



LEKSANDS  
KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING



Förslag till Detaljplan för

## Rosen västra (Edshult 1:36 m.fl.)

Leksands kommun, Dalarnas län

## PLANBESKRIVNING

September 2023

Dnr: 2016/60

# INNEHÅLL

1	Inledning.....	3
1.1	Planens syfte och huvuddrag.....	3
1.2	Handlingar.....	3
1.3	Planprocess.....	4
	Plandata.....	4
1.4	Läge.....	4
1.5	Areal.....	4
1.6	Markägoförhållande.....	5
	Tidigare ställningstaganden.....	5
1.7	Översiktlig planering.....	5
1.8	Detaljplaner.....	6
1.9	Kommunala beslut.....	6
2	Förutsättningar och förändringar.....	7
2.1	Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.....	7
2.2	Kulturmiljövården.....	7
2.3	Fornlämningar.....	11
2.4	Natur.....	12
2.5	Risker och störningar.....	16
2.6	Geotekniska förhållanden.....	18
2.7	Projektering av slänt.....	19
2.8	Strandskydd.....	20
2.9	Radon.....	28
2.10	Räddningstjänst.....	28
2.11	Bebyggelse.....	29
2.12	Service.....	33
2.13	Trafik.....	33
2.14	Teknisk försörjning.....	36
2.15	Vatten och spillvatten.....	36
2.16	Dagvatten.....	37
2.17	Grundvatten och dricksvatten.....	38
2.18	Värme.....	38
2.19	El.....	38

2.20	Avfallshantering .....	38
3	Så genomförs planen .....	39
3.1	Allmän information .....	39
3.2	Organisatoriska frågor .....	39
3.3	Avtalsfrågor .....	41
3.4	Fastighetsrättsliga frågor .....	41
3.5	Ekonomiska frågor .....	43
3.6	Tekniska frågor.....	44
4	Konsekvenser .....	45
4.1	Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB .....	45
4.2	Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	45
5	Medverkande tjänstepersoner.....	46

# 1 INLEDNING

## 1.1 Planens syfte och huvuddrag

Leksands kommuns vision utgör tillsammans med kommunens bostadsförsörjningsprogram grunden till detaljplanens framtagande. Primärt behöver kommunen fler invånare för att klara av att möta behovet av arbetskraft hos kommunens företag och offentliga verksamheter. Dels för att kompensera för stora pensionsavgångar och för att minska beroendet av inpendling. En större arbetsför befolkning behövs även för att behålla kommunens servicenivå och ge goda förutsättningar för en lokal handel. En förutsättning för ökad befolkningstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs ut i takt med att befolkningen ökar.

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra nybyggnad av flerbostadshus på 1 till 3 våningar. Särskild hänsyn har tagits till att tillskapa visuell kontakt mellan Övermo gård och Leksands-Noret, samt norra strandkanten. Planen möjliggör även för att utöka förskolans område så att fler parkeringsmöjligheter finns inom den egna fastigheten då parkeringsmöjligheter som idag finns på andra sidan Övermovägen försvinner i och med planförslaget.

Detaljplanen möjliggör även för en gång- och cykelväg norr om Övermovägen.

## 1.2 Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser, september 2023
- Planbeskrivning, september 2023
- Fastighetsförteckning, september 2023
- Samrådsredogörelse, september 2023

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Fältinventering innehållande växtinventering, naturvärdesbedömning, utredning av siktlinjer samt påverkan på strandskydd 2016-12-16
- Åtgärdsplan för släntstabilisering 2017-03-14
- Geoteknisk undersökning 2017-09-11
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR 2017-09-11
- Kompletterande PM, naturvärdesinventering 2017-10-09
- Bullerutredning 2018-09-18
- Dagvatten PM 2018-10-29
- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2022-02-17

- Antikvarisk konsekvensbedömning 2022-06-19
- Släntåtgärd Rosen 2023-04-17

### 1.3 Planprocess

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) och hanteras med utökat förfarande.



Bilden ovan illustrerar planprocessens olika skeden med aktuellt skede gulmarkerat

## PLANDATA

### 1.4 Läge

Planområdet är beläget öster om Leksandbrons södra brofäste. Området omges i väst av Insjövägen och en grusad gångväg, i norr av Österdalälven, i öst av småbåtshamn, samt butiks- och lagerlokaler. Söder om planområdet finns Övermo gård och bostadshus.



Planområdets geografiska läge

### 1.5 Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 2,5 hektar.

## 1.6 Markägoförhållande

Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna Edshult 1:122, 1:123, 1:125 och ett större område av Edshult 1:36, samt hela Edshult 1:115.

Övermovägen som går inom planområdet tillhör samfälligheten Övermo S:34.

- Fastigheten Edshult 1: 122 ägs av Byggnadsingenjör Nils Skoglund AB.
- Fastigheten Edshult 1:123 ägs av bostadsrättsföreningen Rosen Leksand.
- Fastigheten Edshult 1:125 ägs av bostadsrättsföreningen Liljan i Leksand.
- Fastigheten Edshult 1:115 och 1:36 ägs av Leksands kommun.
- Fastigheten Övermo S:34, Övermovägen, är en samfällighet och ägs av ett flertal fastigheter.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 1.7 Översiktlig planering

För området gäller Översiktsplan för Leksands kommun 2014, antagen 2014-07-10. Det aktuella området ingår i planeringsområdet Tätorten Leksand, där de generella riktlinjerna gäller. I riktlinjerna står bland annat följande:

- Vid nybyggnation ska samspelet mellan bebyggelsens placering gentemot det öppna landskapet och vattenområden beaktas. Viktiga vyer ska värnas eller tillskapas.
- Vid exploatering belägen intill Österdalälven och Österviken, på erosionskänsliga sedimentjordar eller där risk för skred, ras och erosion föreligger bör förutom konventionella geotekniska undersökningar även stabilitetsutredningar tas fram. Störst risk för ras, skred och erosion föreligger vid slänter med en lutning över 17 grader och med mäktiga jordlager, stora skogsfria partier, vattensjukt område eller erosionskänslig jordart.
- Ny bebyggelse såsom bostadshus ska inte grundläggas under +165 m.ö.h. med hänsyn till översvämningsrisk. Samhällsviktiga funktioner ska inte grundläggas under +170 m.ö.h. med hänsyn till översvämningsrisk.
- Vid ny planläggning bör problem med dagvattenhantering särskilt uppmärksammas. Tillräckliga grönytor för fördröjning bör planeras, alternativt att dagvattenledningar dimensioneras för att klara kommande klimatförändringar med fler skyfall.

## 1.8 Detaljplaner

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner:

- Detaljplan för Ros'ns lada (Edshult 1:36, 1:117 m.fl.), laga kraft 2011-01-17 (L558). Aktuellt område är inom planen utlagd som huvudgata, friluftsområde, skola och bostäder.
- Edshult 1:36 m.fl. (Korsnäsgården), fastställd 1986-03-26 (L418). Aktuellt område är inom planen utlagd som parkmark.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

## 1.9 Kommunala beslut

Utskottet för samhällsbyggnad lämnade ett positivt planbesked 2021-12-09 § 209.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade att godkänna och sända ut planförslaget på samråd 2022-06-30 § 107.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade att godkänna och sända ut planförslaget på granskning 2023-09-19 § 140.

## 2 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### 2.1 Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

#### Friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Riksintresset omfattar stora delar av Siljanskommunerna. Områdets värde består till stor del i dess tilltalande landskapsbild, intresseväckande natur och kultur samt den etablerade friluftsvärksamheten. Planområdet innefattar även riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap § 2 miljöbalken, som bland annat påverkar omkringliggande öar och strandområden runt Siljan och Orsasjön.

#### Väderradarstation

Planområdet omfattas av riksintresse för väderradarstation enligt miljöbalken 3 kap 9 §.

### 2.2 Kulturmiljövärden

För att kunna ta reda på eventuella konsekvenser som föreslagen detaljplan kan ha på den närliggande kulturmiljön på Edshult har Sweco på uppdrag av kommunen gjort en antikvarisk konsekvensbedömning (2022-06-19). Leksands kommuns översiktsplan och kulturmiljöprogram har legat till grund för utredningen och bedömningen i konsekvensanalysen.

**Konsekvensanalysen** består av tre delar: Förutsättningar, Bedömningsgrunder och Konsekvensbedömning.

**Förutsättningar** redovisar de dokument, lagar och begrepp som styr arbetet med konsekvensanalysen. Där nämns också en kortfattad sammanställning av platsens historia.

**Bedömningsgrunder** redovisar de dokument som legat till grund för den kulturhistoriska värderingen av platsen. Där ingår bland annat översiktsplanen, det kommunala kulturmiljöprogrammet och en redogörelse för platsens värden. De karaktäriseringar som gjorts och de värden som identifierats i dessa dokument bildar utgångspunkt för bedömningen av planförslagets påverkan på kulturmiljön.

**Konsekvensbedömning** redovisar vilka konsekvenser planförslaget samt nollalternativet får för kulturmiljön. Här beskrivs planförslaget med avseende på byggnadshöjder och volymer, struktur, gestaltning samt kulturmiljö och landskapsbild. Målet är att belysa och bedöma hur viktiga stadsbyggnadsegenskaper påverkas av den planerade bebyggelsen.



## **Förutsättningar**

De lagar och dokument som undersökningen har utgått från för att kunna göra en bedömning av planförslagets konsekvenser för kulturmiljön är:

- Riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken (SFS 1988:808) samt Riksantikvarieämbetets handbok Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (2014).
- Den allmänna lokaliseringsprövningen, de allmänna varsamhetskraven samt förvanskningsförbudet i 2 och 8 kap. plan- och bygglagen (SFS 2010:900).
- Boverkets byggregler (BBR27) samt riktlinjer för värdering och hantering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
- De nationella kulturmiljömålen enligt Kulturmiljöns mångfald (Kulturdepartementet prop. 2012/13:96).

Edshult har en helt annan karaktär än de övriga åkerbyarna kring Leksand och bestod historiskt sett av tre större gårdar som var uppbyggda med de sydsvenska herrgårdarna som förebild. De stora bostadshusen och flygelbyggnaderna skilde Edshult från de övriga åkerbyarna kring Leksand som ofta bestod av många tätt samlade bondgårdar. De tre gårdarna var Edshults gård, Korsnäsgården och Övermo gård varav två av dessa idag finns bevarade och den tredje delvis försvunnit.

Under 70-talet påbörjades planering och utbyggnad av småhus och ett äldreboende på Edshult som helt ändrade platsens karaktär, från öppen jordbruksmark till modern småhusbebyggelse.



*Ortofoto som visar hur platsen såg ut på 1960-talet innan småhusbebyggelsen kommit till. Foto från Lantmäteriet 2021-04-27.*



*Ortofoto från mitten av 1970-talet som visar hur marken nu börjat tagits i anspråk för ny bebyggelse. Foto från Lantmäteriet 2021-04-27.*

En detaljplan togs fram och vann laga kraft 2011 som innebar att några historiska byggnader revs och andra flyttades. Idag utgör flerbostadshusen en visuell länk mellan Edshult och flerbostadshusen i Noret som inte funnits tidigare.

## **Bedömningsgrunder**

### **Leksands kommuns översiktsplan 2014**

Konsekvensanalysen beskriver de delar i kommunens översiktsplan från 2014 som rör detaljplaneområdet, där fokus bland annat ligger på en tillväxt i kommunen på omkring 200 invånare per år. Till följd av tillgången till social service och kollektiva trafiklösningar bedöms utvecklingen huvudsakligen ske i tätorterna och längs kommunikationsstråken. Att denna utveckling kommer att medföra konsekvenser tar översiktsplanen tydligt ställning för:

*För att öka attraktionskraften och kunna locka hit nya invånare måste kommunens kvaliteter behållas och underhållas samtidigt som möjligheter ges för utveckling. Detta innebär en balansgång där allt inte kan bevaras i sin ursprungliga form. Exploatering för fler attraktiva boendeformer och näringslivsmöjligheter/arbetstillfällen /kommersiell service krockar ibland med andra värden och miljöfaktorer.*

I översiktsplanen finns även riktlinjer för hur Edshult ska utvecklas:

*Åkerö och Edshult bör generellt kunna förtätas med bostäder. Villabebyggelsen bör ha högst två våningar, flerfamiljshus kan ha fler våningar.*

### **Leksands kommuns kulturmiljöprogram**

Leksands kommuns kulturmiljöprogram från 2021 beskriver att Edshult inte varit en av de typiska dalälvsbyarna men att platsen ändå har en historisk betydelse. De stora förändringarna i kulturlandskapet som skedde i slutet av 1900-talet har gjort att gårdarna Edshult och Övermo idag endast har en bråkdel kvar av sina ursprungliga jordbruksmarker samt att Korsnäs gårdens marker är helt bebyggda. I kulturmiljöprogrammet finns bedömningar som är direkt kopplade till Edshult:

*Bebyggelsens småskaliga karaktär i täta klungor samlade intill odlingslandskapet, där gyttret av små kringbyggda gårdar med långsmala faluröda timmerbyggnader och, beträffande Edshult, senare väl anpassade, lågmälda tillskott av småhus skapar kärnan i Leksandsbygden.*

*I Edshult bedöms kvarvarande öppna och obebyggda delar av Färjåkern, liksom kvarvarande öppna och obebyggda landskapsavsnitt som avskiljer Edshult från Övermo i väster vara värdebärande.*

Redan i gällande detaljplan för Rosn´s lada framställs utblickarna mellan Övermo gård och Noret som viktiga att bevara för att hålla kvar kontakten mellan de två stadsdelarna.

Av de kulturvärden som presenteras ibland annat översiktsplanen och kulturmiljöprogrammet finns endast ett fåtal som mer eller mindre direkt blir berörda av det aktuella planområdet. De värderingar som gjorts framförallt i kulturmiljöprogrammet har haft avsikten att lyfta fram egenskaper som bidrar positivt till kulturmiljön. Däremot problematiseras inte det sena 1900-talets omfattande utbyggnader för att analysera vilka negativa konsekvenser det fått för kulturlandskapet inom Edshult.

### ***Konsekvensbedömning***

Efter den radikala förändring som skedde i Edshult under 1970-talet är det idag svårt att kunna utläsa den kulturhistoriska landskapsbilden. Läsbarheten av det historiska kulturlandskapet har i det närmaste redan upphört och det går inte längre att uppleva någon helhet av områdets historik. Ytterst små rester finns kvar från den historiska bymiljön och det som finns är nästan uteslutande kopplat till kvarvarande byggnader och gårdsmiljöer.

Den antikvariska konsekvensbedömningen menar att planförslaget kommer medföra en stor påverkan på Leksands stadsbil då planområdet ligger i ett exponerat läge längs Österdalälvens strand men tillsammans med de befintliga flerbostadshusen kan den planerade bebyggelsen göra att Edshult blir en del av Leksands tätort istället för en by utanför. Vilket är ett medvetet val och ses som en positiv utveckling som påbörjades redan när de idag befintliga flerbostadshusen på platsen byggdes för ett antal år sedan.

### **Kommunens ställningstagande**

Utifrån resultatet av den antikvariska konsekvensbedömningen, att den tidigare jordbruksmarken redan till stort är ianspråktagen och därmed tappat sin betydelse och läsbarhet, bedömer kommunen att planförslaget och möjligheten till fler bostäder i ett redan utbyggt och attraktivt område väger tyngre än kulturmiljövärdena.

## **2.3 Fornlämningar**

En kilometerstolpe i gråsten har funnits vid vägen ner till ångbåtsbryggan i planområdets nordvästra del. Vid en kulturhistorisk inventering 1993 kunde inte kilometerstolpen återfinnas.

Ungefär i jämnhöjd med Ros'ns lada, drygt 100 meter väster om järnvägen vid strandkanten finns en registrerad flottningsanläggning, L1998:1470 som klassas som *övrig kulturhistorisk lämning*. Då den ligger vid strandkanten och ingen bebyggelse eller annat planeras där bedöms lämningen inte påverkas negativt av planförslaget.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska kontakt tas med länsstyrelsen.

## 2.4 Natur

### Mark och vegetation

I den norra och nordvästra delen av planen finns en slänt. Större delar av slänten med riktning ner mot Österdalälven har i och med tidigare exploatering schaktats av och erosionskyddats med kokosnät och växtetablering. Det västra slänthörnet är dock orört, där är sluttningarna skogbevuxna och jorden är erosionsbenägen. Norr om slänten och längs med Österdalälven sträcker det sig ett promenadstråk.

I den västra delen av planområdet är det ett plant gräsbevuxet område. På en mindre platå i väst är det en grusparkering som främst används som personalparkering till förskolan som ligger på andra sidan Övermovägen. Det finns även en asfalterad yta där det tidigare har funnits skatemoduler, skateverksamheten har flyttats till en skatepark vid Siljansvallen.

Planområdets centrala del utgörs av två stycken tvåvåningshus med tillhörande markparkeringar och carport. Öster om bebyggelsen är det ett släpp som inte är inkluderat i planområdet där det förekommer ytterligare ett tvåplanshus och en äldre lada. Direkt öster om släppet är det ett gräsbevuxet område med en varierad topografi, inom området finns det ett antal barr- och lövträd. Platsen har även en del trädstammar utplacerade från tidigare avverkning, trädstammarna ses som en kompensande åtgärd då död ved är gynnsamt för den biologiska mångfalden.

Rosens förskola är lokaliserad inom den sydvästra delen av planområdet. Utöver förskoleområdet inkluderas även en mindre gräsplan mellan förskolan Rosen och Insjövägen i planen. I anslutning till den norra delen av förskoleområdet sträcker sig Övermovägen från planområdets västra del, till den östra.



Slänt och vegetation sett från Leksandsbron

### **Naturvärdesinventering**

Amalina Natur och Miljökonsult utförde 2016 en fältinventering av slänten och platån inom fastigheten Edshult 1:36. Inventeringen innefattade en kartering av växterna i området och värdering av växter som bör bevaras och tas hänsyn till vid exploatering. Inventeringen inkluderade även en identifiering av värdefull och mindre värdefull vegetation som bör bevaras eller kan avverkas för att skapa sikt och utblickar.

Floran inom inventeringsområdet består till större del av triviala naturvärden såsom en kraftigt bearbetad slänt och större gräsyta, skogspartiet i den nordvästliga delen om gräsmarken är ett naturvärdesobjekt och klassas i naturvärdesklass 3, ett område med påtagligt naturvärde. I skogsdungen förekommer ett flertal äldre tallar, på två av tallarna växte naturvårdsarten tallticka (*Phellinus pini*). Talltickan är rödlistad som nära hotad på den senaste svenska rödlistan från 2020. Talltickan var den enda naturvårdsarten som noterades inom området, naturvärden anses dock även finnas i områdets helhetskvaliteter med mark-, fält-, busk-, och trädskikt.



Urklipp från inventeringen: Naturvärdesobjekt är markerat med rött, inventeringsområdet i grönt

Ingen inventering av faunan genomfördes och tidigare uppgifter om djur i området saknas. Det noterades dock att trastar och mindre sparvar uppehöll sig i naturvärdesobjektet, miljön erbjuder ett visst skydd för fågelfaunan och kan erbjuda gott om mat för bärätande fåglar.

En komplettering av naturvärdesinventering som inkluderar områdets faunaliv har diskuterats. Amalina Natur och Miljökonsult utförde inventeringen på uppdrag från Ramböll Sverige AB. I ett kompletterande PM angående naturvärdesinventeringen från Ramböll (2017) tydliggörs det att med utgångspunkt från den utförda inventeringen att det ses som troligt att inga arter med större värden återfinns i området då stora delar av området, gräsmarken och slänten, redan är påverkat av människan. I den ännu orörda slänten med äldre tallar och lövträd är det möjligt att kunna återfinna eventuella insekter och fjärilar.

Slutsatsen av PM:et är att slänten enligt den geotekniska utredningen (*se avsnitt Geotekniska förhållanden*) kommer behöva bearbetas ur risk- och säkerhetsaspekter. Det medför att de naturvärden som redan konstaterats i området och eventuell fauna kommer att försvinna oavsett vad en kompletterande inventering ger.

Om naturvärdena försvinner ses det som negativt för floran och faunan inom centrala Leksand. De naturvärden som finns i den västra och nordvästra slänten bör i största möjliga mån bevaras om det inte påverkar släntens stabilitet negativt. Vid avverkning är det önskvärt att kompensering åtgärder utförs, de äldre avverkade träden kan exempelvis läggas på solbelysta platser för att gynna arter som kräver död

ved och slänten kan återplanteras med arter som gynnar djurlivet. Kompenserande åtgärder kan även utföras på andra platser inom kommunen.

### Friytor

I den centrala delen av **B**-området, norr om Övermo gård, får marken inte förses med byggnad vilket regleras med prickmark. Syftet är att ytan ska kunna användas för gemensam umgängesyta för boende i området eller liknande, därav bestämmelsen **g<sub>1</sub>**, markreservat för gemensamhetsanläggning. Att det inte tillåts att uppföra någon byggnad på marken skapar också en siktlinje mellan Övermo gård och Leksand-Noret där även vegetationen bör hållas låg för att inte hindra utblickarna däremellan. Bestämmelsen **n<sub>1</sub>**, *marken får inte användas för parkering*, säkerställer att platsen inte används som parkering.

Slänten som sträcker sig längs med Österdalälven och en större del av plankartans östra område har användningen **PARK**, användningen reglerar grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel. Större delar av slänten har sedan tidigare schaktats av och är beklädd med kokosmatta och vegetation. I det västra slänthörnet som idag består av ett mindre skogsparti kommer det behövas göras likartade åtgärder då det finns risk för ytterligare erosion.



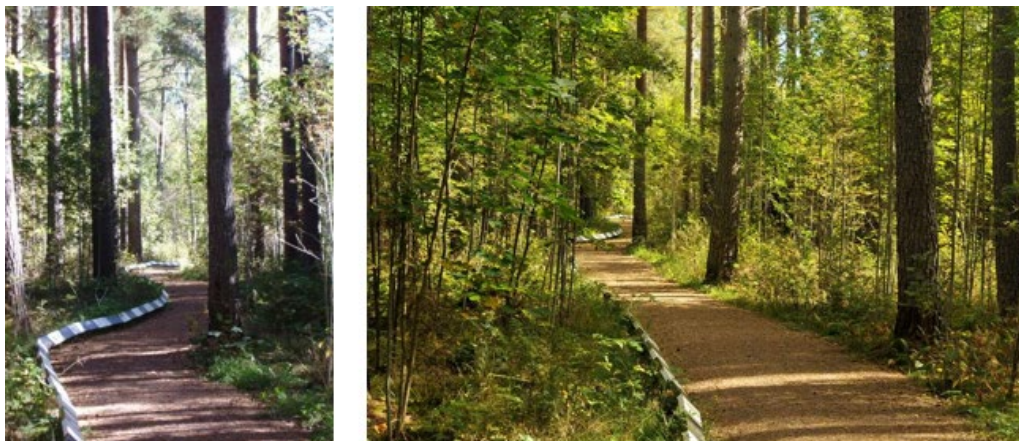
Ortofoto över delar av planområdet, från 2020

I det nordvästra hörnet av slänten finns det idag en kullvevsbåt från 2000 placerad under tak, båten är en kopia av de vevslupar som fanns i Stockholm under 1800-talet. Norr om slänten och längs med Österdalälvens strandlinje finns det sedan tidigare en gångväg som i planen säkerställs med egenskapsbestämmelsen ”**gång**”, stråket sträcker sig från ångbåtskajen i väst till befintlig småbåtshamn i öst.



## Rekreation

Cirka 500 meter nordväst om planområdet finns Åkersön som ligger precis vid Siljans utlopp. Åkersön är ett tätortsnära skogsområde som är artrikt både när det gäller växter, fåglar och övrig fauna. Genom området går konststigen "Se människan-stigen", delar av stigen går längs med Österdalälvens vattenlinje. En sträcka på 1,3 kilometer är anpassad för personer med funktionsnedsättningar.



Konststigen "Se människan".

## 2.5 Risker och störningar

### Buller

Sweco Environment har utfört en bullerutredning, 2018-09-18, inför planarbetet kring utvecklingen vid Rosen västra för byggnation av bostäder. Planområdet utsätts för buller från vägtrafik och järnvägstrafik, där vägtrafiken är den dominerande bullerkällan. Andra betydande verksamheter som kan ge olägenheter i form av bullerstörningar har inte identifierats. Se figur 1 och 2 för använda riktvärden i utredningen.

	Ekvivalent ljudnivå (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA)
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för bostäder > 35 m <sup>2</sup>	60 (#1) (#2)	-
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för bostäder ≤ 35 m <sup>2</sup>	65	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 (#3)

Figur 1. Riktvärdena för trafikbuller som bullerutredningen utgått från är enligt svensk författningssamling, SFS 2015:216 och med tillägg enligt SFS 2017:359

	Ekvivalent ljudnivå från trafik eller annan yttre ljudkälla, $L_{pAeq,nT}$ [dB] <sup>2</sup>	Maximal ljudnivå nattetid $L_{pAFmax,nT}$ [dB] <sup>3</sup>
Ljudisolering bestäms utifrån fastställda ljudnivåer utomhus så att följande ljudnivåer inomhus inte överskrids <sup>1</sup>		
i utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro	30	45
i utrymme för matlagning eller personlig hygien	35	-

Figur 2. Riktvärdena för buller från trafik inne i bostäder är enligt Boverkets byggregler, BBR 2013-14

#### Sammanfattning av bullerutredningens resultat:

- Samtliga beräknade frifältsvärden vid fasad uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller.
- Beräknade bullernivåer för uteplatser överskrids vid flera fasader vilket innebär att speciella åtgärden måste införas om endast enskilda uteplatser i form av balkonger ska byggas. Yta för uteplats i markplan som uppfyller riktvärden finns mellan husen.
- Inga övriga bullerkällor i form av industri eller annan bullrande verksamhet bedöms påverka området.
- Fasad, inklusive fönster och eventuella fasadventiler, ska utformas så att de klarar de riktvärden som gäller för buller inomhus enligt BBR.

Byggnadernas placering i bullerutredningen är exempel på hur det kan bebyggas inom detaljplaneområdet men utgår från sämsta tänkbara placering i förhållande till Övermovägen och Insjövägen som är de största bullerkällorna till planområdet. Om riktvärdena för buller överskrids ska bestämmelsen ”**m<sub>1</sub>**” tillämpas:

*”Överskrids riktvärdena för trafikbuller ska hälften av bostadsrummen vara vända mot luddämpad sida. Alla lägenheter ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats som klarar riktvärdena för trafikbuller”*

### Översvämningsrisk

Enligt Leksand kommuns översiktsplan från 2014 är lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Österdalälven +165 m.ö.h. vilket grundas på 10 000-årsflödet. De områdena i planen som möjliggör byggrätter ligger över nivån som eventuellt kan drabbas av översvämning.

### Led för farligt gods

Enligt Länsstyrelsen Dalarnas ”Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods” 2012:06 är i princip alla former av bebyggelse lämplig mer än 150 meter från riskkällan. Planerad bebyggelse i aktuell detaljplan ligger drygt 200 meter från rälskant. Närmare järnvägen är användningen PARK, enligt vägledningen är odlingar och friluftsområden godkända närmare än 30 meter till riskkällan, planområdets gräns ligger drygt 50 meter från rälskant. Av den anledningen har ingen särskild riskhantering gjorts till detaljplanen.

## **2.6 Geotekniska förhållanden**

Ramböll Sverige AB framställde en åtgärdsplan för släntstabilisering 2017-03-14 och upprättade en geoteknisk undersökning 2017-09-11.

I framtagandet av aktuell detaljplan har de två ovan nämnda utredningarna enbart utrett den nordvästra delen av planområdet där ett nytt område för bostadshus möjliggörs. Resterande del av planområdet som möjliggör användning för parkmark och bostäder har i tidigare planläggning och exploatering redan utretts och åtgärdats.

Den geotekniska undersökningen nämner att stora delar av området består av plana ytor i form av ängsmark, parkeringsyta och en asfalterad före detta skatepark. I undersökningsområdets västliga och nordliga riktning är slänten lokaliserad. Slänten med västlig riktning ligger i anslutning till en väg som leder till Leksandsbrons södra brofäste ner mot älven. Slänten har en brant karaktär med en varierande höjdskillnad mellan släntkrön och vägbana. Släntkrönet i den nordliga riktningen mot älven ligger 12 meter lodrätt över vattenytan, med en brant och varierad släntlutning.

Tecken på mindre ras och pågående erosion syns i den nordliga slänten där inslag av fåror finns mellan de utstickande landtungorna som är lokaliserad där släntlutningen är som brantast. Släntens förändringar kommer att utvecklas med tiden och påverka släntens stabilitet

ytterligare, det beror dels på att jorden är erosionskänslig, men främst på grund av släntens lutning.

Släntens stabilitet är inte tillfredsställande med dagens utformning, även utan belastning av byggnader visar beräkningar att slänten har stabilitetsproblem. Åtgärder måste utföras med avseende på släntens stabilitet och rekommendationerna är att åtgärderna utförs innan byggnationerna påbörjas. För att säkerställa släntens stabilitet är avschaktning nödvändigt för att skapa flackare släntlutning och därmed en stabilare slänt. Beräkningar visar att det är nödvändigt att lutningen inte är brantare än 1:2. Avschaktad slänt måste erosionsskyddas med exempelvis kokosnät och växtetablering för att undvika skador från nederbörd.

Stabilitetsberäkningarna som har utförts för slänten närmast älven visar att den kan utföras med lutning 1:2, vilket innebär att byggnaderna kan placeras cirka 8 meter från dagens släntkrön. Med nytt stabilt släntkrön kan byggnaderna uppföras minst 5 meter ifrån krönet och för slänten i väst kan avståndet vara något mindre.

## 2.7 Projektering av slänt

Ramböll har, 2023-04-17, tagit fram en projektering av det västra hörnet i detaljplaneförslagets slänt. Projekteringen visar på en släntåtgärd med en släntlutning på max 1:2, där utjämningen av slänten utförs mot befintlig slänt i öster och sydväst, samt mot befintlig stenskonig mot österdalälven. Projekteringen visar även var kokosmatta ska läggas ut över slänten och vilka arter av buskar som kommer finnas på platsen.

Slänten har användningen **PARK** då slänten är anlagd och kommer kräva en viss skötsel framöver.

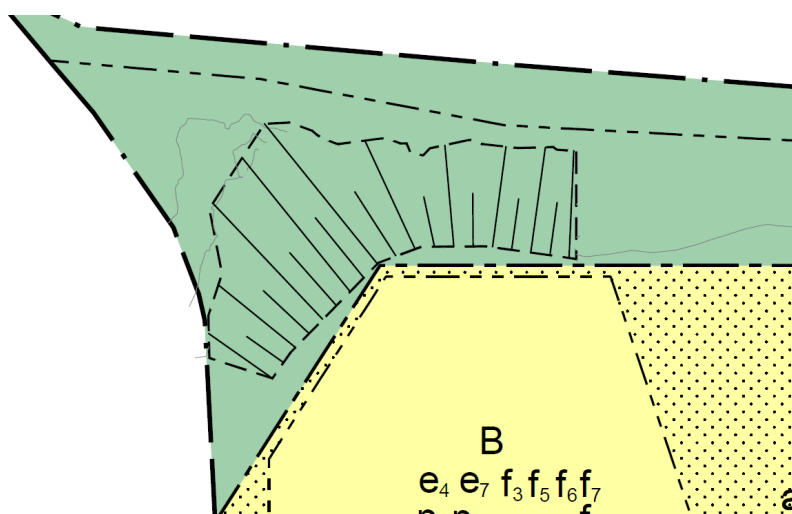


Bild som visar plankartan och projekterad slänt.

Utifrån Rambölls åtgärdsplan för släntstabilisering, från 2017-03-14, har två placeringsbestämmelser lagts ut inom användningsområdet för bostäder i planens västra del. Placeringsbestämmelsen "p<sub>1</sub>" reglerar att byggnad minst ska placeras 5 meter från det nordvästra och västra stabila släntkrönet. Från ett nordligt stabilt släntkrön ska den byggnad som placeras närmast Österdalälven minst ha ett avstånd på 10 meter (p<sub>2</sub>). Anledningen till att bestämmelsen har 10 meter i stället för 8 som har föreslagits, i åtgärdsplanen för släntstabilisering, är att nybebyggelsen i den västra delen av planområdet ska ha liknande avstånd från släntkrönet som övrig bebyggelse har inom detaljplanen. vilket syftar till att undvika att byggnaderna i den västra delen ska hamna för nära släntkrönet och uppfattas som framskjutna i jämförelse.

De träd som avverkats i samband med släntstabiliseringen för planområdets västra slänt kommer att flyttas till en plats öster om planområdet där det sedan tidigare släntarbeten har samlats ihop döda träd. De döda träden kommer att bidra till den biologiska mångfalden.

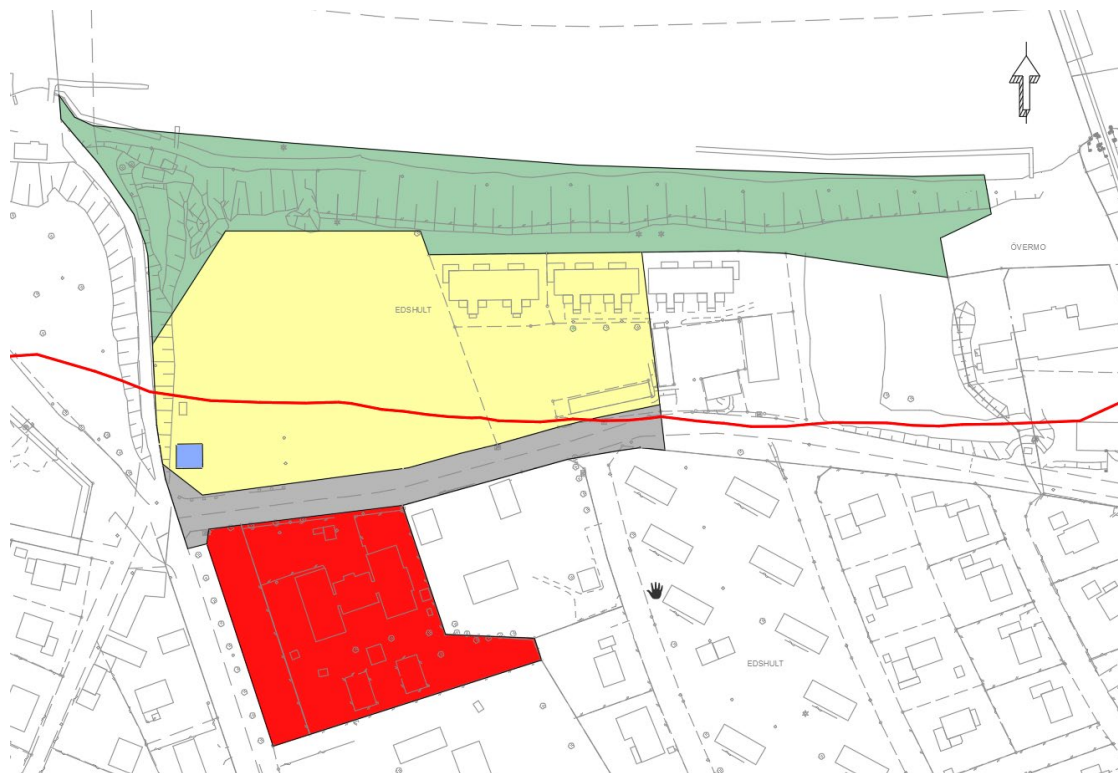
I den västra slänten kommer det planteras ut olika typer av buskar (måbär, blåtry, aronia, snöbär, slånaronia, häckobär, häckberberis, brakved och litet rödvide). Buskarnas variation kommer bidra till att området fortsatt kommer ha grönska och samtidigt innebära föda och skydd för fåglar och insekter.

## 2.8 Strandskydd

Strandskyddets syfte är sammanfattningsvis till för att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddsområdet sträcker sig 100 meter från Österdalsälvens strandlinje in på planområdet (se figur 3).

Strandskyddet kommer återinträda när den idag gällande detaljplanen ersätts med en ny – vilket innebär att innan planområde tas i anspråk krävs ett upphävande av strandskyddet. För att upphäva strandskydd ska ett särskilt dispensskäl vara uppfyllt enligt Miljöbalken (1998:808) 7 kap 18c §, alternativt 18d § om det berör ett LIS-område.

Området utgörs i norr av en strandpromenad längs älven, i älven finns det båtbyggor som är förenliga med detaljplanen för vattenområdet. Direkt söder om strandpromenaden finns en brant sluttning upp mot den flacka sandplatå som delvis avses bebyggas. I den västra delen av slänten finns en skogsdunge med höga naturvärden. Slänten österut har blivit avschaktad till en flackare lutning, belagd med kokosmatta och plantering. Strandskyddet föreslås upphävas inom de delar av planområdet som har bestämmelsen a<sub>1</sub>.



Figur 3. Röd linje visar strandskyddets sträckning 100 meter från Österdalälven, norr om den röda linjen gäller bestämmelsen  $a_1$ .

### **Strandskyddspåverkan på flora och fauna**

Amalina Natur & Miljökonsult utförde en fältinventering 2016 där strandskyddets påverkan undersöktes. Utredningen påvisar att strandområdets betydelse för flora och fauna kommer påverkas kraftigt negativt ifall det naturvärdeklassade (klass 3) skogsområdet i slänten försvinner vid släntåtgärderna. I den orörda slänten är det möjligt att eventuella insekter och fjärilar kan förekomma. För att säkerställa säkerheten vid slänten måste strandskyddet upphävas och bearbetningen av slänten medför att stora delar av befintlig vegetation kommer behöva avverkas. Släntåtgärder kan komma att behöva utföras oavsett om det tillkommer ny bebyggelse eller inte.

Den största påverkan för naturmiljön torde dock redan ha skett i och med anläggningen av strandpromenaden. Strandpromenaden innebär att den naturliga övergång som tidigare fanns, från älv till strand (inklusive översvämningszon) och vidare upp i nipkanten, har skurits av.

### **Upphävande inom PARK-mark**

Inom **PARK**-användningen kommer strandskyddet enbart upphävas för slänt- och gångområdet. Inom det plana gräsbevuxna området i öst kvarstår strandskyddet.

Den geotekniska utredningen (Ramböll, 2017) som har genomförts för detaljplanen visar att slänten, oavsett byggnation eller inte, inte får ha en brantare lutning än 1:2 för att den inte ska fortsätta att erodera.

Slänten i den västliga och nordvästliga delen av området är erosionskänslig och behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte går att tillgodose utanför området enligt det femte skälet (7 kap 18 c § 5 pkt MB).

Det angelägna allmänna intresset är att slänten idag är i behov av åtgärder för de stabilitetsproblem som finns, slänten anses vara en säkerhetsrisk för brukare som använder promenadstråket längs med Österdalälven. För att avschaktning av slänten ska vara möjlig måste strandskyddet upphävas och åtgärderna kan inte tillgodoses utanför området. Promenadstråket som har egenskapsbestämmelsen *gång* i plankartan fungerar idag både som erosionsskydd och skapar tillgänglighet för allmänheten till strandkanten. För att säkerställa att gångstråket fortsatt ska kunna hållas tillgängligt för allmänheten samt kunna agera erosionsskydd upphävs strandskyddet för att eventuella underhållsåtgärder ska kunna tillämpas. Även detta anses vara av allmänt intresse och kan inte tillämpas utanför strandskyddsområde (7 kap 18 c § 5 pkt MB) då promenadstråket redan är befintligt och är av yttersta vikt för att stabilisera marken så att den både kan bebyggas och säkra de redan befintliga bostäder som finns i planområdets östra del.

I övriga delen av slänten åberopas också det femte skälet (7 kap 18 c § 5 pkt MB) då slänten fortsatt kan behöva åtgärder i framtiden för att bibehålla en säker slänt. Sedan tidigare har bland annat avschaktning och erosionsdämpande åtgärder genomförts i slänten (*figur 5*). Inga djur- eller naturvärden finns i den redan åtgärdade slänten.



Figur 5. Bild från år 2014 som visar planområdets släntåtgärder och vegetation sett från Leksandsbron. Slänten har idag en växtmatta med lågvuxna växter

De föreslagna släntåtgärderna i den västliga och nordvästliga delen skulle innebära en negativ påverkan på växt- och djurlivet. Däremot blir gångstråket, som sträcker sig längs med Österdalsälven, säkrare för allmänheten vilket i detta fall bedöms väga tyngre då den redan är i anspråktagen och i annat fall kan vara en fara för allmänheten. En fri passage för allmänheten på gångstråket säkras i detaljplanen med egenskapsbestämmelsen ”gång”.

### **Upphävande inom mark för bostadsändamål (B)**

Användningen för bostadsändamål har, i figur 4 sida 15, delats upp i tre områden. Inom samtliga områden föreslås strandskyddet upphävas.

I den östra delen åberopas det första skälet (7 kap 18 c § 1 pkt MB) eftersom platsen redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Det grundar sig i att det redan finns en gällande detaljplan för bostadsbebyggelse där stora delar av planen redan är bebyggd och ny detaljplan inte kommer att ändra användningen inom området.

Den centrala delen av **B**-området, som är en öppen gräsyta, har inga kända naturvärden. I detaljplanen kan inte området förses med någon byggnad, inte heller parkering tillåts. Området har i detaljplanen lagts ut som markreservat för gemensamhetsanläggning (**g<sub>1</sub>**) där syftet är att det ska användas som grönyta för de anslutande flerbostadshusen. Marken i den västra delen av bostadsanvändningen utgörs i dag av flack, gräsbevuxen mark utan naturvärden och utan intressen för friluftslivet. För ovan nämnda områden åberopas det femte skälet (7 kap 18 c § 5 pkt



MB), markområdet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Det angelägna allmänna intresset är i det här fallet att Leksands kommun har en brist på bostäder och bostadsförsörjningen ses som ett angeläget allmänt intresse. Vilket gällande *Översiktsplan* från 2014 och *Bostadsförsörjningsplan 2021-2023* visar. Nedan visar att några alternativa lokaliseringar inte har kunnat påvisas.

Det är även mer hållbart att förtäta i centrala lägen, eftersom det innebär att det är möjligt att i högre grad kunna gå och cykla till arbete, fritid och service eller pendla med tåg eller buss till arbete på annan ort. Här finns det även redan tillgång till nödvändig infrastruktur som gator, vägar, VA, el, fibernät och så vidare.

### **Alternativa lokaliseringar av bostäder**

I kommunens vision från år 2012 anges att kommunen ska öka sitt invånarantal till 18 000 invånare år 2025 (i augusti 2021 var invånarantalet cirka 16 001). Kommunen behöver fler invånare för att kunna ersätta den arbetskraft som går i pension.

### **Bostadsförsörjningsplan**

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

I kommunens bostadsförsörjningsplan 2021-2023 finns ett antal planområden i Leksands tätort och samtliga bostäder behövs för att uppfylla kommunens vision om 18 000 invånare. De områden som finns i centrala Leksand redovisas nedan.

### **Beskrivning av aktuell lokalisering**

I planområdet planeras för 50-70 lägenheter. För att inrymma den volymen krävs att bebyggelsen uppförs i upp till tre våningar, för att på så sätt minska intrånget på strandskyddet.

Aktuellt planområde är via fågelvägen beläget cirka 600 meter från Torget, kring vilket tätortens service är fokuserad, med livsmedelsaffärer, paketutlämning, bank, detaljhandel med mera. Det är cirka 750 meter fågelvägen mellan planområdet och resecentrum, där intercity-tåg, regionala tåg och bussar stannar. Sämmildalsskolan med årskurserna F-9 ligger norr om Österdalälven, på ett avstånd om cirka 900 meter och Åkeröskolan med årskurserna F-9 ligger på ett avstånd om cirka 300 meter sydväst om planområdet. Närmaste förskola ligger inom den södra delen av detaljplaneområdet.

Området är inte beläget för nära led för farligt gods. Det finns inga kända markföroreningar. Bullerutredningen visar att ekvivalenta och maximala bullervärden vid fasad inte överskrids, däremot kan bullerskydd behövs för vissa uteplatser, alternativt gemensam uteplats i skyddat läge.

### **Kriterier för alternativa lokaliseringar**

De alternativa platser som bedöms i det här fallet återfinns i Leksands tätort då det är här det råder efterfrågan på bostäder, vilket har styrkts av en undersökning hos lokala mäklare. Leksandsbostäder, det kommunala bostadsbolaget har en lång kö till bostäder i Noret och Käringberget (50 % eller 2000 personer, av de köande vill enbart bo centralt) men har svårt att fylla lägenheter i Insjön, vilket påvisar ett bostadsbehov i just Leksands tätort.

Rimliga alternativa lokaliseringar ska ligga i anslutning till infrastruktur. Platserna ska inte ligga avsevärt längre ifrån kommersiell service, skolor eller resecentrum. Det ska inte heller ha sämre förutsättningar vad gäller buller, markföroreningar eller närhet till led för transporter av farligt gods. Det ska helst inte behöva ta i anspråk annan strandskyddad mark, mark med höga naturvärden, mark med fornlämningar eller värdefull jordbruksmark. Platserna ska inrymma den volym av bostäder som är tänkt, det vill säga 50-70 lägenheter i flerfamiljshus.

För att tillgodose kravet på närhet till kommersiell service, skolor och resecentrum studeras i det här fallet platser inom ett område med en radie om 1000 meter från Torget.

### **Alternativa lokaliseringar av bostäder**

1. Vid Åkerö brofäste, strax väster om nu aktuellt planområde (*figur 6, sida 27*), har den första av två detaljplaner för bostäder nyligen antagits (men ej vunnit laga kraft) och den möjliggör ett 70-tal lägenheter, nära centrum. Detaljplanering för etapp 2, söder om etapp 1 avses påbörjas de närmaste åren och ska möjliggöra ett 50-tal lägenheter, vilket redovisas i bostadsförsörjningsplanen. Därmed utgår den platsen för dessa lägenheter.
2. Planläggning för bostäder i kv. Grönstedts (*figur 6, sida 27*), som idag utgörs av äldre bebyggelse utan stora kulturmiljövärden, avses påbörjas inom de närmaste åren och bör möjliggöra omkring 50 lägenheter, vilket redovisas i bostadsförsörjningsplanen. Därmed utgår även den platsen för dessa lägenheter.
3. Väster om Kulturhuset och öster om Hembygdsgårdarna och Kyrkan (*figur 6, sida 27*), finns stora obebyggda markområden som teoretiskt skulle kunna planläggas för ett större antal bostäder. Området ligger dock nära Österdalälven och omfattas av strandskydd. Området är även av väsentlig betydelse för riksintresset för kulturmiljövård i Noret och har stor betydelse för den lokala identiteten och stadsbilden vilket gör den synnerligen olämpligt att bebygga.
4. Åkersön ligger cirka 400 meter väster om planområdet (*figur 6, sida 27*). I den västra delen av området finns Leksands folkhögskola men den

östra delen är obebyggd. Den innehåller emellertid höga naturvärden och kommunen har ett naturreservat på platsen. Dessutom ligger stora delar inom strandskyddat område.

5. I centrum (*figur 6, sida 27*) finns parkeringar i markplan som teoretiskt skulle kunna bebyggas med bostäder om parkeringen istället inhystes i parkeringsgarage, till exempel i källarplan. Det är emellertid kostsamt att bygga parkeringsgarage och en sådan exploatering skulle inte få ekonomisk bärighet i en ort som Leksand, där markpriserna och priserna för parkering inte är tillräckligt höga. Att bebygga parkeringarna med bostäder och ha parkering i källarplan har inte bedömts som genomförbart.

6. Gropen (*figur 6, sida 27*) är en plats i centrala Leksand som under lång tid använts som evenemangsplats, till exempel midsommarfirandet har 10 000-tals besökare varje år och den utgör en väsentlig del i stadsbilden och i Leksandsbygdens och Norets identitet och är synnerligen olämplig att bebygga.

7. I Hjorthagen och Limsjöänget, mellan järnvägen och riksväg 70 (*figur 6, sida 27*) finns stora obebyggda markområden. De är emellertid belägna nära både järnväg och riksväg som är utpekade leder för farligt gods. För bostäder över två våningar rekommenderas ett avstånd om 150 meter till led för farligt gods och områdets bredd är cirka 200 meter. En stor del av Hjorthagen upptas även av våtmark som kommer att få en ännu viktigare betydelse som reningsanläggning för dagvatten innan det släpps ut i Limsjön. Enligt översiktsplanen är Hjorthagen avsett för handel/kontor och Limsjöänget för utveckling av småindustri/handel, och bedöms sammantaget som mindre lämpligt för bostäder.

8. I närheten av tätorten, längs Östervikens stränder finns jordbruksmark både på söder och norr om Hildasholm (*figur 6, sida 27*). Jordbruksmark omfattas av 3 kap 4 § Miljöbalken och får endast tas i anspråk om det finns väsentliga samhällsintressen. Delar av områdena omfattas även av strandskydd och bedöms av de två skälen som olämpliga att bebygga.



Figur 6. Karta över alternativa lokaliseringar

Just nu pågår flertalet detaljplaner eller byggnationer i centrala Leksand för att tillskapa fler bostäder och det finns inte många platser kvar i centrala lägen som är lämpliga för bostadsbebyggelse och inte heller i den, för Leksand, stora volym, cirka 50-70 lägenheter, som möjliggörs i aktuellt läge.

Ingen annan lämplig lokalisering för de tilltänkta bostäderna bedöms finnas i ett centrumnära läge. Lämplig lokalisering innebär i detta fall en plats där byggnation av bostäder inte redan planeras; inte påverkar riksintresset för kulturmiljövård Noret påtagligt negativt; inte påverkar naturvärden negativt; är mindre lämplig utifrån risker och störningar eller innebär ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark.”

### **Upphävande inom mark för GATA**

Strandskyddet som är inom användningsområdet **GATA** är inom samma område som Övermovägen och är sedan tidigare planlagt för huvudgata. Platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte och därmed åberopas det första skälet (7 kap 18 c § 1 pkt MB).

## Avvägning

### Strandpromenad och slänt

I området finns höga naturvärden men för att slänten ska bli stabil mot strandpromenaden och Österdalälven behövs åtgärder. Kommunen har genom att planlägga för **PARK** tagit på sig ett ansvar för att garantera att marken är säker att använda som parkmark med strandpromenad. Åtgärderna innebär emellertid en negativ påverkan på växt- och djurlivet. En fri passage för allmänheten på gångstråket säkras i detaljplanen med egenskapsbestämmelsen ”**gång**”.

Kommunen bedömer att intresset av att slänten säkerställs för såväl befintlig byggnation som ny väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap 17 § PBL).

### Bostäder

Det finns ett stort behov av fler bostäder i centrala Leksand och bostadsförsörjningen är ett angeläget allmänt intresse för att orten ska ha en hållbar arbetskraftsförsörjning och kunna fortsätta leva och utvecklas. För de planerade bostäderna har ingen alternativ lokalisering kunnat hittas.

På den aktuella platsen för bostäder finns idag inga naturvärden, det finns inga kända risker och den är relativt fri från bullerstörningar och platsen är belägen nära service och kollektivtrafik.

Kommunen bedömer att intresset av att marken bebyggs med bostäder väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap 17 § PBL).

## **2.9 Radon**

Enligt Rambölls geotekniska undersökning från 2017 ska marken inom planområdet klassas som högradonmark. Byggnadskonstruktioner ska därför utföras radonsäkra.

## **2.10 Räddningstjänst**

Området har en körtid på cirka 2 minuter från Leksands brandstation. Brandkåren Norra Dalarna har för station Leksand en inställetid på 6 minuter vilket innebär att den totala insatstiden, tiden till att en aktiv insats kan starta, är totalt 8 minuter.

Tillgängligheten för planområdet genom väg/gata ska uppfylla kraven för att Brandkårens tunga fordon kan ta sig fram till respektive byggnad med ett högsta avstånd på 50 m. Brandkårens fordon ska även kunna vända utan att backa, detta i syfte att förhindra olyckor. Detaljutformningen för gata/väg eller räddningsväg finns beskriven i Boverkets byggregler BBR29 kapitel 5.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan.

## 2.11 Bebyggelse

### *Befintlig bebyggelse*

Söder om planområdet i anslutning till Övermovägen ligger Övermo gård, en herrgårdsbyggnad som uppfördes 1805. År 1980 övertogs gården av Nils Skoglund AB som renoverade byggnaden och den används sedan dess som kontor. Huvudbyggnaden och de två flygelbyggnaderna har gula putsade fasader.



*Övermo gård*

Enligt Länsstyrelsen är det av väsentlig betydelse att Övermo gård har visuell kontakt med Noret och norra älvstranden då det har påpekats tidigare från Riksantikvarieämbetet. Den visuella kontakten säkerställs i planen med prickmark som reglerar att området som berör siktlinjen inte får förses med byggnader. Bestämmelsen **n<sub>1</sub>**, marken får inte användas för parkering, skapar en visuellt vackrare upplevelse av siktlinjen då den kan hållas grön och mer öppen vilket kopplar samman Övermo gård och Noret på ett mer tilltalande sätt än en parkering skulle göra.

Ytan norr om Övermo gård som innefattar en öppen gräsplan och asfalterad parkering har ett visst kulturvärde i och med att den tidigare har varit en del av Övermo gårds jordbruksegendom. En bedömning har gjorts i och med framtagandet av aktuell detaljplan att byggnation av flerbostadshus som ett led i kommunens bostadsförsörjning väger tyngre än kulturvärdet vid den tidigare jordbruksmarken. Delar av den tidigare jordbruksmarken kommer dock fortsatt vara en öppen yta i och med säkerställandet av siktlinjer mellan Övermo gård och Noret.

Övermo gård hade tidigare ett antal ekonomibygnader av olika slag. Av de ursprungliga ekonomibygnaderna norr om Övermovägen återstår endast en faluröd och vitputsad gjuthusladugård – Ros'ns lada och två

falurödtimrade trösklador som renoverats i samband med utbyggnad av det anslutande byggnadskvarteret. Ros'ns lada och tröskladorna ingår inte i detaljplanen, men gränsar till den.



*Ros'ns lada med trösklador*

### Befintliga bostadshus:

Tre bostadshus finns inom området och dessa uppfördes efter upprättandet av detaljplanen Ros'ns lada (L558) 2008. De tre bostadshusen har en höjd på två våningar, det västra huset har inredd vind och en högre nockhöjd. Takbeläggningen på husen utgörs av röda takpannor. Bostadshuset närmast Ros'ns lada har faluröd träfasad, de två resterande husen har ljus putsfasad. De två sistnämnda husen finns med i aktuell detaljplan.



*Befintliga flerfamiljshus med faluröda och ljusa fasader.  
Foto: Alexander Winther, Photomind*

### Planerad bebyggelse

I planen möjliggörs en markanvändning för ”**B**” bostäder, ”**S**” skola och ”**E**” teknisk anläggning. I användningen bostäder ingår olika former av

boende av varaktig karaktär, särskilda boenden och fritidsbostäder. Skolanvändning innefattar fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet. Skolområdet, där en befintlig förskoleverksamhet, förskolan Rosen, finns har sedan föregående detaljplan fått ett utvidgat användningsområde med cirka 1230 kvadratmeter, största exploatering inom området har ändrats från 1500 till 1700 kvadratmeter (**e<sub>5</sub>**). Högsta tillåtna nockhöjd är 11 meter (**h<sub>2</sub>**). Den tekniska anläggningen i detta fall syftar till en nätstation som förser bland annat planområdet med el. Den befintliga nätstationen är belägen längre in på B-området men kan komma att behöva flyttas till förmån för nybebyggelsen beroende på var husen placeras. Ny placering och serviceområde säkras i och med användningsbestämmelsen ”E”. Fasaden på nätstationen ska vara röd (**f<sub>9</sub>**) för att smälta in så bra som möjligt i omkringliggande bebyggelse och omgivningens karaktär. Nockhöjden begränsas till högst 3 meter (**h<sub>5</sub>**).

I den östra delen av **B**-området, som sedan tidigare är bebyggt, kommer detaljplanen möjliggöra för en större byggnadsarea än vad som är planerligt i föregående plan (1500 kvadratmeter). Den totala byggnadsarean som möjliggörs inom området för huvudbyggnader och komplementbyggnader är 2550 kvadratmeter (**e<sub>1</sub>**, **e<sub>2</sub>**, **e<sub>3</sub>**, **e<sub>6</sub>**), vilket är fördelat på tre egenskapsområden. I den norra delen av bostadsområdet får huvudbyggnaders fasad utformas upp till 2 våningar (**f<sub>1</sub>**), den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnad är 11 meter (**h<sub>2</sub>**) och 3 meter (**h<sub>4</sub>**) för komplementbyggnad. Bebyggelsen ska utformas så att den upplevs ha uppbrutna volymer (**f<sub>3</sub>**). I den södra delen får fasaden utformas upp till 3 våningar (**f<sub>2</sub>**) och där högsta nockhöjd är 16 meter för huvudbyggnader (**h<sub>3</sub>**) och 3 meter (**h<sub>4</sub>**) för komplementbyggnad. Huvudbyggnader ska utformas så att de upplevs ha uppbrutna volymer (**f<sub>4</sub>**).

Även i den västra delen av **B**-området ska planerad bebyggelse följa **f<sub>3</sub>**-bestämmelsen som säger att bebyggelsen ska utformas så att den upplevs ha uppbrutna volymer. Både bestämmelsen **f<sub>3</sub>** och **f<sub>4</sub>** syftar till att byggnaderna ska ha förskjutningar och variation i utformningen. En mer varierad fasad med nischer, burspråk med mera kan göra det lättare att uppfatta en större volym som anpassad. Huvudbyggnadernas fasad ska enligt bestämmelsen **f<sub>2</sub>** utformas i 1 till 3 våningar. Den högsta nockhöjden är inom den västra delen 16 meter (**h<sub>3</sub>**).

Skälet till att detaljplanen tillåter högre bebyggelse är den begränsade markytan som är möjlig att exploatera. I och med att detaljplanen ställer krav på visuell kontakt mellan Övermo gård och Noret i **B**-områdets centrala del och att befintlig slänt i norr och väst inte är lämplig för exploatering återstår endast ett egenskapsområde på 6600 kvadratmeter som tillåter byggnation. För att kunna tillgodose behovet av bostäder



inom den begränsade ytan utifrån kommunens bostadsförsörjningsplan och vision är en högre bebyggelse nödvändig inom aktuellt planområde.

Byggnader som uppförs med träkonstruktion kan bli högre än likvärdiga hus som byggs i annat konstruktionsmaterial, även med anledning av det möjliggör detaljplanen för en högre nockhöjd för att inte förhindra eventuellt byggande i trä.

Största exploatering inom det västra egenskapsområdet är 2000 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad (**e<sub>4</sub>**) och 1800 kvadratmeter byggnadsarea för komplementbyggnad (**e<sub>7</sub>**).

Närheten till äldre kulturhistoriska byggnader, som Övermo gård och Ros'ns lada, ställer krav på en viss anpassning när det gäller den omkringliggande bebyggelsens gestaltning. Det är därför viktigt att den nya bebyggelsens karaktärsdrag harmoniserar med den befintliga bebyggelsen gällande utformning, materialval och färgsättning. Planbestämmelsen "**f<sub>7</sub>**" gäller för utformningen av samtlig byggnation inom *bostadsanvändningen* och säger att fasaden ska utföras i puts eller trä. Byggnaderna ska färgsättas i falurött eller ljusa kulörer såsom vitt, ljusgult eller ljusgrått. Taken ska utformas som sadeltak (**f<sub>5</sub>**) med tegelröda takpannor med undantag för solpanel. Tak på komplementbyggnad får även vara vegetativa eller i röd bandplåt (**f<sub>6</sub>**). Takens utformning regleras även med en bestämmelse för takvinkelns minsta gradtal (**o<sub>1</sub>**) som får vara 21 graders lutning.

**Korsmark** reglerar i plan att marken endast får förses med komplementbyggnader.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter (**h<sub>4</sub>**). Komplementbyggnadens tak får vara vegetativa, i röd bandtäckt plåt eller rött tegel med undantag för solpanel (**f<sub>6</sub>**). För att undvika att långa partier av komplementbyggnader i form av exempelvis garage eller carport placeras längs med Övermovägen och bildar en murliknande känsla mellan gatan och bostadsområdet reglerar bestämmelsen "**f<sub>8</sub>**" att sammanhängande fasad mot Övermovägen som längst får vara 25 meter per byggnad.

**Prickmark** innebär i plan att byggnad inte får uppföras inom det avprickade området. Avsikten är att undvika bebyggelse i direkt anslutning mot gaturummet eller angränsande fastigheter samt att bevara siktlinjer.

## 2.12 Service

Service tillgodoses primärt inom Leksands-Noret som är beläget på andra sidan Leksandsbron med bland annat livsmedelsaffärer, systembolag och apotek. En viss service finns emellertid på Åkerö, bland annat finns förskola inom planområdet på andra sidan Övermovägen och 350 meter sydväst från planområdet finns Åkerö grundskola. Leksands folkhögskola ligger 700 meter väster om det aktuella området, vid Åkersön.



*Förskolan Rosen*

## 2.13 Trafik

### Gatunät och biltrafik

Trafiken in till planområdets bostadskvarter kommer gå via Övermovägen som är belägen i den södra delen av området, Övermovägen ansluter i väst till Insjövägen. Vägen har i detaljplanen användningen "GATA" som är allmän plats med enskilt huvudmannaskap (**a<sub>2</sub>**). Det särskilda skälet till att enskilt huvudmannaskap används är för att det är enskilt huvudmannaskap sedan tidigare för Övermovägen, samt att det även är enskilt huvudmannaskap vid de omkringliggande gatorna i området.

I framtiden kan det bli aktuellt att Övermovägen ansluts till en cirkulationsplats i den västra änden, gatområdet i den västra delen av plankartan är därför utformat på ett sådant sätt att en rondellutbyggnad möjliggörs. För delar av användningarna för park, bostäder och skola begränsas möjligheterna till utfarter på vissa platser med utfart mot Övermovägen med anledning av att det bör vara avstånd mellan korsningar och andra utfarter för att kunna tillskapa en säker trafiksituation. Vid det västra bostadsområdet är det inte lämpligt att ha mer än en till två utfarter. Placering och utformning av utfarter ska ske i

samråd med kommunen och väghållaren. Det är inte lämpligt ur ett säkerhetsperspektiv att anordna parkeringar där backande fordon kan komma att köra direkt ut i gatan. Någon typ av avgränsning mellan parkeringsplatserna och gatan kan därför vara lämplig.

### Kollektivtrafik

Avståndet till Leksands Resecentrum är cirka 1 kilometer, därifrån utgår lokala busslinjer, fjärrbussar, samt den regionala och nationella tågtrafiken.

Närmaste busshållplats som trafikeras av lokala linjer finns i anslutning till planområdet vid korsningen mellan Insjövägen och Övermovägen.



*Busshållplats intill Insjövägen och Övermovägens korsning*

### Gång- och cykeltrafik

Ett befintligt nordsydligt gång-och cykelstråk från Leksandsbron och vidare söderut längs Insjövägen tangerar planområdets västra gräns.

I den tidigare detaljplanen för Ros'ns lada breddades Övermovägens vägområde för att möjliggöra en förflyttning av vägen norrut och anläggande av en gång-och cykelväg längs Övermovägens norra sida. Detta har inte genomförts och den då tilltänkta utformningen av gång-och cykelvägen är inte längre aktuell. Det innebär att Övermovägens vägområde har reducerats något i denna detaljplan, möjligheten till gång-och cykelväg kvarstår i och med ett något bredare gat område, samma utformning är dock inte möjlig.

### Parkering

I dagsläget finns det en parkeringsyta inom planområdets västra del som i huvudsak nyttjas av personalen vid förskolan Rosen. När området bebyggs försvinner parkeringsytan och ersätts istället med ytterligare användning för skola direkt väster om förskolan Rosen på cirka 1230 kvadratmeter, den ytterligare skolanvändningen kompenserar för den borttagna parkeringsytan och möjliggör bland annat för förskolan att till skapa nya parkeringsplatser inom förskolans område. Området för skolanvändning intill Förskolan Rosen kan om hela ytan nyttjas för parkering rymma upp till cirka 28 parkeringsplatser, förskolans parkeringsbehov för personalen bedöms vara omkring 22 parkeringsplatser.



*Gräsplan i anslutning till förskolan*

Nybebyggelsen inom området ska anordna parkering som tillgodoser flerbostadshusens behov och uppfyller kommunens parkeringsnorm för bil och cykel. Enligt normen är minimiantalet för bilparkeringsplatser som ska anordnas vid ny- eller ombyggnation vid Åkerö (zon 2) 1,1 parkeringar per lägenhet. Enligt parkeringsnormen ska även cykelparkering ingå vid nybyggnation där det bör finnas platser både inom- och utomhus. Antal cykelparkeringar inom zon 2 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.

## 2.14 TEKNISK FÖRSÖRJNING

### 2.15 Vatten och spillvatten

Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till kommunens VA-nät. Befintlig bebyggelse är redan ansluten. I det fall området bebyggs enligt vad detaljplanen medger på max 70 lägenheter beräknas det generera ytterligare cirka 182 personekvivalenter.

För vattenproduktionen finns tillstånd att ta ut 4400 kubik per år. Idag tas det ut ett medelårsvärde på 1100 kubik. Därmed finns god kapacitet för utbyggnad enligt detaljplanen vid det aktuella vattenverket.

Reningsverket har en tillståndsgiven belastning på 19 000 personekvivalenter motsvarande 1330 kg BOD<sub>7</sub>/dygn. Dala vatten och avfall har i tillståndet för reningsverket tagit höjd kapacitetsmässigt för den framtida belastning som kommer av planer på ytterligare bostadsområden som varit kända vid tidpunkten för planeringen av reningsverket. Belastning från bebyggelse i det aktuella planområdet är inkluderat i denna beräkning. Sammantaget är bedömningen att kapaciteten hos befintliga anläggningar för vattenproduktion och reningsverk är god för att hantera den av planen tillkommande belastningen, samt även de planer som är framtagna men ännu inte bebyggda.

I samband med utbyggnad i den västra delen av planområdet planeras en omläggning av befintliga vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmark för att möjliggöra bebyggelse. Dessa ledningar har säkrats upp med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u<sub>1</sub>**).

Generellt innebär ett u-område att det inte får lämnas bygglov för byggnation ovanpå på ett sätt som begränsar ledningsägaren möjligheten att anlägga eller drifta ledningarna. Ledningsägaren för de planerade vatten- och spillvattenledningarna har tillsammans med exploatören diskuterat olika bygglösningar som inte skulle begränsa någon av parterna avsevärt. Bland annat har möjligheten att bygga på plintar eller liknande diskuterats alternativt använda så kallade skyddsror. Exploatören och ledningsägaren kommer tillsammans fram till den lämpligaste lösningen och ska motivera hur detta inte hindrar ledningsägaren att anlägga och drifta ledningarna inför bygglovsansökan för att förenkla bygglovsprocessen.

U-området begränsas av sekundära egenskapsgränser som korsar den vanliga egenskapsgränsen utan att göra inverkan på de bestämmelser som egenskapsgränsen avgränsar.

## 2.16 Dagvatten

En dagvattenvolym motsvarande minst 10 millimeter nederbörd per hårdgjord kvadratmeter ska infiltreras eller (i andra hand) fördröjas innan avledning till det kommunala ledningsnätet i anvisad anslutningspunkt vid Övermovägen. Då slänten är erosionskänslig och har bristande stabilitet är den mest kritiska aspekten att ta hänsyn till inom fastigheten att dagvatten samt ytlig avrinning vid skyfall inte sker i denna riktning. Höjdsättningen inom fastigheten ska utföras så att både dagvatten samt skyfall avleds i riktning mot Övermovägen för vidare avledning ut i Dalälven genom områdets samlade dagvatten respektive skyfallsstruktur.

Ett dagvatten-PM har tagits fram av Ramböll Sverige AB (2018-10-29) där de har undersökt förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet med hänsyn till planerad byggnation. I PM:et finns förslag på hur dagvattenfrågan kan lösas inom detaljplaneområdet innan avledning till den allmänna dagvattenanläggningen respektive områdets avrinning i befintliga skyfallsvägar. I ovanstående dagvatten-PM föreslås en centralt placerad grönyta för att fördröja dagvatten respektive skyfall inom området. Denna grönyta kan utgöra en nyckelfunktion för en hållbar regn- och skyfallsavledning.

Följande punkter ses som viktiga att följa vid eventuella justeringar av huskroppers och parkeringars placering:

- För att undvika erosion av slänten i samband med regn eller skyfall ska den ytliga avledningen säkras genom en höjdsättning inom området riktning ut mot Övermovägen.
- Innan avledning till den allmänna dagvattenanläggningen sker ska dagvatten från nya takytor och parkeringar vid normerat regn avledas till anordning som infiltrerar/fördröjer minst 10mm regn från hårdgjorda ytor.

Väster om förskolan Rosen där detaljplanen möjliggör för skolanvändning föreslås dagvattenhanteringen lösas genom att anlägga ett makadamdike om hela ytan blir hårdlagd med parkering. Övre delen av diket ska då utföras som en skål. Den totala magasinsvolymen, med hålrum i makadamlagren inräknat, ska motsvara behovet av att infiltrera/fördröja 10 mm regn innan vidare avledning till fastighetens befintliga dagvattenservis alternativt en ny tillkommande dagvattenservis.

## 2.17 Grundvatten och dricksvatten

Större delen av detaljplanen berör grundvattenförekomsten Badelundaåsen, Leksand-Borlänge. Vattenförekomsten är skyddad enligt vattendirektivets artikel 7 och uppnår enligt statusklassningen 2021-12-20 kemisk och kvantitativ god status. Området för detaljplanen ligger inte inom något befintligt vattenskyddsområde.

Exploateringen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten. Enligt SGU är uppskattat jorddjup 20-30 meter samt utgörs till stor del av genomsläppliga jordlager. Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till kommunens VA-nät. Dagvatten avleds efter infiltration/fördröjning via den allmänna dagvattenanläggningen i riktning mot Övermovägen för vidare avledning ut i Dalälven. Även om ytan som planläggs mot förmodan skulle bidra med grundvattenbildning så är ytan av försumbar storlek i förhållande till grundvattenförekomstens totala tillrinningsområde.

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet och det bedöms inte föreligga någon risk för förorening av grundvattnet med föreslagen dagvattenhantering, vilket bidrar till att bibehålla grundvattenförekomstens kvalitativa status. Försiktighetsmått ska vidtas så att gräv- och markarbeten utföras på så vis att eventuellt läckage av bränsle eller andra vätskor hindras från att tränga ned i marken.

## 2.18 Värme

Ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till Dala Energis fjärrvärmenät. Befintlig bebyggelse är ansluten.

## 2.19 El

Ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till Dala Energis elnät. Befintlig bebyggelse är ansluten. Befintliga ledningar och transformatorstationen i planområdets västra del kan behöva flyttas till förmån för nybebyggelsen beroende på var husen placeras. Ny placering och serviceområde säkras med användningsbestämmelsen "E", teknisk anläggning.

## 2.20 Avfallshantering

Detaljplanen ligger inom område med kommunal sophantering. Avfall hanteras enligt kommunens avfallsföreskrifter. Kommunens återvinningscentral är belägen i Limhagens industriområde på ett avstånd av cirka 4 kilometer.

## 3 SÅ GENOMFÖRS PLANEN

### 3.1 Allmän information

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar med mera regleras således genom respektive speciallag.

### 3.2 Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Arbetet med detaljplan görs enligt plan- och bygglagens regler för utökad förfarande PBL (2010:900).

Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	augusti-september 2022
Granskning	oktober 2023
Antagande	december 2023
Laga kraft, tidigast	januari 2024

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger.

Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.



### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I en detaljplan ska anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken.

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser.

### Allmän plats

I denna detaljplan föreslås ett delat huvudmannaskap för allmän plats, med kommunalt huvudmannaskap för **PARK** och enskilt huvudmannaskap (**a<sub>2</sub>**) för **GATA**.

Kommunen ansvarar för utförande, drift och underhåll av den allmänna platsmarken inom planområdet som omfattar **PARK**.

Allmän plats för **GATA** har enskilt huvudmannaskap.

Detta innebär att det är fastighetsägarna gemensamt som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsmarken inom planområdet som omfattar **GATA**.

Särskilt skäl till enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken inom planområdet som omfattar **GATA** är att det sedan tidigare är enskilt huvudmannaskap för gatan samt att det är enskilt huvudmannaskap för de omkringliggande gatorna i området.

Den befintliga gatan inom planområdet samt de omkringliggande gatorna i området ingår i gemensamhetsanläggningen, Edshult ga:2.

### Kvartersmark

Ansaret för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark ligger på respektive fastighetsägare. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

### 3.3 Avtalsfrågor

Ett markanvisningsavtal med avsikt att bygga bostadshus har tecknats mellan kommunen och Byggnadsingenjör Nils Skoglund AB avseende del av fastigheten Edshult 1:36.

Markanvisningen innebär att exploatören har rätt att förvärva viss del av planområdet som i detaljplanen planläggs som kvartersmark.

Markanvisningsavtalet ska ersättas med ett markövelåtelseavtal. Marköverlåtelseavtalet ska innehålla sedvanliga villkor om tillträde och köpeskilling samt åtgärder som ska utföras på kvartersmark.

Planavtal har tecknats med Byggnadsingenjör Nils Skoglund AB för att reglera ansvar och kostnader mellan kommunen och planintressenten.

I övrigt ska erforderliga avtal träffas mellan berörda parter.

### 3.4 Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsägare

Planområdet omfattar följande fastigheter:

Edshult 1:36 och 1:115 ägs av Leksands kommun.

Edshult 1:122 ägs av Byggnadsingenjör Nils Skoglund AB.

Edshult 1:123 ägs av Bostadsrättsföreningen Rosen Leksand.

Edshult 1:125 ägs av Bostadsrättsföreningen Liljan i Leksand.

Övermo S:34 ägs av flera fastigheter och berör Övermovägen.

#### Fastighetsbildning, servitut och gemensamhetsanläggningar mm

Genomförandet av detaljplanen kräver fastighetsrättsliga åtgärder.

#### Fastighetsbildning

Inom planområdet skapas möjligheten att bilda nya fastigheter genom avstyckning. En hel fastighet eller del av en fastighet kan överföras till annan fastighet genom fastighetsreglering.

#### Gemensamhetsanläggning

Ett område har lagts ut som markreservat för gemensamhetsanläggning. Inom området föreslås att gemensamhetsanläggning inrättas för grönyta som blir gemensam för fler fastigheter.

Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande.

#### Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som kan upplåtas till förmån för både en juridisk person eller en fastighet. Ledningsrätt kan

upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar.

Norr om Övermovägen säkras marken med ett u-område som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. I och med detta ges förutsättningar för att bilda ledningsrätt inom området.

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter.

### Befintliga rättigheter

Inom detaljplaneområdet finns tre stycken gemensamhetsanläggningar, Edshult ga:2, ga:3 och ga:5 samt ett arrendeavtal mellan Leksands kommun och Siljans fartygsförening.

Edshult ga:2 förvaltas genom delägarförvaltning och avser vägar med väglyse samt parkmark.

Rättigheten bedöms påverkas av planförslaget, se fastighetsrättsliga konsekvenser.

Edshult ga:3 förvaltas genom delägarförvaltning och avser gårdsutrymme.

Rättigheten bedöms inte påverkas av planförslaget.

Edshult ga:5 förvaltas genom delägarförvaltning och avser kommunikations- och grönyta.

Rättigheten bedöms inte påverkas av planförslaget.

Att gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning innebär att området förvaltas direkt av delägarna och inte av en samfällighetsförening.

Arrendeavtalet avser ett markområde vid Brostugan för anläggande av brygga. Rättigheten bedöms inte påverkas av planförslaget.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till lantmäteriet.

Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärderna.

Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks och bekostas av berörd ledningsägare.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens genomförande medför följande fastighetsrättsliga konsekvenser.

Planförslaget ger möjlighet att tillskapa mer kvartersmark för ändamålet bostäder. För att genomföra planförslaget och möjliggöra nytt bostadsområde krävs att anläggningsbeslutet för Edshult ga:2 omprövas alternativt ansluts med ny andel så att det nya bostadsområdet får tillgång till utfart över GATA.

### 3.5 Ekonomiska frågor

#### Ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Leksands kommun får efter lagakraftvunnen detaljplan intäkt vid kommande markförsäljning i området.

I samband med planens genomförande bekostar och ansvarar kommunen för utbyggnad av den allmänna platsmarken inom planområdet som omfattar **PARK**.

#### Ekonomiska konsekvenser för exploatören/fastighetsägaren

Detaljplanen är initierad av Byggnadsingenjör Nils Skoglund AB och kostnaderna ska i enlighet med kommunens praxis bäras av planintressenten.

Kommunen ansvarar för upprättande, framtagande och handläggning av detaljplanen.

I samband med planens genomförande bekostar och ansvarar exploatören/fastighetsägaren för utbyggnad av kvartersmarken inom planområdet.

Exploatören/fastighetsägaren står för sina egna kostnader avseende utbyggnad och framtida underhåll av byggnader och andra anläggningar.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar utbyggnad, drift och underhåll av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar från den av kommunen upprättade förbindelsepunkten fram till bostadsbyggnaden.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar bygglov, marklov, fiber-, el- och teleledningar.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar erforderliga kostnader för fastighetsbildningsåtgärder.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar anslutningsavgift för VA, el, tele, fiber och eventuell fjärrvärme.

### **3.6 Tekniska frågor**

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

#### Vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet vid anvisad anslutningspunkt.

#### Dagvatten

En dagvattenvolym motsvarande 10 millimeter nederbörd per hårdgjord kvadratmeter ska infiltreras eller (i andra hand) fördröjas innan avledning till det kommunala ledningsnätet vid anvisad anslutningspunkt.

#### El, tele, optik och uppvärmning

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av planområdets el, tele, optik och fjärrvärme inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet vid anvisad anslutningspunkt.

Fastighetsägaren svarar även för kostnader som kan uppstå vid eventuell nybyggnation av transformatorstation samt för ombyggnad/omlokalisering av befintliga ledningar och anläggningar som påverkas av exploateringen.

## **4 KONSEKVENSER**

### **4.1 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 bland annat gäller för hela omgivningen utmed Siljan. En planläggning inom området bedöms inte innebära någon skada på eller reduktion av riksintressets värden, då planen endast medger utveckling av den befintliga tätorten i begränsad omfattning. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas med anledning av planen.

### **4.2 Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap**

Kommunen har gjort en undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplanen. Undersökningen syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. 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 miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas. Samråd om undersökningen genomförs samtidigt som samråd för detaljplanen.

## 5 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

### Leksands kommun

Förslaget till detaljplanen har tagits fram av planarkitekter och mark- och exploateringsingenjör vid Leksands kommun och i nära dialog med övriga kompetenser inom Leksands kommun och inom kommunala bolag.

<b>Upprättande enligt PBL 2010:900</b>	<b>Instans</b>	<b>Datum</b>
Planbesked	Utskottet för samhällsbyggnad	2021-12-09 § 209
Godkänd för samråd	Samhällsbyggnadsutskottet	2022-06-30 § 107
Godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsutskottet	2023-09-15 § 140
Godkänd för antagande	Samhällsbyggnadsutskottet	
Antagen	Kommunstyrelsen	
Vunnit laga kraft		