tält. I närområdet finns biltvätt, markentreprenör, bilverkstad. Längre in längs Nisshyttevägen finns bostäder.



Butikens utformning är tänkt att huvudsakligen följa ett etablerat gestaltningskoncept hos den aktuella livsmedelsaktören. Det innebär en volym som är relativt sluten men där entrésidan till stor del består av glaspartier och ett tydligt entrémotiv. Den tänkta byggnaden har en nockhöjd om 8 meter med undantag för entrépartiet som är 8,95 m högt. En planbestämmelse har införts om att minst 10% av fasadytan ska vara av trä. Syftet är att bryta upp byggnadsvolymen, mjuka upp intrycket och anknyta till lokal byggnadstradition. I figur 8, nedan, visas en gestaltningsidé över möjlig utformning.



Figur 8: Gestaltningsidé som ger en känsla för hur fastigheten skulle kunna komma att utformas.

Källa: LBE arkitekt



Figur 9: Situationsplan (princip) som visar hur fastigheten kan bebyggas. I bakgrunden syns nu gällande detaljplan.



Figur 10: Planområdet (röd linje) med intilliggande bebyggelse.



Figur 11: Planområdet idag.



Figur 12: Grannfastigheten Kullsveden 1:16.

Markanvändningen har angivits som HC- Detaljhandel, utom handel med skrymmande varor och Centrum, vilken kompletteras med egenskapsbestämmelserna:

s₁ - Centrumändamål inom användningen får endast avse apotek

e₁ - Största byggnadsarea är 4000 m² inom användningsområdet

e₂ - Största bruttoarea är 4450 m² inom användningsområdet

e₃ - Största bruttoarea för detaljhandel med livsmedel är 3400 m² inom användningsområdet



Avsikten med föreslagna bestämmelser är att utöver, eller som alternativ till tilltänkt livsmedelsetablering möjliggöra annan typ av detaljhandel (dock ej skrymmande varor). Areabestämmelsen ej begränsar livsmedelshandelns lokalarea (LOA) till den 3200 m², i enlighet med rekommendationen i den konsekvensanalys av livsmedelsetablering som NIRAS genomfört (se rubriken *Handelsstruktur*) och vad som anges i gällande markanvisningsavtal. I begreppet bruttoarea ingår exempelvis byggnadens ytterväggar. Den är därav satt till 3400 m².

11.4 Naturmiljö

Hela fastigheten Kullsveden 1:17 är idag avröjd och består av en plan yta (se figur 11 ovan). På fastigheten Kullsveden 1:17 finns i dagsläget en större förekomst av blomsterlupin. Gällande lagstiftning ställer krav på att spridning av denna växt förhindras.

Den sandiga marken och sparsamma vegetationen skulle kunna innebära möjligheter att skapa värden för biologisk mångfald (vildbin, steklar/sandmarkslevande insekter). Det är önskvärt att vid projektering undersöka möjligheten att spara lite öppen mark för boplatser i några sydvända, solvarma lägen och även låta pollen- och nektarrika växter etablera sig. Ytor ska i så fall väljas som inte riskerar påverka möjligheterna att uppfylla krav vad gäller dagvattenavrinning och behovet att inte påverka vattenskyddsområdet negativt.

För skuggning och för den allmänna stads- och landskapsbilden bör träd planteras inom eller i anslutning till kommande parkeringsytor.

11.5 Gator, trafik och parkering

Planområdet är beläget i anslutning till cirkulationsplatsen där väg 70, väg 780 och Nisshyttevägen möts. Vägnätet i området hanterar både regionala trafikströmmar och trafik till och från det intilliggande handels- och industriområdet.

Väg 70 är statlig väg och ingår i riksintresse för kommunikation samt i det funktionellt prioriterade vägnätet. Vägen utgör ett regionalt och nationellt stråk och är rekommenderad färdväg för farligt gods.

Väg 780 är statlig väg och fungerar som en kompletterande koppling mellan Säter och Stora Skedvi samt som alternativ färdväg för vissa regionala reserelationer

Nisshyttevägen är statlig väg och utgör angoringsväg till Kullsvedens handels- och småindustriområde.



Planområdet angörs från Nisshyttvägen som i norr övergår i Herrgårdsvägen/Nämnsbovägen. En infart planeras till kundparkeringen och en infart för transporter och personalparkering.

All parkering ska ske på kvartersmark. Kommunen saknar i dagsläget parkeringsnorm. Vad gäller parkeringsbehov har en avstämning har gjorts gentemot liknande projekt i närliggande kommuner (se trafikutredning). Det föreslagna parkeringsutbudet om totalt 138 platser bedöms vara tillräckligt och ligger i linje med praxis för liknande verksamheter. Laddplatser för elbilar kommer att anordnas. <

Ett *PM-kapacitetsanalys* har utförts av itra AB, 2026-01-27 för att utreda hur en etablering av dagligvaruhandel inom fastigheten Kullsveden 1:17 påverkar trafiksystemet. Utredningen har fokuserat på cirkulationsplatsen där väg 70, väg 780 och Nisshyttvägen möts, samt på planområdets föreslagna in- och utfarter.

Den planerade butiken beräknas alstra cirka 1 800 fordon per årsmedeldygn (ÅDT). Detta innebär att trafikvolymen på Nisshyttvägen väst om planområdet ökar från nuvarande cirka 480 ÅDT till cirka 2 280 ÅDT i prognosåret 2046. Majoriteten av kundtrafiken antas orientera sig mot cirkulationsplatsen och vidare ut på det regionala vägnätet. Cirkulationsplatsen bedöms ha mycket god kapacitet. Även i prognosår 2046, med fullt utbyggd handel och allmän trafiktillväxt, bedöms belastningsgraderna vara låga och ingen betydande köbildning förväntas uppstå.

Den studerade angöringslösningen via Nisshyttvägen, där kundtrafik och varuleveranser separeras, bedöms vara trafiktekniskt acceptabel och funktionell ur kapacitetssynpunkt.

Etableringen som helhet bedöms vara genomförbar från trafikteknisk synpunkt. För att säkerställa en hög trafiksäkerhet och god tillgänglighet i området bör:

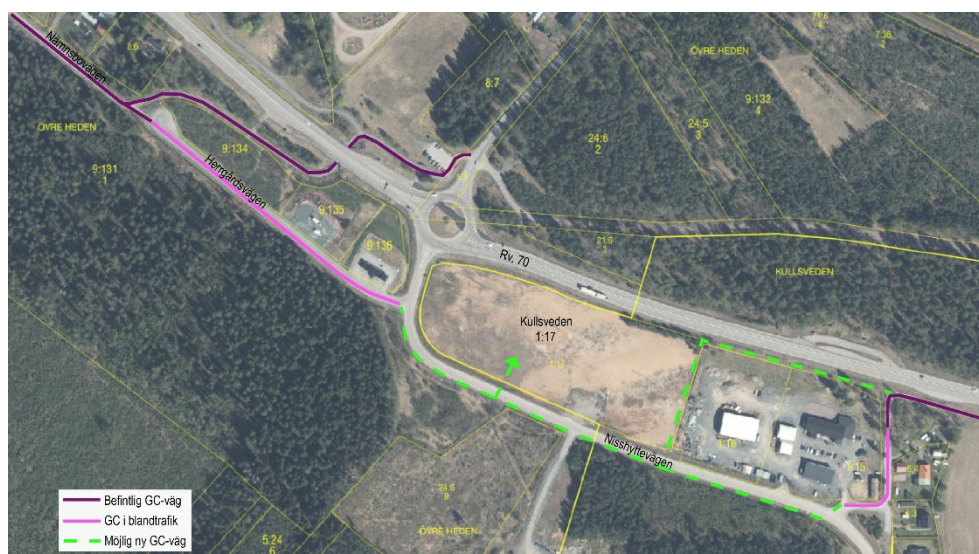
- Hastigheten på Nisshyttvägen bör sänkas från 70 km/tim till 40 km/tim vid planområdet för att anpassas till den ökade besöks-trafiken.
- En detaljerad siktanalys bör genomföras vid de planerade in- och utfarterna då vägen är kurvig.
- Utformningen bör säkerställa att framtida behov av gång- och cykelförbindelser längs eller över Nisshyttvägen inte försvåras.

11.6 Gång/cykel- och kollektivtrafik

Idag finns cykelväg från Säter till den punkt där Nämnsbovägen övergår i Herrgårdsvägen, några hundra meter nordväst om planområdet. Längs Herrgårdsvägen och Nisshyttvägen sker cykling idag i blandtrafik förbi Kullsvedens



verksamhetsområde. Öster om detta finns befintlig GC-väg längs riksväg 70. Fram till planområdets huvudinfart kan gång- och cykelväg byggas på kommunalmark (grön pil i bilden nedan). Med relativt små kompletteringar kan i förlängningen hela verksamhetsområdet förses med gång- och cykelväg som sedan kan byggas vidare mot Yttre Heden. I aktuell plan har en parkremsa avsatts för att möjliggöra hopkoppling med befintlig sträckning söderut längs riksvägen. Alternativt kan koppling en ske på samma plats som idag, alltså söder om verksamhetsområdet, där Nisshyttevägen gör en avstickare norrut (se figur 11, nedan). Längs Nisshyttevägen österut från planområdets huvudinfart behöver dock samordning ske med Trafikverk och andra fastighetsägare.



Figur 13: Befintligt och möjligt framtida GC-nät

Busshållplatser finns vid riksväg 70, norr om cirkulationsplatsen. Därifrån är det gångavstånd till planområdet via befintlig gc-väg/Herrgårdsvägen/Nisshyttevägen. Från hållplatsen i norrgående körfält på riksvägen leder en befintlig gc-tunnel till södra sidan av riksvägen.

11.7 Teknisk försörjning

11.7.1 Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten (avlopp). Ny bebyggelse inom planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Ledningar finns inom planområdet, direkt söder om riksväg 70. Detaljplaneområdets VA-servisanslutning kommer att ske till dessa ledningar.



11.7.2 Dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att fastighetsägaren ansvarar för fördröjning och rening av dagvatten som uppkommer inom kvartersmark.

Kommunens dagvattenstrategi (KF, 2020-06-11) anger att:

- Lokalt omhändertagande av dagvatten ska prioriteras
- Andelen genomsläppliga ytor ska maximeras och infiltration eftersträvas, så länge lösningsförslaget inte äventyrar dricksvattenkvalitet i kommunens vattentäkt.
- Dagvattenanläggningar ska dimensioneras enligt rådande branschstandard.
- Hänsyn ska tas till klimatförändringar och planerad byggnation.
- Man ska skydda vattentäkter och recipienter.

Planområdet ligger inom det kommande vattenskyddsområdet Uggelbo-Solvarbo och utgör sekundär skyddszon i form av tillrinningsområde till den kommunala vattentäkten Solvarbo-Uggelbo (Badelundaåsen). Det innebär att mark- och vattenanvändningen inom området ska bedrivas med särskild hänsyn till skydd av grundvattnet. Inom sekundär skyddszon är syftet att minska risken för föroreningar som på sikt kan påverka vattentäkten. Verksamheter och åtgärder som kan medföra risk för utsläpp av förorenande ämnen ska hanteras med försiktighet och i enlighet med skyddsföreskrifter för det aktuella vattenskyddsområdet. Dessa är i dagsläget inte beslutade men den preliminära bedömningen är att detaljplanen ger goda förutsättningar för att så ska kunna bli fallet.

En dagvattenutredning har utförts av M3D Consulting AB (2026-05-06, rev. 2026-06-29). Här följer en sammanfattning:

Avrinningsområde:

Avrinnande dagvatten från naturmarksytor söder om Nisshyttevägen samt vägdagvatten från riksväg 70 leds i befintliga vägdiken. De ligger alltså inom planområdet men utanför exploateringsområdet och avrinnande vatten fortsätter ledas separat genom planområdet (se figur 14, nedan).



Figur 14: Avrinning till och från fastigheten.

Fastighetens lokalisering inom vattenskyddsområde gör att dagvatten inte ska infiltreras på plats utan istället hanteras genom ytlig avledning och rening med bottenfästade anläggningar, så att föroreningar inte når vattentäkten. Avledningen av dagvatten från fastigheten sker sedan via befintliga diken mot recipienten Ljusterån.

En planeringsförutsättning är att dagvatten ska fördröjas till en nivå som motsvarar oförändrad markanvändning, det vill säga befintliga flöden. Baserat på fastighetens storlek, markens infiltrationsförmåga och det faktum att exploateringen innebär en ökning av hårdgjorda ytor ger det ett behov av fördröjningsvolym på 126 m³ (10-årsregn).

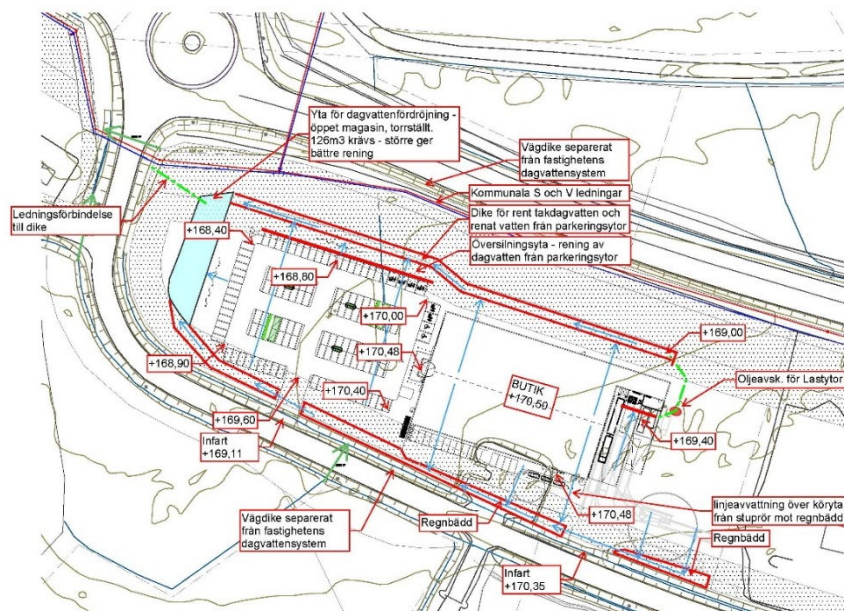
Föreslagen principlösning:

Dagvattnet delas i två separata system före samlad fördröjning: ett för takvatten och naturmarksytor som leds via makadamdike eller regnbäddar där det renas i lätt, och ett för hårdgjorda trafikerade ytor som renas i regnbäddar, översilningsyta och makadamdike. Dagvatten från den försänkta inlastningsytan leds också via oljeavskiljare. Därefter renas allt dagvatten genom sedimentering i ett större fördröjningsmagasin lokaliserat till fastighetens västra del. Samtliga magasin behöver utföras med bottenfästning då området riskerar att släppa igenom föroreningar till tillrinningsområde för vattentäkt. Detta säkerställs med planbestämmelsen **m₁**.

Fördröjningsvolymen förläggs till öppna, torrställda magasin med gräs- eller annan växtlighet, regnbäddar samt makadamdiken i fastighetens västra del, där tillräcklig yta finns tillgänglig inom prickmark. Det större fördröjningsmagasinets utlopp leds



genom utloppsbrunn och ledning till befintligt vägdike för vidare avledning till recipient. Sammantaget ger exploateringen ett behov av fördröjningsvolym på 126 m³ (10-årsregn), vilket säkerställs med planbestämmelsen **1000 m² av fastighetsarean ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten.**



Figur 15: Principlösning för dagvattenhantering

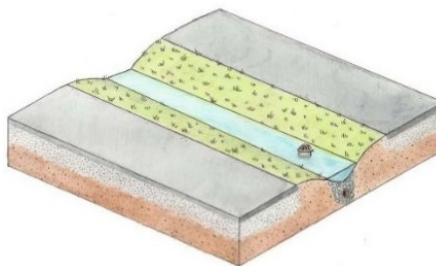
Med föreslagen rening bedöms föroreningshalterna i utgående dagvatten understiga halterna från nuvarande markanvändning för samtliga analyserade ämnen. Miljökvalitetsnormerna för recipienten Ljusterån (SE669396-149 677) bedöms inte påverkas negativt av exploateringen.

Översvämningsrisken bedöms som acceptabel. Planerad golvnivå (+170,50) ligger ca 4 m över dikesbotten i nordväst och parkeringsytor ligger på betryggande nivåer över beräknad vattenyta vid 100-årsregn.

Inom området föreligger ingen översvämningsrisk vid 100-årsregn. Det ansamlas dagvatten i diken och lågpunkter men inget på sådan nivå att byggnader eller anläggningar skadas. Dikesbotten i nordvästra delen av fastigheten ligger på ca +166,50 och golvnivå i ny butiksbyggnad är planerad på ca +170,50 dvs ca 4 m över dikesbotten. Hela parkeringen faller också västerut från byggnaden. Vid 100-årsregn ställer sig ca 1,2m vatten i diket vid lågpunkten och därmed är byggnaden säkrad mot översvämnning. Även parkeringsytor och tillfartsvägar ligger på betryggande nivåer över maximala nivåer för vattenyta vid 100-årsregn. Vid skyfall med längre återkomsttid än 100 år (oklart exakt hur mycket längre), då trummor under Nisshyttvägen går helt fulla sker till sist en bräddning över Nisshyttvägens utfart mot RV70.



Figur 16: Exempel på regnbädd



Figur 17: Principskiss svackdike.

11.7.3 El, tele och fiber

El, tele och fiber finns framdraget till fastigheten. Elbilsladdning kommer att anordnas genom att separat operatör arrenderar mark inom fastigheten. Transformatorstation kan behöva uppföras inom fastigheten. Detta bedöms kunna göras som en underordnad teknisk anläggning och kan då inrymmas inom handelsändamålet utan särskild planbestämmelse. Planerad byggnad bedöms vara väl lämpad att förses med solpaneler.

11.7.4 Fjärrvärme

Uppvärmning avses ske med enskild värmeanläggning.

11.7.5 Avfallshantering/ återvinning

Den planerade livsmedelshandeln kommer att generera hushållsavfall från personal och kunder samt verksamhetsavfall i form av emballage, returmaterial och livsmedelsrelaterat avfall. Hanteringen ska ske i enlighet med kommunens avfallsföreskrifter och gällande avfallsplan.

Avfallsutrymmen ska anordnas inom kvartersmark. Utrymmena ska utformas så att:

- god arbetsmiljö för renhållningspersonal säkerställs
- tillräcklig yta finns för källsortering
- lukt- och hygienproblem förebyggs
- hämtning kan ske utan att orsaka trafikfarliga situationer

Transportvägar för avfall ska dimensioneras för renhållningsfordon och kunna nås utan backningsbehov i möjligaste mån. Vändmöjlighet ska finnas inom fastigheten eller i direkt anslutning.

Detaljutformning av avfallsutrymmen prövas i bygglovsskedet.



11.8 Hälsa säkerhet och risker

11.8.1 Räddningstjänsten

Räddningstjänstens insatstid är under 10 minuter.

11.8.2 Trafikbuller, verksamhetsbuller och vibrationer

Planområdet är beläget i anslutning till riksväg, med ett avstånd om cirka 40 meter mellan planerad byggnad för livsmedelshandel och vägområdet. Trafiken på riksvägen genererar buller som påverkar planområdet. För verksamheter såsom livsmedelshandel saknas riktvärden för trafikbuller, men bullernivåerna bedöms ändå vara relevanta ur arbetsmiljö- och vistelseperspektiv.

En översiktlig bedömning visar att ekvivalenta ljudnivåer vid fasad kan uppgå till nivåer som överstiger 55 dBA närmast vägen, beroende på trafikmängd och andel tung trafik. Då aktuell markanvändning avser handel, där människor vistas tillfälligt, bedöms detta inte utgöra ett hinder för planens genomförande.

Byggnadens placering och utformning innebär att den kan fungera som en skärm mot bakomliggande ytor. Eventuella personalutrymmen bör, där så är möjligt, orienteras bort från riksvägen för att uppnå en bättre ljudmiljö.

Den planerade verksamheten omfattar kundtrafik, parkering samt varumottagning med lastbilstransporter. Buller från dessa källor utgör så kallat verksamhetsbuller enligt Naturvårdsverkets vägledning. Varumottagning och tekniska installationer ska utformas och placeras så att riktvärden för externt industribuller enligt Naturvårdsverkets vägledning innehålls i förhållande till omgivande markanvändning. Detta bedöms vara möjligt att uppfylla i det aktuella fallet. Verksamheten kommer att omfattas av miljöbalkens (1998:808) allmänna hänsynsregler och stå under kommunal tillsyn. Mot bakgrund av ovanstående bedöms inte någon särskild bullerutredning vara nödvändig inom ramen för detaljplanen.

11.8.3 Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att marken skulle vara förorenad. Tidigare fastighetsägare tog ner skog och utförde schaktning/markberedning men etablerade inte någon verksamhet.

11.8.4 Transporter farligt gods

Riksväg 70 invid planområdet är primärled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods ska en



riskhanteringsprocess genomföras om den verksamhet detaljplanen tillåter är belägen närmare vägen än 150 meter.

En riskutredning har utförts av itra AB, 2026-03-31. Riskbedömningen har genomförts som en översiktlig riskanalys med förenklade kvantitativa stödbereäkningar. Beräkningarna är gjorda med år 2046 som prognosår och bygger på trafikdata för väg 70, schablonantaganden om andel och klassfördelning av farligt gods, förenklade konsekvensmodeller samt uppskattad personintensitet inom planområdet. Riskbilden domineras av transporter av brandfarliga vätskor samt brandfarliga och giftiga gaser.

Hastigheten förbi planområdet är reglerad till 60 km/tim. Frekvensberäkningen utgår från 100 km/tim vilket innebär att den beräknade olyckskvoten är högre än vad den lokala hastigheten motiverar. Andelen farligt gods antas motsvara 5 procent av den tunga trafiken, vilket innebär cirka 37 transporter per dygn i prognosåret 2046. Vid utbyggd verksamhet uppskattas i genomsnitt cirka 200 personer vistas samtidigt inom planområdet under verksamhetstid. Under nattetid bedöms högst 8 personer vistas inom området. Avståndet mellan planerad byggnadsfasad och väggkant vid väg 70 uppgår till cirka 40 m. Närmaste planerade hårdgjorda yta inom planområdet ligger cirka 36 m från väggkant enligt situationsplanen.

Sannolikheten för en olycka med farligt gods som leder till uppskattas till ungefär en händelse vart 426:e år. Den samlade individ- och samhällsrisk ligger under gränsen för vad som anses vara en acceptabel risknivå och bedömningen är att planerad markanvändning kan accepteras. Dock måste ett antal riskreducerande åtgärder säkerställas:

- Bebyggelsefritt inom ett avstånd av 40 meter från väg 70 (väggkant).
- entréer och utrymningsvägar placeras bort från väg 70
- vistelseytor ska förläggas på den sida av byggnaden som är vänd från vägen.
- Brandteknisk utformning av fasad (EI 30) och fönsterglas (EW 30) mot vägen för att motstå strålningsvärme.
- Friskluftsintag ska placeras bort från väg 70 och det ska finnas möjlighet att stänga av ventilationen automatiskt vid ett larm för att förhindra gasinträngning.

Ovanstående åtgärder säkerställs genom bestämmelser på plankartan.

Det befintliga vägdiket invid riksvägen som löper längs planområdet fungerar som skydd mot spridning av utläckt vätska.



11.8.5 Översvämningsrisk

Någon översvämningsrisk bedöms inte föreligga.

12 Konsekvenser

12.1 Mark och vegetation

Hela planområdet är idag avröjt och består av en plan yta. Huvuddelen av planområdet kommer att hårdgöras vid genomförande. Föreslagen dagvattenhantering innebär tillkommande inslag av grönska och vatten (tidvis). Några övriga konsekvenser för mark och vegetation kommer inte att uppstå.

12.2 Geotekniska förhållanden

Utifrån nuvarande kunskap och det faktum att fastigheten i gällande detaljplan ansetts lämplig för byggnation inom område för handels- och småindustriområde bedöms de geotekniska förutsättningarna vara goda. Dock kommer kompletterande undersökningar för lämpliga grundläggningssätt kommer att krävas i samband med bygglov.

12.3 Bebyggelse

Förslaget möjliggör uppförande av en dagligvarubutik med apotek. Den sammanlagda bruttoarean är begränsad till 3 200 m².

Två anslutningar planeras mot Nisshyttevägen. Den norra anslutningen är huvudsakligen avsedd för kundtrafik, medan den södra anslutningen används för personaltrafik, varuleveranser och e-handel.

Entrén är orienterad mot parkeringsytan på den västra sidan av byggnaden. Kundparkering är samlad i direkt anslutning till entrén och är utformad med genomgående körstråk och vändmöjligheter inom kvartersmark.

Personalparkering redovisas separat i den västra delen av området, placerad i direkt anslutning till personalentré. Varuleveranser och e-handel hanteras via en separat angöringsyta på byggnadens södra sida. Här finns lastzoner för tung trafik, inklusive uppställningsyta för lastbil samt särskild yta för e-handelsleveranser.

Att en fastighet som idag är planlagd och iordningställd men oexploaterad får en bebyggelse får ses som välgörande i sig. Den planerade bebyggelsens skala bedöms som väl anpassad till platsen.



12.4 Naturmiljö

Hela planområdet är idag avröjt och består av en plan yta. Inga påtagliga konsekvenser för naturmiljön kommer att uppstå. En korrekt hantering av invasiva växter och genomförande av föreslagna åtgärder för biologisk mångfald kan tillsammans med föreslagna dagvattenlösningar bidra till en mer varierad naturmiljö än i dagsläget, trots att stora delar av fastigheten kommer att hårdgöras.

12.5 Gator, trafik och parkering

All fordonstrafik till och från planområdet sker via Nisshyttvägen och leds vidare genom cirkulationsplatsen mot väg 70 eller väg 780. på sträckan förbi planområdet och fram till cirkulationsplatsen är hastigheten reglerad till 70 km/tim.

Itra AB har 2026-01-27 utfört en kapacitetsanalys som genomförts för cirkulationsplatsen samt vid anslutningen vid planområdets infart för att pröva korsningarnas funktion och identifiera eventuell risk för köbildning vid olika trafikscenarier. Kapacitetsanalysen visar att cirkulationsplatsen har god kapacitet i nuläget och även i prognosår 2046 med tillkommande trafik från den planerade exploateringen. Belastningsgraderna ligger väsentligt under Trafikverkets riktvärden i samtliga analyserade scenarier.

Den studerade angoringslösningen via Nisshyttvägen med separering av kundtrafik och leveranstrafik bedöms vara trafiktekniskt acceptabel ur kapacitetssynpunkt. Den alstrade trafiken från exploateringen beräknas uppgå till 1 800 ÅDT, vilket motsvarar en ökning av trafikvolymen på Nisshyttvägen från cirka 480 till 2 280 ÅDT.

För att säkerställa trafiksäkerhet och god tillgänglighet rekommenderas dock följande åtgärder och fortsatta utredningar:

- Hastighetssänkning på Nisshyttvägen från 70 km/tim till 40 km/tim vid planområdet för att anpassa till ökad besöks trafik och framtida korsande gång- och cykeltrafik.
- Analys av siktsträckor vid planerade in- och utfarter. Planområdet är beläget i anslutning till en kurva på Nisshyttvägen, vilket kan påverka sikt förhållandena. En detaljerad siktanalys bör genomföras för att säkerställa att in- och utfarterna kan utformas trafiksäkert.
- Säkerställande av att detaljplaneändringen inte försvårar framtida gång- och cykelförbindelse längs eller över Nisshyttvägen. Dialog med Trafikverket rekommenderas för att klargöra eventuella planer för gång- och cykelinfrastruktur i området.
- Utredning av behov för hastighetsdämpande åtgärder och säker passage för gång- och cykeltrafik i samband med eventuell framtida bostadsutveckling på



västra sidan av Nisshyttvägen. Om bostäder etableras kommer behovet av säkra passagemöjligheter och hastighetsanpassning att öka ytterligare.

Sammanfattningsvis bedöms den planerade exploateringen vara genomförbar från trafikteknisk synpunkt. Cirkulationsplatsen har tillräcklig kapacitet för att hantera tillkommande trafik och in- och utfarten via Nisshyttvägen bedöms vara funktionell.

De identifierade åtgärdsbehoven av hastighetssänkning, siktanalys och framtida gång- och cykelinfrastruktur bör hanteras i kommande skeden för att säkerställa en trafiksäker och hållbar utveckling av området.

Den tillkommande trafiken från den planerade dagligvarubutiken antas uppgå till 1 800 fordon/ÅDT och belastar det omgivande vägnätet via Nisshyttvägen och cirkulationsplatsen. För att tydliggöra den totala trafiknivån i prognosåret redovisas nedan en sammanställning av allmän trafik år 2046 samt trafik inklusive exploatering.

Väg	ÅDT 2046 utan exploatering	ÅDT 2046 med exploatering
Väg 70 väst	11 100 (6,3 %)	11 100 (6,3 %)
Väg 70 öst	8 900 (8,0 %)	8 900 (8,0 %)
Väg 780	2 300 (3,8 %)	2 300 (3,8 %)
Nisshyttvägen	480 (26 %)	2 280 (9,5%)

Figur 18: Årsdygnstrafik på intilliggande vägar.

Den tillkommande trafiken från exploateringen utgörs till övervägande del av personbilstrafik. Tillskottet av tung trafik bedöms vara begränsat till varuleveranser och påverkar därför inte den totala andelen tung trafik i någon större utsträckning.

Parkering ska ske inom fastigheten. Säters kommun saknar i dagsläget parkeringsstrategi. Byggnadens bruttoarea (BTA) blir cirka 4 450 m² och illustrationsplanen redovisar totalt 138 parkeringsplatser (124 besöksplatser och 14 personalplatser). Detta motsvarar cirka 31 parkeringsplatser per 1 000 m² BTA, vilket ligger inom det intervall som tillämpas i närliggande kommuners parkeringsnormer och bedöms vara rimligt för en dagligvarubutik i ett externt och bilorienterat läge.



För gång- och cykeltrafikanter möjliggör detaljplanen sammanbindande av befintliga gc-vägar vilket gör förbättrade möjligheter till trafiksäkra förbindelser till och från planområdet, men även i ett större perspektiv.

12.6 Teknisk försörjning

12.6.1 Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns framdraget till fastigheten och kapaciteten i reningsverk bedöms vara tillfredställande. De befintliga ledningarna inom fastigheten bedöms ha tillräcklig kapacitet för tillkommande förbrukning från fastigheten. För att säkerställa detta kommer en modellering av ledningarna att utföras.

12.6.2 Dagvatten

Med föreslagen principlösning bedöms fastigheten efter exploatering generera föroreningshalter klart under halten från nuvarande markanvändning. Flera efter varandra följande reningssteg – som för parkeringar där dagvatten renas först i regnbädd eller översilningsyta och därefter dike och magasin gör att reningen är mycket god och vattnet lämnar fastigheten renare eller med oförändrad belastning från idag. Därmed bedöms inte heller miljökvalitetsnormerna (MKN) för recipienten Ljusterån (SE669396-149677) påverkas negativt. Snarare är exploateringen positiv då den starkt renar majoriteten av uppkomna föroreningshalter.

De ytor som enligt dagvattenutredningen krävs för att möjliggöra föreslagen eller likvärdig lösning finns att tillgå inom fastigheten och har säkerställts med en planbestämmelse som anger att 1000 m² inom markanvändningen HC ska vara tillgänglig för dagvattenhantering/fördröjning av dagvatten.

För ett 100-årsregn föreligger ingen översvämningsrisk för den placering och golvnivåer på byggnad som är aktuella. Planbestämmelsen om lägsta nivå på färdigt golv är satt med marginal i förhållande till översvämningsrisken.

Om fastigheten exploateras i enlighet med vad som anges i dagvattenutredningen bedöms markanvändningen inte vara oförenlig med kommande föreskrifter för vattentäkten. Detaljerade tekniska lösningar säkerställs i bygglovsskedet och genom tillsyn enligt miljöbalken samt genom tillämpning av kommande skyddsföreskrifter.

12.6.3 El och fiber

El finns framdraget till fastigheten. Eventuell transformator kan placeras på kvartersmark inom den huvudsakliga markanvändningen.



12.6.4 Avfallshantering/ återvinning

Planens genomförande innebär en ökning av mängden verksamhetsavfall jämfört med obebyggd mark. Då avfallshanteringen sker inom kvartersmark och området saknar närliggande bostäder eller rekreatiomsområden bedöms påverkan på omgivningen vara försumbar. Förutsättningar finns att uppfylla kommunens krav på källsortering och arbetsmiljö utan att särskilda skyddsåtgärder behöver regleras i detaljplanen. Eventuella miljö- och hygienfrågor hanteras inom ramen för miljöbalkens tillsynssystem.

12.7 Hälsa säkerhet och risker

12.7.1 Trafikbuller, verksamhetsbuller och vibrationer

Då aktuell markanvändning avser handel, där människor vistas tillfälligt bedöms trafikbullret inte medföra sådana konsekvenser att planens genomförande försvåras. Eventuella åtgärder kan hanteras i samband med bygglov och projektering. Planområdet är beläget inom etablerat verksamhetsområde och omges inte av bostadsbebyggelse eller annan bullerkänslig verksamhet såsom skola, vård eller rekreatiomsområde. Avståndet till närmaste bostad bedöms vara sådant att den planerade livsmedelshandeln inte kan antas medföra olägenhet för människors hälsa avseende buller. Planförslaget bedöms därmed uppfylla kraven på lämplig markanvändning enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

12.7.2 Transporter farligt gods

Utifrån den strukturplan som gäller så bedöms den samlade individ- och samhällsriskerna ligga under gränsen för vad som anses vara en acceptabel risknivå. Planerad markanvändning kan accepteras under förutsättning att angivna riskreducerande åtgärder säkerställs. Skulle planeringsförutsättningarna ändras under processens gång behöver riskbedömningen ses över.

12.7.3 Översvämningsrisk

En planbestämmelse har införts om lägsta nivå på färdigt golv (+170,5 m över nollplanet). Därmed bedöms det inte föreligga någon risk för översvämning (100-årsregn) som kan skada byggnader inom planområdet.



12.7.4 Ras och skred

Ingen ras eller skredrisk bedöms föreligga.

12.8 Övriga konsekvenser av planen

12.8.1 Barnperspektiv

Planen bedöms ha begränsad direkt påverkan på barns vardagsmiljö eftersom området saknar bostäder, skolor och lekmiljöer i direkt anslutning. Den mest relevanta frågan är hur barn som rör sig i området, till fots eller cykel. Etableringen medför tillkommande trafik (personbilstrafik och tung trafik). Trafiksäkerheten behöver beaktas i den fortsatta projekteringen.

12.8.2 Kommunalekonomiska perspektiv

Planen möjliggör en förlängning av befintlig gång-och cykelväg, vilken om den genomförs blir en kommunal angelägenhet både vad gäller utbyggnad och drift & underhåll.

I övrigt belastas kommunen inte ekonomiskt av detaljplanens genomförande.

12.8.3 Handelsstruktur

När livsmedelshandel etableras utanför centrum kan det få påverkan på befintliga dagligvarubutiker och i förlängningen även den övriga centrumhandeln. På uppdrag av Säters kommun har NIRAS genomfört en konsekvensanalys av en möjlig livsmedelsetablering vid Kullsveden 1:17 (PM daterat 2025-03-21). Utredningen syftar till att bedöma etableringens påverkan på befintlig dagligvaruhandel i centralorten samt kommunen som helhet.

Upptagningsområdet utgörs huvudsakligen av Säters kommun. Inom området finns fem etablerade dagligvarubutiker. Den tilltänkta etableringen avser en storbutik om 3 200 kvm LOA med lågpriskoncept. Konsekvensanalysen utgår från att etableringen innebär ett utökat format för den befintliga Willys-butiken i centrum, vilken i samband med nyetableringen förväntas läggas ned. Med en ny storbutik med lågpriskoncept i aktuellt läge beräknas den totala livsmedelsförsäljningen i kommunen öka från cirka 240 till 300–320 mkr. Det innebär att utflödet av köpkraft från kommunen potentiellt kan minska från 35 till cirka 20 procent och i högre utsträckning tillgodoses lokalt. Sysselsättningsökningen bedöms uppgå till 20–30 personer.



För kvarvarande livsmedelsbutiker i centrum bedöms försäljningsminskningen uppgå till 15–20 procent, vilket är en betydande påverkan. På längre sikt kan en nedläggningsrisk inte uteslutas för någon av butikerna. Butikerna utanför centrum bedöms påverkas i liten utsträckning.

NIRAS slutsats är att etableringen bör kunna genomföras, givet att Willys ersätter sin befintliga butik i centrum med den nya. Rekommenderad butiksyta är 2 500–3 200 kvm LOA, där 2 500 kvm bedöms ge en mildare påverkan på befintliga butiker. En etablering överstigande 3 200 kvm bedöms medföra oacceptabla konsekvenser för befintlig handel och tillstyrks inte.

Exploatörens egen erfarenhet av tidigare etableringar säger i motsats till ovanstående att en minskning av butiksytan till den lägre delen av spannet inte ger bättre förutsättningar för konkurrerande butiker utan enbart försämrar utformningen av den nu föreslagna butiken, genom minskade personal- och lagerytor. Detta då alla Willys-etableringar följer koncept kopplat till utbud och lönsamhet. Butikskonceptet skulle bli detsamma även med mindre lokalyta, men med sämre utbud och förutsättningar att konkurrera.

13 Organisatoriska frågor

13.1 Tidsplan

Samråd om detaljplanen bedöms hållas under tredje kvartalet 2026 med granskning i slutet av året. Detaljplanen bedöms kunna antas under första halvåret 2027.

13.2 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.

13.3 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.



14 Fastighetsrättsliga frågor

14.1 Fastighetsbildning

En fastighetsreglering ska ske där de delar av Kullsveden 1:17 som planläggs för Natur och Park överförs till den kommunala fastigheten Kullsveden 1:13. Den kvartersmark (cirka 22 000 m²) som motsvarar ”Avtalsområdet” i föreliggande markavisningsavtal ska avstyckas från Kullsveden 1:17 i enlighet med detaljplanen. Säters kommun ansöker om och bekostar denna avstyckning.

14.2 Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar/servitut bedöms behövas inom planområdet. För den händelse att sådana ändå visar sig nödvändiga vid genomförandet ska Byggaktören ansöka om och bekosta eventuella ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och övrig markreglering inom området som omfattas av markanvisningsavtalet.

14.3 Servitut

Inga gemensamhetsanläggningar/servitut bedöms behövas inom planområdet. För den händelse att sådana ändå visar sig nödvändiga vid genomförandet ska Byggaktören ansöka om och bekosta eventuella ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och övrig markreglering inom området som omfattas av markanvisningsavtalet.

14.4 Ansökan om lantmäteriförrättning

Lantmäteriförrättning ansöks och bekostas av kommunen.

Ansökan om avstyckning görs av kommunen, medan exploatören ansöker om och bekostar övrig fastighetsbildning som kan behövas inom kvartersmarken. Den övriga fastighetsbildningen söks och bekostas först sedan detaljplanen vunnit laga kraft och marköverlåtelseavtal tecknats.

15 Tekniska frågor

15.1 Parkering

All parkering ska ske inom fastigheten och iordningställas av fastighetsägaren. Säters kommun saknar parkeringsnorm. De antaganden kring parkeringsbehov som gjorts av exploatören anses vara relevanta i den aktuella planen. Det är viktigt att verksamheten



ges god tillgänglighet med cykel. Den planerade förlängningen av GC-väg förbi planområdet bidrar till detta men även inom fastigheten ska man tillse säkra passager och goda parkeringsmöjligheter som underlättar för cyklister. Cykelparkeringarna bör vara placerade så nära entréerna som möjligt. Det bör finnas parkeringsmöjligheter av olika standard. Det ska också finnas plats för skrymmande cyklar.

15.2 Vatten, spillvatten och dagvatten

Vatten och spillvatten bedöms kunna kopplas in på det befintliga nätet med relativt små åtgärder. Kapaciteten i ledningsnät och verk är god.

Med de planbestämmelser som införts, och som följer rekommendationerna i utförd dagvattenutredning bedöms dagvattenhanteringen bli effektiv och leva upp till de krav som ställs vad gäller fördröjning, rening och att inte påverka recipienten för dricksvatten. Bedömningen som görs i dagvattenutredningen är att dagvattenförhållandena efter planens genomförande kommer att vara bättre än i nuläget.

15.3 Övriga ledningar

15.4 El, tele

Skanova har teleledning inom fastigheten. I och med planens genomförande måste dessa ledningar flyttas, vilket ska bekostas av exploatören.

15.5 Fiber

Fiber finns framdraget till fastigheten och påkoppling kan ske mot anslutningsavgift.

15.6 Luft och buller

Samhällsbyggnadssektorn bedömer att den trafikökning som blir följden av detaljplanens genomförande inte nämnvärt kommer att påverka luftkvaliteten i närområdet. Därmed bedöms det inte finnas någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft eller buller enligt 5 kap MB ska överskridas vid planområdet eller medföra överskridande på annan plats inom närområdet.



16 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

16.1 Kommunens investeringsekonomi

Kommunen kommer eventuellt att få kostnader för utbyggnad av utbyggd gång- och cykelväg. Något beslut om genomförande av detta finns dock inte. I och med att kvartersmarken sannolikt kommer att fyllas ut för att möjliggöra föreslagen dagvattenhantering kommer sannolikt även nivån för allmän plats – Natur att behöva fyllas ut. Detta för att dagvatten inte ska rinna i fel riktning. Kostnader för utfyllnad av allmänplatsmark kommer att belasta Säters kommun.

16.2 Kommunens drift- och förvaltningsekonomi

Kommunen kommer att få kostnader för skötsel och underhåll av utbyggd gång- och cykelväg. Något beslut om genomförande av detta finns dock inte.

17 Avtal

17.1 Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Säters kommun och Famera 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.

17.2 Markanvisning

Säters kommun avser genomföra detaljplanen för Kullsveden 1:17 med stöd av ett markanvisningsavtal, tecknat mellan kommunen och Famera Lokaler 11 AB. Avtalet ger Byggaktören ensamrätt att inom 24 månader från undertecknandet förhandla med kommunen om förvärv och exploatering av cirka 22 000 m² av fastigheten, i avvaktan på att detaljplanen vinner laga kraft. Några garantier för planens antagande eller laga kraft lämnas inte i avtalet. Markanvisningsavtalet avser marken som redovisas med röd linje i bilden nedan, det vill säga fastigheten Kullsveden 1:17.



Figur 19. Område som markanvisningen avser.

Avtalets huvudsakliga innehåll är att kvartersmarken ska överlåtas med äganderätt till Byggaktören för uppförande av en livsmedelsbutik, med krav på att byggnationen lägst ska motsvara Miljöbyggnad Silver enligt Sweden Green Building Council. Köpeskillingen ska fastställas genom en marknadsmässig värdering av en extern auktoriserad värderingsman och regleras i ett kommande marköverlåtelseavtal, där även handpenning, indexreglering och tillträdesvillkor (bygglov med laga kraft, fullgjord fastighetsbildning och erlagd köpeskillning) bestäms. Kommunen ansöker om och bekostar den avstyckning som följer av detaljplanen, medan Byggaktören svarar för och bekostar övrig fastighetsbildning inom avtalsområdet samt samtliga utredningar och åtgärder som krävs inför plan- och bygglovsprocessen, däribland dagvattenutredning, geotekniska utredningar, anslutningsavgifter för vatten och avlopp och eventuell flytt av befintliga ledningar.

Konsekvensen av att planen genomförs med stöd av avtalet är att exploateringen är beroende av att Byggaktören inom optionstiden fullföljer detaljplanprocessen, lämnar in bygglovsansökan, upprättar etableringsplan och tecknar marköverlåtelseavtal; uppfylls inte villkoren har kommunen rätt att återta markanvisningen utan ersättningsskyldighet och fritt anvisa området till annan intressent.

Ansvarsfördelningen innebär vidare att kommunens ekonomiska åtagande begränsas till fastighetsbildningen av den allmänna platsmarken, medan samtliga kostnader för utredningar, anslutningar och anläggningar inom kvartersmark bärs av Byggaktören.



Avtalet medför därmed ingen ekonomisk risk för kommunen vid ett eventuellt avbrutet genomförande, men knyter byggrätten till en enskild aktör under avtalstiden.

17.3 Marköverlåtelseavtal

Ett marköverlåtelseavtal ska skrivas mellan Säters kommun och Famera Lokaler 11 AB när detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov godkänts.

17.4 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.

Säters kommun i september 2026

Andreas Mossberg

Samhällsbyggnadschef

Emma Sillanpää

Planarkitekt