

Kommunstyrelsen

§ 80

Dnr KLK 2024/835 214

Detaljplan för Glassen, del av Sätra 1:9 med flera**Kommunstyrelsens beslut**

1. Anta detaljplanen för Glassen, del av Sätra 1:9 med flera.

Beslutsunderlag

- a) Beslut i samhällsutvecklingsutskottet 2026-06-03 § 47, *Detaljplan för Glassen, del av Sätra 1:9 med flera*.
- b) Detaljplan, *Plankarta, antagande detaljplan för Glassen, del av Sätra 1:9 med flera*, daterad 2026-05-27.
- c) Detaljplan, *Planbeskrivning, antagande detaljplan för Glassen, del av Sätra 1:9 med flera*, daterad 2026-05-27.
- d) Detaljplan, *Illustrationsplan, granskning detaljplan för Glassen, del av Sätra 1:9 med flera*, daterad 2026-02-12.
- e) Detaljplan, *Granskningsutlåtande, antagande detaljplan för Glassen, del av Sätra 1:9 med flera*, daterad 2026-05-27.
- f) Detaljplan, *Samrådsredogörelse, detaljplan för Glassen, del av Sätra 1:9 med flera*, daterad 2026-02-12.
- g) Samrådshandlingar, *Undersökning av betydande miljöpåverkan DP Verksamhetsområde på del av Sätra 1_9 Glassen*, daterad 2025-04-04.
- h) Beslut, *Beslut om betydande miljöpåverkan, antagande detaljplan för Glassen, del av Sätra 1:9 med flera*, daterad 2026-05-27.
- i) Utredning, *Dagvattenutredning, granskning detaljplan för Glassen, del av Sätra 1:9 med flera*, daterad 2026-02-12.
- j) Utredning, *VA-utredning, antagande detaljplan för Glassen, del av Sätra 1:9*, daterad 2026-05-27.
- k) Samrådshandlingar, *Markteknisk undersökningsrapport geoteknik (MUR), samråd detaljplan för verksamhetsområde på del av Sätra 1:9 "Glassen"*, daterad 2025-04-04.
- l) Samrådshandlingar, *PM Geoteknik, samråd detaljplan för verksamhetsområde för del av Sätra 1:9 "Glassen"*, daterad 2025-04-04.

Sammanfattning av ärendet

Under 2021 beslutade Samhällsutvecklingsutskottet (SHU) om planuppdrag för Livsmedelskluster längs Dalhallavägen (2021-06-11 § 67). Under planarbetets gång har kommunen identifierat en bredare efterfrågan på tomter för olika typer av verksamheter och den ursprungliga idén om ett område endast reserverat för produktion av livsmedel har frångåtts. Därav

Kommunstyrelsen

har plannamnet ändrats till *Förslag till detaljplan för Glassen, del av Sätra 1:9 med flera* och innehåller inte längre ordet "livsmedel".

Planområdet är beläget vid Rättviks norra entré, mellan Riksväg 70 och Sätra Dalhallavägen i skogsområdet i närheten av Stiernhööksgymnasiets ladugård. Marken är idag inte detaljplanlagd och utgörs av skogsmark. Skogsmarken används som hagmark för hästar av den närliggande gymnasieskolan.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett mindre verksamhetsområde för att främja utvecklingen av det småskaliga näringslivet i Rättvik. Handel med varor som produceras inom området ingår i användningen och får säljas på plats. Genom att utformas på ett visuellt tilltalande sätt ska byggnader och anläggningar bidra positivt till upplevelsen av den norra infarten till Rättvik. Planen ska också säkerställa att dag- och skyfallsvatten tas om hand på ett sådant sätt att det inte orsakar problem inom planområdet eller nedströms.

Användningen "verksamheter" som föreslås i planförslaget är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Inom användningen kan även en viss utveckling av den närliggande gymnasieskolans verksamheter inrymmas. Som komplement till de tillåtna verksamheterna medges även handel av varor som produceras inom området, under förutsättning att handeln är av begränsad omfattning och har ett direkt samband med den huvudsakliga verksamheten.

Den 4 juni 2025 § 44 beslutade SHU att godkänna detaljplanen för samråd. Detaljplanen var därefter ute på samråd mellan 2025-06-16 och 2025-08-25, vilket gav berörda möjlighet att yttra sig om planen. Efter samrådet gjordes ändringar i vissa delar av planhandlingarna utifrån inkomna synpunkter. Bland annat uppdaterades dagvattenutredningen och dagvattenlösningarna dimensionerades för att kunna hantera ett 100-årsregn. Även en VA-utredning togs fram efter att ha efterfrågats av det kommunala VA-bolaget. (För mer detaljerad lista över ändringar, se samrådsredogörelsen).

Den 18 februari 2026 § 14 beslutade SHU att godkänna detaljplanen för granskning. I samband med detta beslutade kommunen även att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken behöver därför inte göras.

Granskningen pågick mellan 2026-03-10 och 2026-04-07 och gav återigen berörda en möjlighet att yttra sig om planförslaget. Under granskningstiden inkom sex yttranden. Inkomna yttranden och kommunens svar har sammanställts i ett granskningsutlåtande. Efter granskningen har planbeskrivningen uppdaterats med en tydligare beskrivning av befintligt

Kommunstyrelsen

markanvisningsavtal och utöver detta har redaktionella ändringar gjorts i plankarta och planbeskrivning.

Länsstyrelsen, som är statens förlängda arm, har i sitt uppdrag att bevaka så kallade ingripandegrunder. Ingripandegrunderna är fem statliga och mellankommunala intressen som ger Länsstyrelsen befogenhet att överpröva eller upphäva en kommuns beslut om att anta eller ändra en detaljplan. I sitt granskningsyttrande har Länsstyrelsen identifierat en överprövningsgrundad synpunkt kopplad till hälsa och säkerhet utifrån dagvattenfrågan. Som svar på detta argumenterar mark- och planenheten i granskningsutlåtandet att frågan om dagvatten är tillräckligt utredd och att dagvattenlösningarna samt planens genomförande inte kommer att medföra någon ökad belastning på Trafikverkets anläggningar. Vid ett genomförande kommer planområdet inte att släppa ifrån sig mer vatten än idag.

I samband med granskningen blev mark- och planenheten telefonledes kontaktade av en av rektorerna på Stiernhööksgymnasiet som uttryckte oro kring planläggningen. Bland annat uttrycktes oro över att hagmark tas i anspråk vilket på sikt skulle kunna ha en negativ påverkan på elevintaget till nationellt godkänd idrottsutbildning (NIU) inom ridsport. Om detaljplanen skulle antas och genomföras efterfrågar skolan mark som kan ersätta den hagmark som försvinner. De ser även en risk för att skogsbruket kan komma att påverkas och är även oroliga för att ökade trafikrörelser till och från området kan komma att ha en negativ påverkan på skolans verksamhet.

Utöver telefonsamtalet har inget officiellt eller skriftligt yttrande inkommit från skolan, vare sig i samrådet eller granskningen. Ett avstämningsmöte hölls i september 2024 då personal från Samhällsutvecklingsförvaltningen och gymnasieskolan deltog. Efter det mötet bedömde mark- och planenheten att frågor om trafik och kompletterande hagmark borde vara möjliga att lösa även vid ett genomförande av detaljplanen. Planförslaget har även anpassats till skogsbruket genom att naturmark lagts ut i planområdet som möjliggör för elever och personal att även fortsättningsvis kunna röra sig genom området, och därmed ta sig till områdena längre norrut som de nyttjar i sin utbildning.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Det är kommunen som är exploatör för detaljplanen och kommer vara ansvarig för utbyggnader av åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

Nedan kostnader är grova uppskattningar då ingen projektering tagits fram:

- lantmäteriförrättningar, cirka 0,2 miljoner kronor
- utbyggnad av gata med vändplats och slitlager av asfalt (cirka 150 meter), cirka 1,5 till 2,2 miljoner kronor

Kommunstyrelsen

- utbyggnad av allmän plats med dagvattenfunktioner, cirka 1,5 till 3 miljoner kronor
- projektering och upphandling, cirka 0,5 miljoner kronor.

Sammantaget landar summan för de olika posterna på mellan 3,7 och 5,9 miljoner, plus kostnader för detaljplanen om cirka 0,6 miljoner.

Totalt innebär detaljplanen cirka 35 355 kvadratmeter kvartersmark och för att kommunens kostnader ska täckas behöver markpriset vara någonstans mellan 122 och 184 kr per kvadratmeter.

Kommunen har ett markanvisningsavtal som innebär att Sättra 1:17 ska säljas för 0,16 miljoner kronor. Markens storlek är cirka 16 167 kvadratmeter vilket motsvarar ett råmarkspris på 9,9 kronor per kvadratmeter. Utöver detta tillkommer exploateringskostnader som motsvarar fastighetens del av kommunens totala kostnader för framtagandet av detaljplanen samt utbyggnad av infrastruktur till området.

Enligt granskningsförslaget kan inte hela Sättra 1:17 användas som kvartersmark, utan kvartersmarken kommer att ha en storlek om cirka 15 000 kvadratmeter. För att få täckning för kommunens kostnader innebär detta att köparen, utöver råmarkspriset, behöver erlagga mellan cirka 1,83 och 2,76 miljoner kronor. Som jämförelse är Magasinet 3 i centrala Rättvik, som är avsedd för handel, värderad till 0,75 miljoner kronor och är 1800 kvadratmeter stor vilket ger ett kvadratmeterpris om cirka 417 kronor.

Ej medräknat ovan är VA-utbyggnaden som har viss täckning (cirka halva kostnaden) via anslutningsavgifter. Kostnaden för VA-utbyggnaden beräknas till cirka 7 miljoner kronor som antingen kan finansieras av exploitören eller VA-kollektivet.

Samhällsutvecklingsutskottets beslut

1. Godkänna granskningsutlåtandet till detaljplan för Glassen, del av Sättra 1:9 med flera.

Samhällsutvecklingsutskottet föreslår kommunstyrelsen att besluta:

2. Anta detaljplanen för Glassen, del av Sättra 1:9 med flera.

Yrkanden

1. Anders Gravsjö (KD) yrkar bifall till samhällsutvecklingsutskottets förslag till beslut.

Bengt Stor (M) biträder yrkandet.

Beslut skickas till

Mark- och planenheten