



LEKSANDS
KOMMUN

LAGA KRAFT 2017-10-02



Detaljplan för

KV. NYGÅRD

Leksands kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

Upprättad i maj 2017

Dnr: 2015/1054

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Illustration på plankarta
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Översiktlig geoteknisk utredning, 2016-05-03
- Bullerutredning, 2016-07-01
- Kompletterande bullerutredning 2016-12-01

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I Leksands kommun råder en stor efterfrågan på bostäder i centralt läge och kommunen arbetar aktivt med att öka bostadsbyggandet. En detaljplan i ett centralt läge som möjliggör en funktionsblandning av både bostäder och verksamheter bidrar till att skapa ett levande centrum.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse och centrumverksamhet inom fastigheterna Nygård 1, 3 och 5.

För fastigheterna Nygård 2 och 4 gäller sedan tidigare *Stadsplan för del av Leksands-Norets municipal-samhälle laga kraft 1941-06-06*. Tillåten markanvändning för dessa fastigheter är i den gällande planen reglerad till bostäder, handel och hantverk och det är den markanvändningen som även i denna detaljplan fortsättningsvis kommer att gälla.

För fastigheterna Nygård 1 och 2 innebär detaljplanen dessutom en utökning av kvartersmark i norr genom att del av Villagatans allmänna platsmark planläggs som kvartersmark för att möjliggöra en fastighetsreglering.

PLANPROCESS

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 och hanteras med utökat planförfarande.



Planprocessens olika skeden visas i pilillustrationen

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i centrala Leksand cirka 100 meter från torget. Området avgränsas av Villagatan, Hagagatan, Bygatan och Hantverkaregatan.



Grön linje visar planområdets avgränsning.

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 0,9 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Nygård 3 och Nygård 5 ägs av Leksands kommun och fastigheterna Nygård 1, 2 och 4 är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet ligger inom område utpekad för förtätning av bostadsbebyggelse för Noret i Leksands kommuns översiktsplan (laga kraft 2014-07-10).

I översiktsplanen står det att Norets karaktär av småstad bör förtydligas för att ge bättre förutsättningar för ett levande centrum. Småstadskaraktären kan förstärkas dels genom att bostäder blandas med kontor och handel, dels genom att småskaligheten värnas även om lite högre bebyggelse tillåts. För att utveckla boendet i tätorten bör bostadsbebyggelsen förtätas genom ombyggnad och tillbyggnad av befintlig bebyggelse och genom ny bebyggelse i lämplig miljö.

- Antal våningar och exploateringsgraden ska anpassas till omgivningen. Något högre bebyggelse kan tillåtas där stads- och landskapsbilden inte påverkas negativt. Utanför riksintresseområdet kan byggnadshöjd till och med fem våningar vara acceptabelt.
- Ny bebyggelse ska utformas omsorgsfullt och ta fasta på viktiga karaktärsdrag i omgivande bebyggelse. Samtidigt ska det finnas möjlighet att spegla vår tids arkitektur och ny bebyggelse ska utgöra ett värdefullt tillskott till den byggda miljön.
- Vid detaljplaneläggning ska en kombination av olika användningar (t.ex. bostäder, centrum, handel och kontor) övervägas för att åstadkomma en mer levande centrummiljö.

DETALJPLANER

Planområdet berörs av ” *Stadsplan för del av Leksands-Noret*” L200 (laga kraft 1941-06-06). Planen redovisar det aktuella exploateringsområdet som ”kvartersmark för öppen bebyggelse bostadsbebyggelse” i högst två våningar.

Angränsande detaljplaner till planområdet är:

- L 304, *Stadsplan för kvarteren Vinkeln, Vägskälet, Flitten, Mellanäkern, Göstas och Smaläkern samt områden öster därom.* (laga kraft 1971-04-05)
- L 200 *Stadsplan för del av Leksands-norets municipalsamhälle* (laga kraft 1941-06-06)

- L 375 *Stadsplan för del av Leksands- noret, kvarteren Grevesmuhl, Yrn och Snedkanten*, (laga kraft 1978-07-05).
- L 683 *Stadsplan för kvarteret Hantverkaren* (laga kraft 1981-08-04)
- L 455 *Detaljplan för kv. Hantverkaren* (laga kraft 1990-09-29)
- L 442 *Detaljplan för kv. Vägskälet* (laga kraft 1990-03-21)

KOMMUNALA BESLUT
I ÖVRIGT/ÖVRIGA
PLANERINGS-
UNDERLAG

Utskottet för samhällsbyggnad lämnade 2015-08-25 § 96 positivt planbesked för aktuellt område.

Leksands kommun har en antagen plan för kommunens bostadsförsörjning, *Bostadsförsörjningsplan 2016-2020*, (antagen i kommunfullmäktige 2016-05-09 § 41). Planen är ett styr- och planeringsinstrument gällande planering och beslut om framtida bostäder. Tillväxtmålet för Leksands kommun är 18 000 invånare 2025. Kommunen är i behov av fler invånare dels för att kunna stärka handelskraften och behålla nuvarande servicenivå samt för kunna ersätta nuvarande arbetskraft som inom kort går i pension.

En förutsättning för ökad befolkningstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs ut i takt med att befolkningen ökar.

Bostadsförsörjningsplanen redovisar de områden som anses särskilt viktiga för att vidareutveckla kommunen och ett av dessa är kv. Nygård.

För Noret har Leksands kommun tagit fram en *centrumutvecklingsplan* godkänd av kommunstyrelsen, 2012-06-12 § 103. I den anges Noret erbjuda en attraktiv bostadsmiljö och att nybyggandet bör stimuleras. Norets framtida utveckling är beroende av utvecklingen när det gäller handel och boende. Leksands småstadskaraktär är viktig att bevara men överlag bör det tillåtas lite högre bebyggelse i Noret för att möjliggöra förtätning och skapa ett hållbart samhälle med bostäder nära kommunikationer.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

RIKSINTRESSEN

Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för friluftsliv, Siljansområdet enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset omfattar stora delar av Siljanskommunerna. Områdets värde består till stor del i dess tilltalande landskapsbild, intresseväckande natur och kultur och den etablerade friluftsvksamheten. Planområdet omfattas även av riksintresse för turism- och friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap § 2. Detta riksintresse omfattar också stora delar av Siljanskommunerna.

Väderradarstation

Området är beläget inom riksintresseområdet för väderradarstation enligt miljöbalken kap 3 § 9.

NATUR

Mark och vegetation

En del av planområdet består idag av en stor gräsyta med flera fruktträd och andra lövträd som tidigare tillhört en gårdstomt. I övrigt består planområdet av villatomter med tillhörande trädgårdar. Finns möjlighet vid kommande byggnation att bevara fruktträden kan dessa vara ett trevligt inslag i bebyggelsen. Går inte det bör nya träd planteras för att bevara det gröna inslaget i stadsmiljön som för övrigt är påtaglig i Noret. Antalet träd och typ av arter som skulle passa i området är svårt att bedöma innan det är känt hur planområdet kommer bebyggas.



*Geotekniska
förhållanden*

En geoteknisk utredning har utförts för Nygård 1, 3 och 5 av Ramböll, 2016-05-03. Utredningen visar att området är lämpligt att bebyggas enligt planens syfte.

Utredningen visar på att det inte föreligger någon stabilitetsproblematik eller vattenproblematik i området. Däremot är jorden erosionskänslig vilket måste beaktas vid schaktarbeten.

Grundläggningsförutsättningarna i området är varierande och därför erfordras kompletterande geotekniska undersökningar som underlag för projektering av byggnader, vägar och ledningar.

Radon

Marken klassas som högradonmark enligt den geotekniska utredningen (Ramböll 2016-05-03). Byggnad, förutom komplementbyggnader, skall uppföras i ett radonsäkert utförande.

FORNLÄMNINGAR

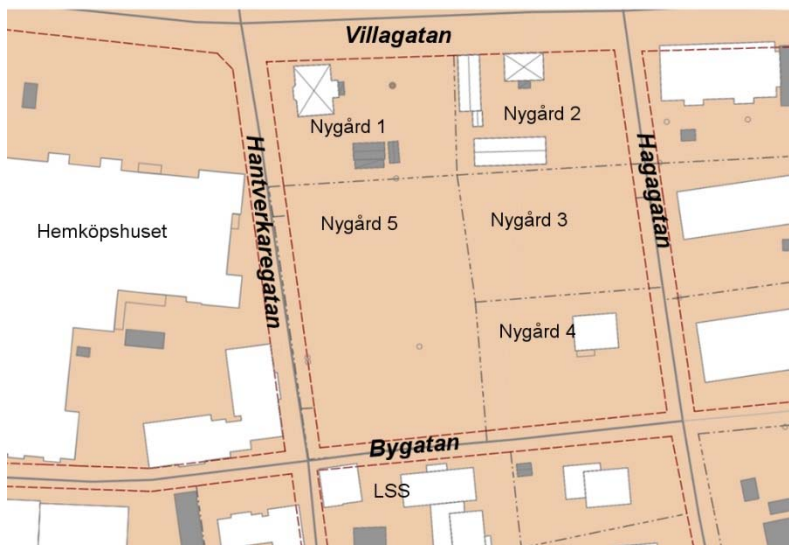
Inom eller i närheten av planområdet finns inga fornlämningar registrerade i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister. Om fornlämningar påträffas vid eventuella markarbeten ska arbetet avbrytas och anmälan ska ske till Länsstyrelsen.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse



Planområdets läge i Noret



Fastighetsbeteckningar för kv. Nygård

Planområdet är beläget inom Leksands Noret och omges till största del av flerbostadshus. Området angränsas i väster av Hemköpsbyggnaden. Hemköps varuinlastningen är mittemot fastigheten Nygård 5 och infarten till mataffärens bilparkering är mittemot fastigheten Nygård 1. Hemköpsbyggnaden är 2-4 våningar hög och har en stor byggnadsvolym. Byggnaden innehåller inte bara en matbutik, utan rymmer bl.a. bostadslägenheter samt en sjukgymnastik som är belägen mittemot planområdet.

I den sydvästra och den östra delen av planområdet finns flerbostadshus som är 2-2 ½ våningar höga. I norr gränsar planområdet till Villagatan som är ett huvudstråk för kollektivtrafik, övrig fordonstrafik samt för gående och cyklister som ska ta sig till resecentrum. Norr om Villagatan finns flerbostadshus som även de är mellan 2-2 ½ våning höga. I söder angränsar planområdet till ett kvarter med en bebyggelse som är småskalig i volymen och som är 1-2 våningar hög, här finns ett LSS-boende.



Bilden visar Hemköps varuinlastning och bebyggelsehöjden i Noret.



Lamp-mor, fastigheten Nygård 2



Nya lägenheter i Hemköpshuset



Vallinhuset, fastigheten Nygård 1



Lamp-mor mot Villgatan

Planerad bebyggelse

Fastigheterna Nygård 2 och 4 får behålla nuvarande markanvändning "**BH**" det vill säga bostäder och handel (som även innefattar hantverk) som finns i befintlig detaljplan, *Stadsplan för del av Leksands-norets municipalsamhälle laga kraft 1941-06-06*. Ågarna till dessa två fastigheter är inte intresserade av en annan användning. Leksands kommun kan heller inte se några skäl att förändra markanvändningen vid upprättandet av denna detaljplan.

Del av Villagatans allmänna platsmark planläggs som kvartersmark för att möjliggöra en fastighetsreglering för Nygård 1 och 2. Med en fastighetsreglering kan dessa två fastigheter utökas i norr mot Villagatan då de idag planjuridiskt har fastighetsgräns direkt i linje med byggnadsfasad.

Nygård 4 tas med i detaljplanen för att inte enstaka fastigheter ska lämnas kvar i den äldre gällande planen. Västra och östra hörnet av planområdet regleras i befintlig detaljplan som allmän platsmark för gata. I planförslaget kommer det även fortsättningsvis vara allmän platsmark, "GATA" för att möjliggöra ändamålsenliga korsningar med bra kurvradie för fordonsgång- och cykeltrafik.

För fastigheterna Nygård 1, 3 och 5 kommer planförslaget att innebära en ny och utökad byggrätt. Användningen för fastigheterna blir bostäder och centrum och de ges planbestämmelserna "**BC**". För att skapa ett levande centrum är det betydelsefullt att möjliggöra en funktionsblandning av både bostäder och verksamheter som brukar finnas i en central tätort därför bedöms en markanvändning för bostäder och centrumverksamheter vara lämplig. Verksamheterna får inte vara störande eller medföra olägenheter för omgivningen vad gäller t.ex. buller, lukt, trafik m.m. vilket verksamhetsutövaren ansvarar för enligt miljöbalken.

Området som berörs av användningen bostäder och centrum regleras med planbestämmelsen "**e2**" d.v.s. *att säljarea per butik max får vara 400 m²*. Säljarean per butik regleras för att undvika att hela området upptas av en och samma butik. Med anledning av det centrala läget av planområdet, nära andra centrumfunktioner, är det önskvärt att möjliggöra en blandning av olika funktioner inom området för att främja tillväxten och utvecklingen av Noret till ett varierat, attraktivt och levande centrum.

I sydvästra delen av planområdet har egenskapsbestämmelsen "p1" lagts in. Den reglerar att fyra våningar endast kan byggas om den fjärde våningen är indragen. Syftet med regleringen är att ny bebyggelse inte ska upplevas för stor/hög mot gaturummet eller mot den småskaligare bebyggelsen söder om Bygatan. Innergården bedöms tåla en större bebyggelsevolym, därför krävs enbart en indragning mot gata. En inglasning på fjärde våningen ska av samma skäl som ovan inte gå ut i fasadliv mot gata, utan följa de mått för indrag som nämns i planbestämmelsen. Högsta våningsantalet inom planområdet är 4 våningar och det lägsta är 2 våningar för fastigheterna Nygård 2 och 4. Fastigheten Nygård 1 regleras med en byggrätt för högst 3 våningar. Erforderlig friyta samt parkering får plats inom fastigheterna.

Planområdet omges av en variation av byggnadsvolymer. I översiktsplan för Leksands kommun 2014 (laga kraft 2014-07-10) står det att högre byggnader bör kunna tillåtas om de inte konkurrerar med riksintressets värden, t.ex. kyrkan, Missionskyrkan eller förtar den småstadskänsla som ska präglade Noret. En byggnadshöjd till och med fem våningar kan vara acceptabel utanför riksintressområdet för kulturmiljövård i Noret. Planområdet ligger utanför detta riksintresse. Leksands kommun har analyserat planområdet och kommit fram till att området kan tåla en högre bebyggelse, i en del av området. Det motiveras av att det finns högre bebyggelsevolym i närheten samt som tidigare nämnts planområdets centrala läge.

Vid förtätning i Noret görs alltid en avvägning mellan olika faktorer som ska tas i beaktande t.ex. behovet/efterfrågan på fler bostäder nära service och kollektivtrafik, en hållbar stadsstruktur (förtätning istället för att sprida ut bebyggelsen), anpassning till Leksands karaktär/stadsbild i sin helhet samt till närmaste omgivning.

Den maximala byggnadshöjden regleras också i planen för att undvika att byggnaderna blir för höga. Exploateringsgraden är reglerad med planbestämmelsen "e1" vilket innebär att *den sammanlagda byggnadsarean får max vara 1/3 av markens area inom fastighetsgräns*. Denna exploateringsgrad är vanlig i Noret.

Fastigheterna Nygård 1, 3 och 5 får egenskapsbestämmelsen f₁.

"f₁" Fasader ska utföras i trä eller puts. Byggnader ska färgsättas i traditionell färgskala som ansluter till bebyggelsen i omgivningen. Det innebär falurött eller ljusa färger såsom ljusgult eller ljusgrått. Färgsättningen regleras för att området ska anpassas till karaktären som finns i kärnan av Noret.

Prickmark är utlagd mot gatorna. Det innebär att byggnad inte får uppföras inom det prickade området. Avsikten är att undvika bebyggelse direkt mot gatorummet. Byggnadsavstånd till tomtgräns regleras i övrigt med bestämmelserna p₄ och p₅.

"p₄" Byggnader med högre byggnadshöjd än 3,5 m ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mellan fastigheter inom kvarteret.

"p₅" Byggnader med högsta byggnadshöjd 3,5 meter och parkeringsplatser ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelsen p₄ avser fastigheterna Nygård 1, 2, 3, 4 och 5. Bestämmelsen p₅ avser fastigheterna Nygård 3 och 5. Bestämmelserna p₄ och p₅ gäller inte prickad mark.

I "Stadsplan för del av Leksands-Noret" L200 (laga kraft 1941-06-06) gäller 39 § i 1959 års byggnadsstadga. I den nu aktuella detaljplanen för kvarteret Nygård anges att bestämmelserna från den gamla stadsplanen ska bibehållas för fastigheterna Nygård 2 och 4. 39 § i 1959 års byggnadsstadga innebär bl. a att byggnad, som inte sammanbyggs eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, inte får placeras på mindre avstånd från tomtgränsen än som motsvarar hälften av den för byggnaden största tillåtna höjden och inte närmare gränsen än 4,5 meter. Den nu aktuella detaljplanen innehåller på grund av detta och att det är rimligt att lägga fast vissa minimiavstånd mellan olika byggnader på de angränsande fastigheterna placeringsbestämmelserna p₄ och p₅.

Med anledning av bullersituationen för planområdet har skyddsbestämmelser lagts in över hela planområdet.



Illustration över möjlig byggnation inom planområdet



*Användnings-
beteckningarna för
kvartersmark enligt
BFS 2014:5 DPB 1*

B (Bostäder)

Inom område för bostadsändamål "B" ska boendet vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom vara av varaktig karaktär. I begreppet ingår villor, flerbostadshus, fritidshus, andelshus genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver tillsyn av personal, LSS-boende (boende som är anpassat för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar), 55+boende eller liknande.

H (Handel)

Användningen Handel "H" omfattar all slags köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten t.ex. lampbutik, resebyrå, bank, hantverk m.m.

C (Centrum)

Med centrumändamål "C" avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt och som är lätt att nå för många människor, t.ex. butiker, service, kontor, bank, restaurang, samlings- och föreningslokaler, hotell m.m.

Tillgänglighet

SERVICE

Marken inom planområdet är relativt plan. På 80 meter är höjdskillnaden ca 2 meter. Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler (BBR). Tillgängligheten till offentlig och kommersiell service är god. Väster om planområdet finns sjukgymnastik och livsmedelsbutiken Hemköp. Förbi området passerar många som ska till Resecentrum. Det bedöms finnas goda förutsättningar för att ha centrumverksamheter inom planområdet. I detaljplanen möjliggörs centrumändamål "C".



Målpunkter i närheten av planområdet

FRIYTOR

Enligt plan- och bygglagen 8 kap 9 § ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Exploateringsgraden begränsas med planbestämmelsen "e1" för att säkerställa att tillräckligt med plats finns för parkeringsytor och friytor inom kvarteret. Samtidigt som Norets luftiga stadsbyggnadsstruktur bibehålls.

TRAFIK

Gatunät och biltrafik

I norr avgränsas planområdet av Villagatan som är en vältrafikerad lokalgata som leder till Leksands resecentrum i väster. De andra gatorna runt planområdet har fordonstrafik med målpunkt i området.

Mitt emot planområdet i väster finns Hemköps varuinlastning. Det är ca 8 st. leveranser av lastbilar/dag på vardagar och totalt 2 leveranser under helgdagar.

Allmän platsmark "GATA" finns reglerad i västra och östra hörnet av planområdets norra del. Den marken ligger redan idag på allmän platsmark och fortsätter att göra det i planförslaget. Syftet är att det ska vara möjligt att ordna ändamålsenliga korsningar, med en bra kurvradie, för fordonstrafik och oskyddade trafikanter.

Det är önskvärt att utfarter undviks mot Bygatan eller blir så få som möjligt.



Bebyggelsen väster om planområdet

Kollektivtrafik

Avståndet till resecentrum är mindre än 200 meter. Därifrån utgår både bussar och tåg.

Parkering

Kommunfullmäktige i Leksand antog 2016-05-10 § 48 *Parkeringsnorm för bil och cykel i Leksands kommun*. Enligt den normen är minimiantalet för parkeringsplatser som ska anordnas vid ny- eller ombyggnation 0,8 parkeringar/lägenhet (inklusive gästparkering) inom zon 1 som kv. Nygård ligger inom. Bilbehovet bedöms vara lägre i närhet av service, väl utvecklat cykelnät och god

kollektivtrafik (Resecentrum) vilket motiverar parkeringstalet för Noret.

Enligt parkeringsnormen ska cykelparkering ingå vid nybyggnation. För att erbjuda boende attraktiv cykelparkering bör platser ordnas både inom- och utomhus. Antal cykelparkeringar inom zon 1 ska vara 1 plats per 1-2 rumslägenhet och 2 cykelplatser per lägenhet som har tre rum eller fler. Utomhusparkeringen bör lokaliseras nära bostadsentrén och alltid närmare än motsvarande bilparkering, samt vara försedd med väderskydd, ramlåsning och belysning. Inomhusparkering bör anordnas i förrådsutrymme som kan nås från markplan.

Leksands kommuns parkeringsnorm tar inte upp vilket parkeringsantal som ska gälla för verksamheter utan det avgörs i varje enskilt plan- och bygglovsärende. Vid planläggningen av kv. Nygård har en bedömning gjorts att det finns tillräckligt med plats för parkeringar för föreslagen markanvändning. Vissa parkeringsplatser för verksamhet skulle kunna samnyttjas med de för bostadslägenheterna.

Gång- och cykeltrafik

Utmed planområdets södra gräns sträcker sig Bygatan som efter korsningen med Hagagatan övergår från bilväg till gång- och cykelväg. Denna länk är betydelsefull för gående och cyklister som rör sig mellan torget och resecentrum. Längs med båda sidorna av Villagatan finns det en trottoar. Villagatan är ett huvudstråk till resecentrum. Utmed Hantverkaregatan finns en trottoar fram till Hemköps varuinlastning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spill-och dagvatten

Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till befintligt nät för vatten, spill- och dagvatten. Innan byggnation ska VA-huvudmannen kontaktas i god tid innan byggstart p.g.a. att ledningskapaciteten kan behöva utökas.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt.

El

El inom planområdet ska anslutas till befintligt nät. En transformatorstation finns invid korsningen Bygatan /Hagagatan, den har tillräckligt med kapacitet att serva planområdet.

Avfall

Detaljplanen ligger inom område med kommunal sophantering.

RÄDDNINGSTJÄNST

Räddningstjänstens insatstid är 10 minuter.

RISKER OCH STÖRNINGAR

En bullerutredning har tagits fram för planområdet av SWECO Environment AB, 2016-07-01. Efter samrådet har den kompletterats 2016-12-01. Enligt utredning är det möjligt att bygga bostäder inom planområdet. Området berörs både av trafikbuller och av industribuller. Det är bullret som uppkommer vid Hemköps lastkaj som räknas som industribuller (enligt Boverkets rapport 2015.21 *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*). Trafikbuller och industribuller ska inte sammanvägas, dessa två olika bullertyper har olika riktvärden att förhålla sig till vid planering och bygglov. Den ekvivalenta bullernivån för väg- och spårtrafik ska emellertid sammanvägas. Den maximala bullernivån har utretts per trafikslag där det högsta värdet av de två är dimensionerande.

Utredningen visar på att placering och utformning av bostadsbebyggelse har betydelse för bullerpåverkan av utemiljön och bostadsfasaderna. En placering av genomgående bostadsbyggnader utmed Hantverkaregatan och Villagatan framförallt mittemot Hemköps lastkaj verkar mest bullerskärmande för utemiljön i planområdet. Med en sådan placering kan en större sammanhängande innergård/friyta uppnås, samtidigt som det blir lättare att utforma lägenheter med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida.

I den kompletterande bullerutredningen har placering och utformning av byggnad utretts mer detaljerat. Det framgår att en byggnad är mest bullerdämpande när den placeras mittemot lastkajen. Byggnadens längd och höjd har marginell betydelse.

En god bebyggd miljö bedöms uppnås inom planområdet med de planbestämmelser som anges på plankartan. Trafikbullret har beräknats utifrån trafikmängd 2016 och prognoserad trafikmängd 2030.

Riktvärden för inomhusbuller ska uppfylla kraven som finns i Boverkets Byggregler (BBR). Det kan komma att ställas högre krav på ljuddämpning för att klara inomhusvärdena för byggnader som placeras utmed gator med höga maximala bullernivåer vilket kan leda till ökade byggkostnader.

Riktvärden för buller

Buller med olika ljudkaraktärer skall inte sammanvägas. Industribuller ska därför inte summeras med trafikbuller. Buller från väg och spårtrafik ska däremot summeras. Riktvärdena gäller för planläggning av bostäder. För kontors och affärsbyggnader finns inget riktvärde för

bullernivå vid fasad. Fasader inklusive fönster och ventiler m.m. skall dock utformas så att inomhusnivåer uppfylls enligt SS 25268:2007 ljudklass C.

Riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid bostäder

Enligt Svensk författningssamling 2015/216. Riktvärdena avser buller från spårtrafik och vägar.

	Ekvivalent ljudnivå (dB(A))	Maximal ljudnivå (dB(A))
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för lägenheter > 35 m ²	55 (#1) (#2)	-
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för lägenheter ≤ 35 m ²	60	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 (#3)

#(1) Om ljudnivån 55 dB(A) ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.

Med bostadsrum avses, rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

#(2) Vid annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd, gäller att. Minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad.

#(3) Om maximala ljudnivån 70 dB(A) ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Riktvärden för industri- och verksamhetsbuller

Enligt Boverkets vägledning *industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder - en vägledning*, rapport 2015:21.

Tabell 1

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

* För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt Tabell 2.

Utöver detta gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer (L_{Fmax} > 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA. (hit räknas lossning vid hemköps lastkaj)
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.
- I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

Tabell 2

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Buller från väg- och spårtrafik

I bullerutredningen från SWECO, 2016-07-01 konstateras för fastigheten Nygård 1 att samtliga ekvivalenta bullernivåer klarar riktvärdena med undantag för fasaden mot Villagatan. De ekvivalenta och maximala riktvärdena för bullernivåer på uteplats överskrids vid fasader som exponeras mot Villagatan och Hantverkaregatan. Vid fasader som är vända mot innergården uppfylls kraven för uteplats.

För fastigheterna Nygård 3 och 5 konstaterades att samtliga beräknade ekvivalenta bullernivåer vid fasad ligger under riktvärdet 55 dBA. Fasader mot Hantverkaregatan och Bygatan samt fasader mot Villagatan utsätts för bullernivåer som överskrider riktvärdena för uteplats. Detta kan lösas med att anlägga en gemensam uteplats där riktvärdena klaras.

Buller lastkaj

I bullerutredningen från SWECO, 2016-07-01 konstaterades det att bullerriktvärden enligt zon A inte kommer uppfyllas. Riktvärden för zon B uppfylls för alla fasader förutom de som är närmast lastkajen. (se tabell 1 och 2). Enligt Boverkets vägledning (rapport 2015:21) bör bostäder inte tillåtas där riktvärdena för zon B överskrids. Avsteg från detta bedöms acceptabelt förutsatt att skydds- och utformningsbestämmelserna uppfylls, se rubrik *"Planbestämmelser för skydd mot buller"*. Det motiveras med att omfattningen av leveranser är relativt få över tid. Då det bara är 2 stycken lastningsplatser vid lastkajen kommer en framtida förändring inte påverka beräkningsresultaten då fler bullerkällor inte får plats simultant. Den eventuella ökning som kan ske måste i så fall ske genom en fördelning över tid. Om en utökning av lastkajen behövs i form av ombyggnad, kommer det då att anställa nyttjaren av kajen att ansvara för att ombyggnationen uppfyller gällande bullerkrav.

Tomgångskörning som också påverkar ljudmiljön är enligt de Lokala hälsoskyddskrifterna för Leksands kommun 1989:15 förbjudet mer än 1 minut om det inte behövs för fordonets ändamålsenliga brukande och ska inte påverka planområdet i sådan grad att inte avsteg kan godtas. I bullerutredningen konstateras även att ljudnivån påverkas av om kylaggregatet i lastbilen är på eller avstängt. Det finns numer en EU-certifiering för kylaggregat på bilar som ligger 10 dB under de i beräkningen använda bullernivåerna från bullerutredningen. Det talar för att ljudmiljön kan vara bättre än beräknat. På sikt kommer även alla äldre lastbilar att ersättas med nya fordon som uppfyller EU-certifieringen vilket också talar för att avsteg kan godtas, d.v.s. tillåta bostäder inom hela planområdet.

Planbestämmelser för skydd mot buller

Skyddsbestämmelse

Följande skyddsbestämmelse gäller för hela planområdet:
”Överskrids riktvärdena för trafik- och/eller industribuller ska hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Alla lägenheter ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats som klarar riktvärdena för trafik- och/eller industribuller”

Uteplats är antingen ett gemensamt eller privat, iordningställt område eller yta såsom altan, terrass, balkong (ej inglasad) som ligger i anslutning till bostaden. Det innebär att om riktvärdena inte klaras på balkong räcker det med att varje bostad har tillgång till en gemensam uteplats där riktvärdena ej överskrids. Balkong med sämre ljudmiljö kan utgöra ett komplement.

Uteplatser skall anordnas i anslutning till bostäder så att följande bullernivåer inte överskrids på uteplatsen:

- Trafikbuller ekvivalent ljudnivå 50 dB(A).
- Trafikbuller maximal ljudnivå 70 dB(A).
- Ekvivalent bullernivå från all verksamhet vid lastkajen 45 dB(A).

Utformningsbestämmelser

Planbestämmelserna gäller för fastigheten Nygård 5.

p₂: *Byggnad/Byggnader ska placeras med långsida utmed Hantverkaregatan så att gavlarna i sin helhet klarar riktvärde för ljuddämpad sida.*

Planbestämmelsen ”p₂”, syftar till att byggnad ska placeras och utformas på ett sådant sätt att en god ljudmiljö på innergård uppnås samtidigt som endast en sida överskrider riktvärdet för industri- och verksamhetsbuller.

p₃: *Byggnadshöjden får inte överskrida byggnadshöjden inom område med beteckningen p₂.*

Planbestämmelsen ”p₃” läggs in för att förhindra att byggnader närmast Hantverkaregatan blir lägre än övriga byggnader inom fastigheten Nygård 5. Syftet är att undvika ogynnsamma ljudreflexer över området.

ADMINISTRATIVA
FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid slutar 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA

FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för utökat förfarande och beräknas kunna antas under våren 2017.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad av dessa områden.

FASTIGHETS-

RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Planområdet omfattar fastigheterna Leksand Nygård 1-5 samt Noret 61:1. Noret 61:1 och Nygård 3 och 5 ägs av Leksands kommun, övriga fastigheter är privatägda.

Fastighetsbildning

Genomförandet av detaljplanen möjliggör uppdelning av kvarteret i mindre tomter.

I gällande detaljplan är området utanför kvartersmark längs Villagatan utlagt som allmän plats, **"GATA"**. Nygård 1 och 2 har del av sin trädgård på område som i gällande detaljplan är allmän plats. I denna detaljplan minskas området för allmän plats vilket möjliggör fastighetsreglering längs Villagatan i planområdets norra del enligt nedanstående tabell och kartskiss.

Fastighet	Erhåller	Avstår	Ändamål
Nygård 1	133 m ²		Kvartersmark B
Nygård 2	112 m ²		Kvartersmark B
Noret 61:1		245 m ²	Kvartersmark B



Kartskiss: Grön yta läggs som kvartersmark till fastigheten Nygård 1, blå yta läggs som kvartersmark till fastigheten Nygård 2 på

plankartan. Se tabellen ovan hur många kvadratmeter som det representerar

För att genomföra ovanstående markbyten ska överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning) för Nygård, 20-LES-8, upphör att gälla i sin helhet från den dag beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft.

EKONOMISKA
FRÅGOR

Planekonomi

Upprättande och handläggning av detaljplanen bekostas av Leksands kommun.

Exploateringskostnader

Genomförandet av detaljplan innebär inte några investeringskostnader för kommunen. Kommunen är ansvarig för allmän plats, gata, som finns i planen. Detaljplanen föranleder inte någon ytterligare utbyggnad av allmän plats.

KONSEKVENSER

Genom att möjliggöra byggnation för bostäder och centrumändamål medges en flexibel användning inom de berörda fastigheterna Nygård 1, 3 och 5. (Centrumändamål innehåller flera olika användningsområden som till exempel kontor, samlingslokal, butiker och restaurang.) Det innebär att det kan vara svårt för omgivande fastighetsägare att förutse vad den nya bebyggelsen kommer inrymma. Centrala fastigheter i en tätort brukar ha många användningar för att möjliggöra en blandad och levande centrummiljö. En del av attraktionen i att bo och verka centralt är mångfalden, folklivet och närheten till allt. Det mest troliga bedöms emellertid bli att det byggs flerbostadshus inom de kommunägda fastigheterna. Då efterfrågan på bostäder bedöms större än efterfrågan på nya lokaler för verksamheter. Verksamheterna ska inte vara störande och det är något som beaktas vid bygglovsprövningen. Kommunens tillsynsavdelning kan även pröva denna fråga med stöd av plan- och bygglagen och miljöbalken.

Fastigheterna Nygård 2 och 4 kommer i denna detaljplan behålla sin nuvarande byggrätt, för bostäder, handel och hantverk.

FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 KAP MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planens genomförande bedöms inte medföra några betydande effekter för miljön, hälsan eller hushållningsbestämmelser med naturresurser eller påtagligt skada riksintressena. Planområdet är beläget inom riksintresse för friluftslivet och är påverkat av särskilda bestämmelserna i 4 kap 2 § MB som bl.a. gäller för hela omgivningen utmed Siljan. En planläggning inom området bedöms inte innebära någon skada på eller reducering av riksintressets värden, då planen endast medger utveckling av den befintliga tätorten i begränsad omfattning. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas med anledning av planen.

BEHOV AV MILJÖ- BEDÖMNING

Kommunen har tagit fram en behovsbedömning för detaljplanen. Behovsbedömningen syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. Samråd för behovsbedömningen genomfördes samtidigt som samrådet för detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande negativa effekter för miljön, hälsan eller hushållningsbestämmelserna eller påtagligt skada riksintressen. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken 3 och 4 kap och innebär inte heller betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning av planen bedöms därmed inte behövas, vilket innebär att en särskild miljökonsekvens-beskrivning (MKB) inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

MEDVERKANDE TILL PLANEN

Förslaget till detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Anna Olsson, Plan- och kartavdelningen med medverkan av mark- och exploateringsansvarig Martina Hellgren, Näringslivsavdelningen i Leksands kommun samt markingenjör Jennie Åkerström, Norrbryggan AB.

Maj 2017
Plan- och
kartavdelningen
Leksands kommun

Anna Olsson
Planarkitekt

Malin Bengtsson
Chef Plan- och
kartavdelningen

Upprättande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat planförfarande.	Instans	Datum
Planbesked	Utskottet för samhällsbyggnad	2015-08-25 § 96
Godkänd för samråd	Utskottet för samhällsbyggnad	2016-08-23 § 138
Godkänd för granskning	Utskottet för samhällsbyggnad	2017-01-24 § 5
Godkänd för extra granskning	Utskottet för samhällsbyggnad	2017-03-21 § 52
Godkänd för antagande	Utskottet för samhällsbyggnad	2017-05-30 § 85
Antagen	Kommunstyrelsen	2017-06-12 § 88
Laga kraft		2017-10-02