

DETALJPLAN FÖR KVARTERET SOLLIDEN

Fagersta kommun, Västmanlands län

Upprättad av Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning 2026-05-11, mindre redaktionella ändringar 2026-09-11.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2026-09-11

Ett förslag till Detaljplan för Kvarteret Solliden har varit utsänt och allmänt tillgängligt för granskning under tiden 15 juni t.o.m. 28 juni 2026.

Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på biblioteket i Fagersta, på Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning, Strandbacksvägen 7 i Avesta och på projektets webbsida, som kunnat nås via www.avesta.se.

Granskningen har kungjorts i ortens dagstidning samt på kommunens anslagstavla. Sakägare, rättighetsinnehavare m.fl. har erhållit underrättelse om granskning per post.

Planförslaget har tidigare varit ute på samråd under tiden 2 mars 2026 t o m 5 april 2026. De synpunkter som inkom under samrådstiden, samt hur de har hanterats, finns redovisat i en samrådsredogörelse som utgör bilaga till detta utlåtande.

Inkomna yttranden:

U 1. Länsstyrelsen Dalarna	Yttrande
U 2. Lantmäteriet	Yttrande
U 3. Vattenfall eldistribution	Ingen erinran
U 4. Västerbergslagens elnät AB	Ingen erinran
U 5. NVK	Yttrande

Sammanfattande utlåtande:

Synpunkter har inkommit från Länsstyrelsen Västmanland, Lantmäteriet och NVK. Länsstyrelsen har lämnat synpunkter avseende markföroreningar, trafikbuller och risker kopplade till transporter av farligt gods. Lantmäteriet har påtalat att koordinatkryss saknas på plankartan. NVK har framfört synpunkter gällande markanvändning och byggrätt, genomförandedelen i planbeskrivningen gällande fastighetsrättsliga frågor samt fastighetskonsekvenser. Vidare framförde NVK synpunkter angående ledningar, u-område och tekniska anläggningar samt den befintliga bebyggelsen i området. Med anledning av inkomna synpunkter har planhandlingarna till viss del kompletterats och förtydligats.

Inkomna yttranden med utlåtande:

OBS! För att undvika risken för feltolkningar vid upprättandet av granskningsutlåtandet är alla inkomna yttranden ordagrant avskrivna. Eventuella språkliga fel i yttrandena har därför inte heller ändrats. Eventuella inledande och avslutande texter som inte är kommentarer till planens innehåll, t.ex. beskrivning av ärendets handläggning, har dock inte tagits med i avskrivning.

U 1. Länsstyrelsen Dalarna

Yttrande

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör, miljö kvalitetsnormer, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer**Markföroreningar**

Innan Länsstyrelsen kan ta slutlig ställning avseende markföroreningar i planområdet behöver kommunen uppdatera planbeskrivningen med utgångspunkt i den kompletterande markundersökningen. Kommunen ska redovisa en bedömning av om det krävs ytterligare miljö tekniska markundersökningar inom planområdet, om nödvändiga avhjälpandeåtgärder är genomförbara såväl tekniskt som ekonomiskt samt bedöma om det kan finnas föroreningar utanför planområdet som kan påverka detaljplanen. Länsstyrelsen vill poängtera vikten av att föroreningar ska vara tillräckligt utredda för att kunna hantera riskerna och säkerställa lämpligheten för önskad markanvändning.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen på plankartan anger en planbestämelse, a1, om att startbesked inte får ges för byggnation förrän sanering av markföroreningar genomförts. Länsstyrelsen ifrågasätter dock att kommunen skriver att planbestämmelsen avgränsas av användningsgräns, vilket innebär att efterbehandling inte kommer att göras på parkmark. Länsstyrelsen anser att föroreningar ska efterbehandlas i hela planområdet.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion**Trafikbuller**

Kommunen skriver i granskningshandlingen att den bullerutredning som gjordes 2021 för området norr om planområdet bedöms vara representativ även för planområdet, då trafikförhållanden och avstånd till riksvägen är likvärdiga. Kommunen skriver vidare att bullerutredningen visade att acceptabla riktvärden för trafikbuller vid fasad uppnås cirka 45 meter från riksväg 68/69. Den nu aktuella detaljplanen medger bebyggelse 47 meter från riksvägen, varför kommunen anser att det innebär att riktvärdena vid fasad (60 dBA) och ljuddämpad sida (55 dBA) kommer att uppfyllas enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Länsstyrelsen kommenterade i samrådet att det inte räcker att kommunen utgår från en bullerutredning som utfördes 2021 för ett intilliggande planområde. Länsstyrelsen vidhåller denna bedömning. För att säkerställa godtagbara ljudnivåer för bostäder och en vårdlokal i ett trafikbullerutsatt läge, och för att klargöra behov av eventuella skyddsåtgärder, ska kommunen göra en trafikbullerutredning specifikt för planområdet.

Länsstyrelsen ifrågasätter hur kommunen så exakt kan ange att riktvärdena enligt förordning om trafikbuller uppfylls på 45 meters avstånd från riksvägen. Länsstyrelsen kan av den trafikbullerutredning som ingår i granskningen inte utläsa på vilka exakta avstånd som riktvärdena uppfylls. Länsstyrelsen reagerar även på att kommunen inte kommenterar bullerutredningens beräknade ljudnivåer för uteplatser. Figur 5 i bullerutredningen visar att i princip hela området kommer att överskrida riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplats år 2040 (50 dBA), vilket även

bullerkonsulten konstaterar i avsnitt 5.2. Av utredningen framgår inte heller beräknade maximalnivåer vid uteplatser avseende trafikbuller från riksvägen, där riktvärdet är 70 dBA.

Planbeskrivningen anger att en vårdlokal planeras i planområdet, men det framgår inte vilken typ av vårdlokal. Länsstyrelsen anser att om det blir en förskola behöver kommunen klargöra att skolgården kommer att uppfylla riktvärdena enligt Naturvårdsverkets Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar. Detta gäller även om det skulle bli aktuellt att bygga en skola i planområdet.

Länsstyrelsen noterar att även Trafikverket i samrådet ansåg att en bullerutredning ska tas fram för planområdet.

Farligt gods

Länsstyrelsen noterar att kommunen har valt att inte ta fram en ny riskutredning avseende farligt gods och transporter av farligt gods, samt att "de riktlinjer som anger 40 respektive 75 meter är rekommendationer och inte bindande krav". Länsstyrelsen instämmer i att dessa riktlinjer inte är juridiskt bindande, men rekommenderar att de ändå beaktas.

Länsstyrelsen ifrågasätter dock kommunens slutsats att inga planreglerade riskreducerande åtgärder krävs. Planområdet ligger i anslutning till väg 66/68/69, som används för transport av farligt gods och grundläggande skyddsåtgärder ska därför vidtas. Exempel på regleringar i plankartan:

- Placering av entréer och utrymningsvägar bort från väg 66/68/69 (för att minimera exponering vid olycka).
- Ventilationsintag placerade högt (på tak eller fasad) och riktade bort från vägen (för att minska risken för inläckage av giftiga gaser).
- Någon form av skyddsbarriär mellan väg och bebyggelse (t.ex. bullerskärm med brandskydd eller tät vegetation).

I övrigt utgår Länsstyrelsen från att kommunen i sin detaljplanering beaktar totalförsvarets intressen och området läge i anslutning till riksväg 66/68/69, som kan vara en kritisk transportled vid kris eller evakuering.

Utlåtande

Miljökvalitetsnormer

Markföroreningar

Planbeskrivningen har kompletterats utifrån den kompletterande miljötekniska markundersökningen. Av planbeskrivningen framgår kommunens bedömning av föroreningssituationen och att erforderliga efterbehandlingsåtgärder bedöms vara genomförbara. Huruvida åtgärderna är ekonomiskt genomförbara bör vara en fråga för kommunen, eller annan exploatör, att ta ställning till. Dessutom finns en planbestämmelse (a1) om att startbesked först fås ges när sanering genomförs.

Planbeskrivningen har kompletterats med en bedömning av påverkan från eventuella föroreningar utanför planområdet.

Kommunen har förtydligat planbeskrivningen avseende hantering av föroreningar inom planområdet och bedömer att markens lämplighet för planens ändamål kan säkerställas genom planbestämmelsen a1 och erforderliga efterbehandlingsåtgärder. Planbestämmelsen har ändrats till att gälla för hela planområdet. Kommunen bedömer därmed att föroreningssituationen är tillräckligt utredd för planens genomförande.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion**Trafikbuller**

Kommunen har genomfört kompletterande trafikbullerberäkningar för planområdet med hjälp av beräkningsverktyget Buller Väg II enligt Naturvårdsverkets nordiska beräkningsmodell. Planbeskrivningen har kompletterats med denna bullerberäkning. Beräkningarna har utförts för den aktuella platsen med hänsyn till terrängförhållanden, avstånd till väg 68/69 och aktuella trafikmängder och trafikprognoser. Beräkningarna visar att ekvivalent ljudnivå vid planerad bebyggelse uppgår till cirka 56 dBA vid dagens trafik och cirka 57 dBA vid prognostrafik år 2045. Beräknad maximal ljudnivå uppgår till cirka 66 dBA. Riktvärdet om 60 dBA vid fasad enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bedöms därmed uppfyllas.

Planbeskrivningen har även kompletterats med uppgifter om uteplatser och fortsatt hantering vid projektering och bygglovsprövning. Kommunen bedömer att det finns möjlighet att anordna uteplatser i bullerskyddade lägen där gällande riktvärden kan uppfyllas.

Planen medger inte användningen Skola. Förskola ingår enligt Boverkets vägledning och rådande praxis, i användningen Skola och omfattas därmed inte av den vårdanvändning som detaljplanen medger. Kommunen anser därför att Naturvårdsverkets vägledning för buller på skolgårdar inte är relevant för aktuellt planförslag.

Kommunen konstaterar att den kompletterande trafikbullerberäkningen bekräftar kommunens tidigare bedömning.

Farligt gods

Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning att risker kopplade till transporter av farligt gods ska beaktas i planeringen. Planbeskrivningen har därför kompletterats med ett resonemang kring riskbilden och lämpliga riskreducerande åtgärder.

Kommunen bedömer att planområdet, med hänsyn till avståndet till väg 66/68/69 samt områdets topografiska förutsättningar och mellanliggande parkmark, är lämpligt för de användningar som detaljplanen medger. Planbeskrivningen har kompletterats med rekommendationer om att ventilationsintag, entréer och vistelseytor bör orienteras bort från transportlederna där så är möjligt.

Planbestämmelse om ventilationsintag, entréer eller utrymningsvägar införs inte på plankartan eftersom kommunen bedömer att risknivåerna inte motiverar en sådan reglering och att dessa frågor därmed lämpligen hanteras i samband med projektering och bygglovsprövning.

U 2. Lantmäteriet**Yttrande**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-05-11) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

KOORDINATKRYSS

Kommunen har skrivit i kommentarerna till samrådsyttrandet att koordinatkryss ska läggas till på plankartan. Lantmäteriet kan inte se att det har åtgärdats.

Lantmäteriet har i övrigt inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

Utlåtande Kommunen angav i samrådsredogörelsen att koordinatkryss skulle läggas till på plankartan. Efter förnyad bedömning har kommunen valt att inte göra denna ändring då koordinatkryss bedöms sakna praktisk funktion i detaljplanen. Vid en tidigare workshop om grundkartor och fastighetsförteckningar där representanter från kommuner och Lantmäteriet deltog, konstaterades att de som arbetar med koordinater kommer att använda sig av det digitala materialet som tas fram i samband med planarbetet, inte mäta sig fram på en analog produkt. Koordinatinformation finns tillgänglig i planens digitala underlag. Någon revidering av plankartan görs därför inte.

U 3. Vattenfall eldistribution

Yttrande Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Utlåtande -

U 4. Västerbergslagens elnät AB

Yttrande Västerbergslagens Elnät (VB Elnät) har inga ytterligare synpunkter att lämna än det som förmedlades i samrådet och vårt mailsvar 2026-04-01.

"Västerbergslagens Elnät (VB Elnät) har inga synpunkter på detaljplanen, då vi anser att våra önskemål på E-områden har uppfyllts. Tänk på att avståndet från transformatorstation till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter.

Avstånd från byggnad till markkabel ska vara minst 2 meter.

Tänk även på att begära ledningsanvisning (utsättning av kabel) via Ledningskollen.se innan schaktarbeten påbörjas."

Utlåtande Planförslaget bedöms tillgodose Västerbergslagens Elnäts behov av utrymme för tekniska anläggningar. Synpunkterna avseende skyddsavstånd till transformatorstation och markkablar samt behovet av ledningsanvisning inför markarbeten vidarebefordras till exploator och beaktas i det fortsatta genomförandet av planen.

U 5. Norra Västmanlands kommunalteknikförbund

Yttrande Utifrån ett mark- och exploateringsperspektiv bedöms planförslaget i huvudsak kunna skapa bättre förutsättningar för en flexibel och långsiktig utveckling av Kvarteret Solliden. Det finns dock flera genomförandefrågor som bör förtydligas innan detaljplanen antas, särskilt eftersom planen kan ligga till grund för framtida marköverlåtelse eller fastighetsbildning.

Markanvändning och byggrätt

Planens syfte är att skapa flexibilitet för framtida behov. Mot den bakgrunden bör det förtydligas varför planförslaget använder flera underkategorier av användningsbestämmelsen centrum, såsom restaurang och annan servering samt träningslokal. I stället för en mer generell användning. Om avsikten är att möjliggöra en bred användning i framtiden bör en mer generell reglering ge bättre flexibilitet och

minska risken för att lämpliga verksamheter inte ryms inom planen. Om planen vill begränsa vissa typer av centrumverksamheter bör skälet till detta framgå tydligare.

Genomförandebeskrivning – fastighetsrättsliga frågor

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med en tydligare redovisning av berörda fastigheter, markägande och befintliga rättigheter inom planområdet. Redovisningen kan exempelvis ske genom en enkel tabell eller lista där berörda fastigheter, fastighetsägare, befintliga rättigheter och planens påverkan framgår. Det bör även redovisas vilka ledningsrätter, servitut, nyttjanderätter eller andra upplåtelser som finns inom området, vilken fastighet som belastas, vad rättigheten avser samt vem som är rättighetshavare.

Planförslaget innebär att gränserna mellan allmän plats och kvartersmark inte fullt ut följer befintlig fastighetsindelning. Eftersom nuvarande fastighetsindelning i huvudsak följer användningsgränserna i nuvarande detaljplan bör det tydliggöras hur den nya detaljplanen ska genomföras om någon förändring i fastighetsindelningen ska ske

Även om det fastighetsrättsligt är möjligt att allmän plats och kvartersmark ingår i samma fastighet bör det undvikas i det här fallet. Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap bör avgränsas fastighetsrättsligt från kvartersmarken, eftersom kommunen ansvarar för iordningställande, drift och underhåll samt har rätt, och i vissa fall skyldighet, att lösa in mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats. Detta blir särskilt viktigt om delar av kvartersmarken i framtiden säljs till annan aktör än kommunen. Allmän plats bör då inte ligga kvar inom en fastighet som överläts för privat exploatering. Planbeskrivningen bör därför kompletteras med en princip för framtida fastighetsindelning där det framgår hur gränsen mellan kvartersmark och allmän plats ska hanteras.

Fastighetskonsekvenser

Planbeskrivningens fastighetskonsekvensbeskrivning bör tydligt redovisa om mark övergår från kvartersmark till allmän plats respektive från allmän plats till kvartersmark jämfört med gällande detaljplan. Detta bör framgå per berörd fastighet.

Det är även fördelaktigt att förändringarnas arealer redovisas. En arealjämförelse mellan gällande detaljplan och det nya planförslaget skulle ge ett tydligare underlag för att bedöma planens fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser. Redovisningen kan med fördel kompletteras med en karta som illustrerar vilka ytor som ändrar användning.

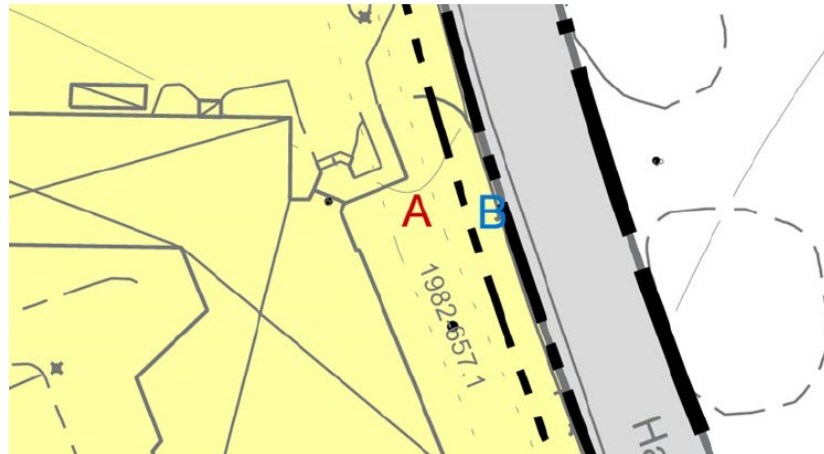
Om mark som tidigare varit allmän plats tillförs kvartersmark kan det påverka exploateringsvärdet och förutsättningarna för framtida marköverlåtelse. Om mark som tidigare varit kvartersmark i stället blir allmän plats kan det påverka kommunens framtida driftansvar, huvudmannaskap och behov av fastighetsbildning.

Ledningar, u-område och tekniska anläggningar

Planförslaget innehåller markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). Det är positivt att ledningsfrågan uppmärksammas, men redovisningen behöver rättas eller förtydligas.

I planbeskrivningen anges att u-område har lagts in för befintliga el-, fjärrvärme- och vattenledningar inom fastigheten. Detta stämmer dock inte fullt ut med plankartans redovisning. Ledningsrätt 1986–657.1 för fjärrvärme, redovisad med grå streckad linje och i bifogad bild markerad med rött A, sammanfaller inte med u-

området, redovisat med svart streckad linje och i bifogad bild markerat med blått B.



Planbeskrivningens uppgift om att befintliga ledningar säkerställs genom u-område blir därmed missvisande. Antingen behöver u-områdets utbredning justeras så att det omfattar ledningsrättens faktiska läge (rekommenderas), eller så behöver planbeskrivningen ändras så att det tydligt framgår vilka ledningar som omfattas, eller inte omfattas, av respektive u-område.

Befintlig bebyggelse

Det bör klargöras hur befintligt flerfamiljshus längs Hamnvägen och tillhörande garage ska hanteras. Det bör framgå om byggnaderna ska bevaras, rivas, säljas, upplåtas, avstyckas eller integreras i framtida exploatering. Om byggnaderna är upplåtna med hyresrätt, arrende eller annan nyttjanderätt behöver detta hanteras inför eventuell fastighetsbildning eller marköverlåtelse.

Samlad bedömning

Planförslaget bör kompletteras med en tydligare genomförandebeskrivning ur mark- och exploateringsperspektiv. Det gäller särskilt redovisning av berörda fastigheter, befintliga rättigheter, behov av fastighetsbildning och hur gränsen mellan kvartersmark och allmän plats ska hanteras.

Fastighetskonsekvenserna bör även förtydligas genom en redovisning av vilka ytor som ändrar användning jämfört med gällande detaljplan. Vidare behöver redovisningen av u-område och befintliga ledningsrätter rättas eller förtydligas. Även hanteringen av befintligt flerfamiljshus bör klargöras. Dessa frågor bör klarläggas innan detaljplanen antas för att säkerställa att planen är tydlig, genomförbar och fastighetsrättsligt robust.

Utlåtande

Markanvändning och byggrätt

Valet av användningsbestämmelser har gjorts utifrån detaljplanens syfte och de verksamheter som bedömts lämpliga inom området utifrån omgivande bebyggelse, trafiknät och platsens förutsättningar. Kommunen bedömer att detaljplanen redan medger en hög grad av flexibilitet. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare motivering till varför centrumanvändningen har preciserats till vissa verksamheter i stället för att använda en generell centrumanvändning.

Genomförandebeskrivning och fastighetsrättsliga frågor

Planbeskrivningen har förtydligats avseende berörda fastigheter och de fastighetsrättsliga

förutsättningarna för planens genomförande. Frågor om exakt framtida fastighetsbildning, marköverlåtelse och upplåtelseformer hanteras dock i senare skeden och regleras inte genom detaljplanen.

Fastighetskonsekvenser

Kommunen bedömer att planbeskrivningen innehåller en tillräcklig redovisning av detaljplanens konsekvenser för berörda fastigheter. Planbeskrivningen har dock kompletterats med en tydligare beskrivning av förändringar mellan gällande detaljplan och planförslaget. Någon ytterligare arealredovisning eller särskild jämförelsekarta bedöms inte nödvändig för förståelsen av planförslaget.

Ledningar och u-område

Syftet med u-områden i detaljplaner är primärt att sätta markreservat för nya ledningar, vars rätt att finnas sedan säkerställs med ledningsrätt eller servitut. Befintliga ledningar ges inte heller några rättigheter genom att u-områden läggs in utan de förutsätts vara säkerställda med antingen ledningsrätt eller servitut. Fjärrvärmeledningen med ledningsrätt 1982-657.1, är juridiskt bindande oavsett om marken har ett u-område i plankartan eller inte.

Befintlig bebyggelse

Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för föreslagen markanvändning. Frågor om framtida förvaltning, försäljning, upplåtelse eller rivning av befintliga byggnader regleras inte genom detaljplanen. Planbeskrivningen har dock förtydligats avseende den befintliga bebyggelsens förhållande till planförslaget och planens genomförande.

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN

Plan- och byggenheten

Cornelia Spång Gustafsson

Planarkitekt