



Dnr: 2016/603

Förslag till detaljplan för

Rosen västra, Edshult 1:36

i Leksands kommun, Dalarnas län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Utskottet för samhällsbyggnad gav den 9 december 2021 § 209 positivt planbesked för att pröva detaljplan för rubricerat område. Planförslaget godkändes för samråd av samhällsbyggnadsutskottet den 30 juni 2022 § 107.

Planens syfte är möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus på 1 till 3 våningar. 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 möjliggöra även för en gång- och cykelväg norr om Övermovägen.

Planen har varit utsänd för samråd enligt reglerna för utökat förfarande (PBL 2010:900) från den 23 augusti till den 22 september 2022, Länsstyrelsen Dalarna begärde förlängd samrådstid till 6 oktober. Berörda sakägare, markägare, remissinstanser och övriga berörda har beretts tillfälle till samråd genom utskick av samrådsinbjudan per post samt annonsering i Magasin Leksand och i Falu Kuriren och Dala demokraten den 23 augusti 2022. Samrådshandlingarna har varit utställda i kommunhusets foajé och på kommunens webbplats.

Chattillfälle

Kommunen anordnade chatt den 14 september 2022 kl. 18–19.30 där allmänheten kunde ställa frågor och få svar. Ifrån kommunen deltog sektorchef, planarkitekter, stadsarkitekt, ordförande för samhällsbyggnadsutskottet samt exploitör.

De frågor som framfördes vid chattillfället rörde i huvudsak vad som kan komma att byggas, utformning och upplåtelseform.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Leksands kommun har upprättat en undersökning av betydande miljöpåverkan för planområdet och bedömer att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte göras. Samråd med Länsstyrelsen har skett angående behovsbedömningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

STÄLLNINGSTAGANDE

Förslaget till detaljplan ändras med anledning av inkomna yttranden, enligt följande:

- Gränser med kvaliteten 0,025 m har setts över och kontrollmätts.
- Det östra grönområdet tas bort
- Släntkrönet har fastställts i och med att släntåtgärderna är projekterade var de kommer hamna och arbetet beräknas vara klart till antagande av detaljplanen
- Texten i planbeskrivningen uppdateras och förtydligas på ett flertal ställen
- Redaktionella ändringar i plankarta och planbeskrivning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att:

- Godkänna samrådsredogörelsen
- Ställa ut detaljplanen för granskning.

Plan- och kartavdelningen, Leksands kommun
den 7 september 2023

INKOMNA YTTRANDE

Under samrådstiden inkom 9 yttranden.

Nr	Inkommen skrivelse	År-Mån-Dag	Med synpunkt	Utan synpunkt
1.	Länsstyrelsen	2022-10-06	x	
2.	Lantmäteriet	2022-09-22	x	
3.	Trafikverket	2022-09-07	x	

4.	Dalarnas Museum	2022-09-20	x	
5.	Brandkåren Norra Dalarna	2022-09-20	x	
6.	Skanova	2022-08-29	x	
7.	Ellevio	2022-09-15		x
8.	██████████	2022-09-13	x	
9.	██████████	2022-09-22	x	

Sammanfattning av yttranden

Nedan följer en sammanställning av de inkomna yttrandena. Kommunens kommentarer till dessa är kursiverad. De skriftliga yttrandena, i original, finns tillgängliga på plan- och kartavdelningen.

1. Länsstyrelsen

Överprövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen har identifierat följande överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Hälsa och säkerhet

Den geotekniska utredningen har visat att släntens stabilitet inte är tillfredsställande med dagens utformning. Även utan belastning av byggnader visar beräkningar att slänten har stabilitetsproblem och att åtgärder måste utföras. Släntens förändringar kommer dessutom att utvecklas över tid och påverka stabiliteten. Kommunen behöver antingen säkerställa att slänten åtgärdas innan detaljplanen antas, eller kunna visa att exploateringen hamnar på ett tillräckligt säkerhetsavstånd från slänten för att inte påverkas av stabilitetsförändringar över tid.

Övrigt

Naturmiljö

För att minimera påverkan på naturmiljön bör det sparas så mycket som möjligt av befintliga träd och vegetation. Om möjligt kan gamla tallar sparas, i synnerhet de med talticka.

Det bör genomföras både åtgärder för att minimera påverkan på naturmiljön, samt kompenserande åtgärder. Exempel på det kan vara att både nyplantera tallar och att utföra åtgärder som gynnar naturmiljön på andra sätt, bland annat enligt vad kommunen beskrivit i planhandlingarna. Som kompensation kan kommunen även värna särskilt om andra befintliga områden med gamla tallar. Den beskrivande texten kan med fördel utvecklas i det avseendet.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanens genomförande inte påtagligt skadar riksintresset Leksand Norets värden. Däremot kommer upplevelsen från Norets sida att påverkas.

Historiskt har man försökt anpassa den moderna bebyggelsen till den rådande byggnadskulturen avseende skala och placering i landskapet. Hur den nya bebyggelsen utformas är av största vikt. Höga hus i Leksand med en nockhöjd på upp till 16 meter ansluter inte till Leksands byggnadskultur och den nya bebyggelsen kommer att knyta området närmare till tätorten Noret, vilket får som effekt att gränsen mellan byn och tätorten suddas ut.

Eventuella flottningslämningar vid strandkanten, som hittas och som är registrerade som övrig kulturhistorisk lämning L 1998:1470 bör tas upp i plan. De ligger ca 100 meter väster om järnvägsbron.

Vatten- och avlopp

Planen bör ange hur många ytterligare personekvivalenter (pe) som området genererar för att kunna beräkna belastningen på reningsverk och dricksvattenförsörjning.

Reningsverkets tillståndsgivna belastning, framtida belastning för de kommande 10–20 åren som inkluderar även de planer som är framtagna men ännu ej bebyggda, samt nuvarande maximal genomsnittlig veckobelastning (max GVB) för reningsverket bör anges i planhandlingarna.

Av planhandlingarna bör det också framgå om det finns kapacitet för utbyggnad enligt detaljplanen vid det aktuella vattenverket.

Grundvatten och dricksvatten

Aktuellt planområde berör grundvattenförekomsten Badelundaåsen-Leksand Borlänge, WA76824254. Grundvattenförekomsten är även en dricksvattenförekomst (SEA7SE671605-146879).

I samrådshandlingen saknas information om att planområdet berör dessa intressen. Det finns heller ingen information om rådande miljö kvalitetsnormer för grundvatten, eller hur det ska säkerställas att genomförandet av planen inte påverkar grundvattnet.

Markarbeten ska utföras med särskild hänsyn till grundvattnet. Försiktighetsmått ska vidtas för att undvika förorening av grundvattnet, till exempel i samband med förvaring av bränsle och vid bränslepåfyllning av maskiner. Eventuellt spill eller läckage ska samlas upp omedelbart och eventuell förorenad mark ska grävas bort. Det vore önskvärt att planbeskrivningen kompletteras med dessa skyddsåtgärder.

Planbestämmelser

Placering, p1 och p2

Då stabilitetsåtgärder behöver utföras i slänten kan släntkrönet komma att ändras. Det är därför tveksamt om placeringsbestämmelser för byggnader kan utgå från ett släntkrön som inte är statiskt.

Skydd mot störningar, m1

Det står i planbeskrivningen att byggnadernas placering i bullerutredningen endast är exempel på hur det kan bebyggas inom detaljplaneområdet. Bullerberäkningar bör alltid utgå från den ur bullerhänseende sämsta möjliga placeringen av en byggnad. Vidare innehåller planbeskrivningen inga beräknade bullervärden vid byggnadernas fasad och uteplatser enligt PBL 4:33a.

Utnyttjandegrad, e3-e7

Det framgår inte om arean gäller per byggnad, per fastighet eller inom egenskapsområdet, vilket gör planbestämmelserna otydliga.

Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Hälsa och säkerhet

Släntkrönet har fastställts i och med att släntåtgärderna är projekterade, markarbetet beräknas vara klart till antagande av detaljplanen. Arbetet med slänten påbörjades under sommaren 2023, plankartan har utgått från projekteringsunderlaget och efter att ett stabilt släntkrön finns kommer kommunen mäta ut detta och se till så allt stämmer överens med plankartan. Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelser om detta.

Naturmiljö

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.

Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelser om detta.

Kulturmiljö

Delvis anses gränsen mellan tätort och by redan suddats ut i det aktuella området då tre flerfamiljshus redan finns på platsen. Det är hus liknande de befintliga som planeras byggas i den västra delen vilket gör att det inte kommer ske någon radikal förändring på platsen utan området kommer mer förtätas.

Anledningen till att de nya husen tillåts en något högre byggnadshöjd är för att möjliggöra byggande i trä vilket är både klimat och resursvänligt vilket kommunen anser väga tillräckligt tungt för att tillåta en något högre byggnadshöjd än de idag befintliga husen på området.

Information kring flottningslämningarna läggs till i planbeskrivningen

Vatten- och avlopp

Om området bebyggs enligt vad detaljplanen medger om max 70 lägenheter beräknas det generera ytterligare cirka 182 personekvivalenter.

Reningsverket har en tillståndsgiven belastning på 19 000 Pe motsvarande 1330 kg BOD₇/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.

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.

Texten i planbeskrivningen uppdateras med ovanstående.

Grundvatten och dricksvatten

Ett nytt avsnitt om grundvatten och dricksvatten tas med i planbeskrivningen där efterfrågad information finns med.

Planbestämmelser

Egenskapsbestämmelserna p1 och p2 anses vara aktuella till granskningen då ett stabilt släntåtgärderna har projekterats och kommunen nu har utgått från den projekterade släntåtgärden som ska ha en lutning på max 1:2.

Bullerkartan i bullerutredningen som är daterad 2018-09-24 visar hur bullret från angränsande vägar rör sig utan byggnation. Kommunen anser att kartan visar den sämsta lösningen på bullersituationen då bullret kan röra sig fritt utan att träffa på någon byggnation. Kartorna med byggnationer inritade är som sagt exempel, men den västra byggnadskroppen anser kommunen vara en placering är en dålig placering ur bullerhänsyn. Kommunen anser inte att bullerutredningen bör ändras eller kompletteras utifrån Länsstyrelsens yttrande. Utan utredningen visar att det är möjligt att bygga utifrån bullerhänsyn inom planområdet. Avsnittet kring buller utvecklas i planbeskrivningen.

Utnyttjandegraden för bestämmelserna e3-e7 förtydligas i plankartan.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-06-30) har följande noterats:

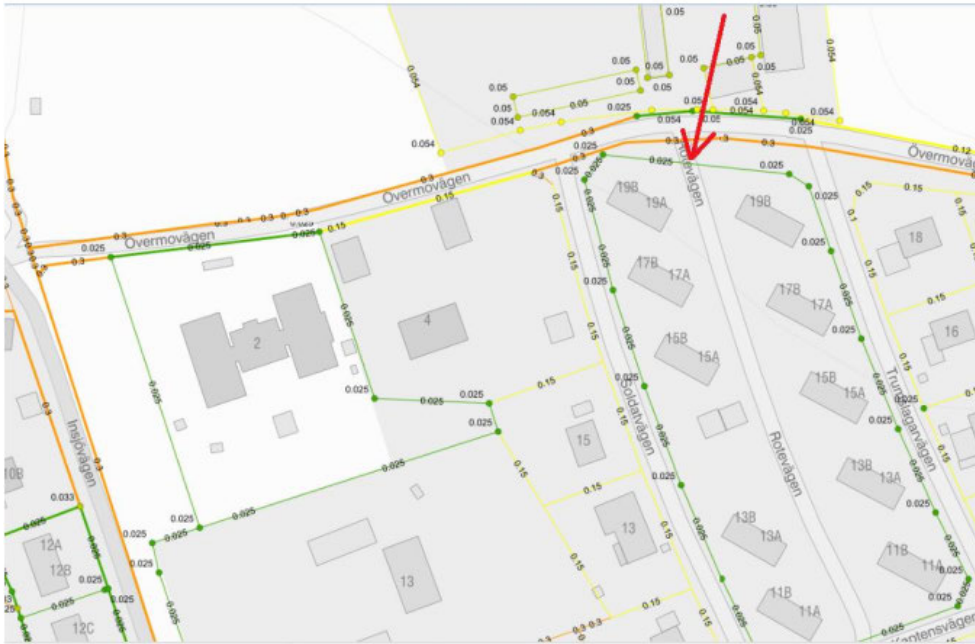
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Se gränserna runt Edshult 1:115 och Edshult 1.114s norra gräns.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.



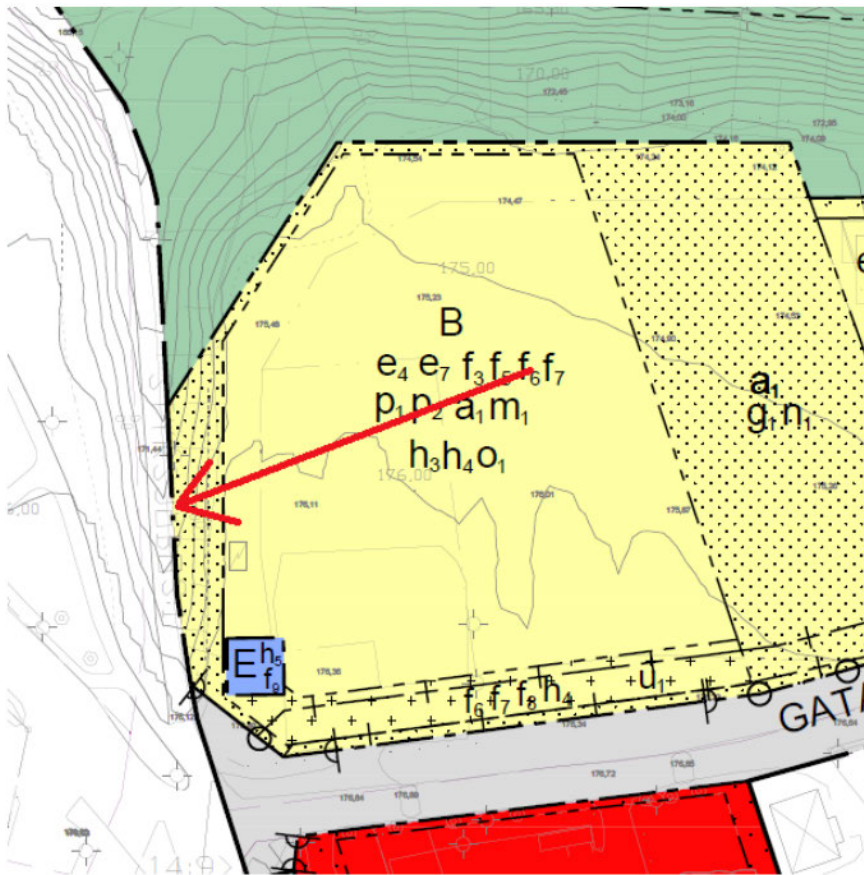
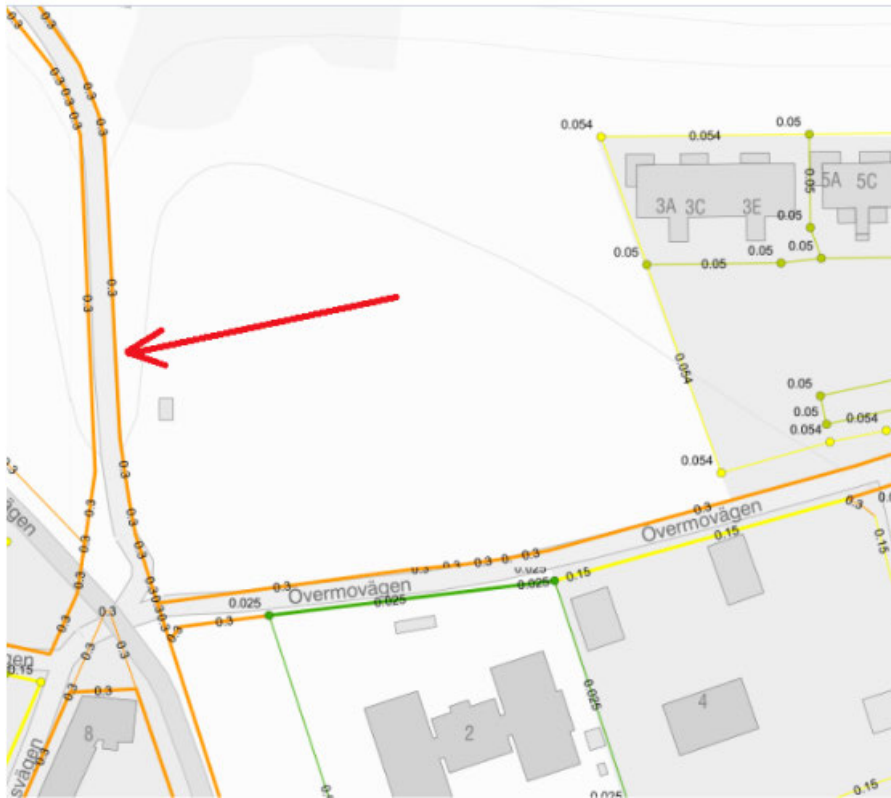
FASTIGHETSGRÄNS MED DÅLIG KVALITET I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

I planförslaget har gränsen mellan kvartersmark för bostadsändamål och allmän plats lagts i samma läge som befintliga fastighetsgränser. Denna gräns har enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har 0,3 meter lägesosäkerhet.

Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att *"Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data"* (Rekommendation 3.4 c).

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När gränsens läge är klarlagt kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.



FÖRVALTNING AV ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

I planförslaget används delat huvudmannaskap där GATA ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap. På s. 34 står att den befintliga gatan idag omfattas av gemensamhetsanläggningen Edshult ga:2.

Det som ej framgår, och behöver tydliggöras, är hur det nya bostadsområdet på Edshult 1:36 ska få tillgång till utfart över GATA. Eftersom det finns en befintlig gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med omprövning av Edshult ga:2, alternativt att nya bostadsfastigheter behöver anslutas till gemensamhetsanläggningen med en ny andel. Hur tillgången till utfart ska ordnas för det nya bostadsområdet behöver förtylligas i beskrivningen.

NY GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR GRÖNYTA

På s. 35 står att det är aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för grönyta inom markanvändningen bostäder, där markreservat för gemensamhetsanläggning har lagts ut.

Det som klargörs är anledningen till att gemensamhetsanläggning för grönyta placerats inom kvartersmark för bostäder, och inte på allmän plats för exempelvis NATUR.

Gemensamhetsanläggningar som bildas inom kvartersmark är vanligtvis för sådana ändamål som behövs för att det ska vara möjligt att använda marken för det angivna ändamålet. Lantmäteriet menar att en grönyta inte är nödvändigt för att kunna uppföra bostäder på marken. Därför är det bra om det kan göras en tydligare motivering kring varför just nuvarande alternativ har valts.

Det kan också tydliggöras vem som ansvarar för att initiera och bekosta nybildande av gemensamhetsanläggningen.

PÅVERKAN PÅ BEFINTLIG GEMENSAMHETSANLÄGGNING, EDSHULT GA:2

På s. 36 står att Edshult ga:2 inte kommer påverkas av planförslaget. Dock ser det ut som att det kommer bli aktuellt för det nya planlagda bostadsområdet, att åka ut på GATA som angränsar i söder. Om fler bostäder ska åka på GATA i och med planförslaget, så kommer det innebära en ökad belastning på Edshult ga:2. Det innebär att det krävs en omprövning av ga:2, alternativt att ansluta ytterligare fastigheter till gemensamhetsanläggningen. I planbeskrivningen bör det därmed förtydligas hur Edshult ga:2 kommer påverkas.

VILKA AV ÅTAGANDENA INGÅR I MARKANVISNINGSAVTALET?

I planbeskrivningen anges att avtal om markanvisning har tecknats, med avsikt att bygga bostadshus.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plangenomförandet. Det skrivs dock inte något

om vilka av dessa åtaganden som ska ingå i markanvisningsavtalet. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom:

- att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om markanvisningsavtalet, eller
- att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i markanvisningsavtalet görs efter varje åtagande, eller
- en skrivning under rubriken "Avtal", till exempel "Markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll framgår under följande rubriker..." och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se nedan).

KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS BEHÖVER REDOVISAS

När avsikten är att använda genomförandevalt (genomföra markanvisningar) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att det vid genomläsningen inte framgår någon redovisning av konsekvenserna med att ett eller flera genomförandevalt används i samband med planens genomförande. Planbeskrivningen behöver kompletteras med sådana skrivningar.

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTAN

- I teckenförklaringen till grundkartan redovisas befintliga gränser med "streck"

BETECKNINGAR I GRUNDKARTAN

— — — — — Fastighetsgräns

Dock ser det ut som att heldragna linjer används i kartan, för att redovisa de befintliga fastighetsgränserna. Detta är bra att se över så att kartredovisning och teckenförklaring stämmer överens.

- Befintliga gemensamhetsanläggningar finns ej redovisade i grundkartan. Det bör kompletteras som en del av de befintliga förutsättningar som finns inom planområdet.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Av planbeskrivningen framgår på s.5 vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande planer fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

UTLAGDA u-OMRÅDEN

I planbeskrivningen s. 31 står att omläggning planeras av befintliga vatten- och spillvattenledningar för att möjliggöra bebyggelse. Ledningarna har säkrats upp med markreservat (u₁). I beskrivningen bör det tydliggöras om u-områdena avser den nya placeringen av ledningarna?

Det bör också tydliggöras vem som ska ansvara för att ledningarna flyttas och bekostar en sådan åtgärd. Även vem som ska ansvara för att initiera en ledningsrättsförrättning hos lantmäteriet, och bekosta denna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

På s. 35 står övergripande att planförslaget skapar möjlighet att bilda nya fastigheter genom avstyckning. För att tydliggöra vilken fastighetsbildning som kan bli aktuell, kan det redovisas på en bild hur marken är tänkt att delas in i fastigheter.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

I planhandlingarna ser det ut som att olika lagstiftningar används vid upprättandet av plankarta och planbeskrivning.

I beskrivningen på s. 33 står att PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 används. I kartan konstaterar lantmäteriet att upprättande har skett enligt Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Exempelvis användande av "h" för att beteckna höjd på byggnadsverk samt att administrativa bestämmelser ej används.

Det bör därmed ses över, så att båda planhandlingarna redovisar samma information kring vilken lagstiftning som används.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Användningen prickmark ska enligt rekommendationerna formuleras "marken får inte förses med byggnadsverk".

PLANBESTÄMMELSE OM ANTAL VÅNINGAR INTE LÄNGRE AKTUELLT

I plankartan står det i bestämmelse f_1 och f_2 om byggnaders utformning, att fasaden ska utformas i x antal våningar.

I planbestämmelsekatalogen finns inte längre nåra bestämmelser som styr antalet våningar, då det försvann i samband med den nya lagstiftningen år 2015. Om antalet våningar ändå behöver regleras, får isåfall ett sådant förtydligande framgå i planbeskrivningen.

Kommentar:

- *Gränserna i norra delen av fastigheterna Edshult 1:114 och 1:115 har efter Lanmäteriets yttrande kontrollmätts av kommunen. De stämmer överens med den digitala registerkartan och kommunen anser att inga åtgärder bör göras för dessa gränser.*
- *Kommunen har förståelse för att nämnd fastighetsgräns har en lägesosäkerhet och att det kan bli konsekvenser av det genom att en överlappning av fastighetsgräns och plankarta åt vardera håll.
Väster om detaljplanen finns en äldre byggnadsplan från 1956 som i anslutning till Rosen västra är planlagd för park eller plantering, byggnadsplanens gränser är likt fastighetsgränsen osäker. Även om detaljplanerna eller fastighetsgränsen har en viss osäkerhet, så anser kommunen ändå att konsekvenserna av det inte skulle bli särskilt stora. Kommunen väljer därmed att gå efter fastighetsgränsen trots lägesosäkerheten då inget bättre alternativ finns tillgängligt.*
- *Planbeskrivningen förtydligas kring att anläggningsbeslut för Edshult ga:2 behöver omprövas för att det nya bostadsområdet ska få tillgång till utfart över GATA.*
- *Gemensamhetsanläggningen på kvartermarken avser att höra samman med de nya bostäderna och delvis fungera som deras gemensamma uteplats. För att den delen ska kunna säljas tillsammans med övrig mark för bostäder ligger den i detaljplanen som kvartermark. Berörda fastighetsägare ansvarar för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärderna, planbeskrivningen förtydligas.*
- *Texten uppdateras kring att Edshult ga:2 påverkas av planförslaget samt vilka konsekvenser det kan ge.*
- *Åtaganden beskrivs inte i markanvisningsavtalet utan senare i marköverlåtelseavtalet. Markanvisningen tecknades 2016-10-17 och har förlängts ett antal gånger sedan dess. Det huvudsakliga innehållet av avtalet finns beskrivet i planbeskrivningen på sid. 35. Marköverlåtelseavtal tecknas efter att detaljplanen antagits. Eventuella konsekvenser i och med markanvisningsavtalet kompletteras i planbeskrivningen.*
- *Fastighetsgränserna redovisas som streck i grundkartan men på en del ställen kan flera attribut finnas på samma ställe vilket gör att det kan se ut som heldragna linjer. Linjer som redovisade omkringliggande*

detaljplaner har tagits bort från plankartan, vilket gör läsbarheten bättre. Dock kan vissa linjer fortsatt överlappa. Befintliga gemensamhetsanläggningar finns redovisade i plankartan.

- *Planbeskrivningen uppdateras kring hur befintliga planer påverkas.*
- *I planbeskrivningen står att en omläggning av befintliga vatten- och spillvattenledningars ska göras och att dessa har säkrats upp med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, vilket innebär att u-området avser den nya placeringen av ledningar.*
- *Omprövning och inrättande av ledningsrätt söks och bekostas av berörd ledningsägare, texten förtydligas i planbeskrivningen.*
- *Det bestäms inte i denna detaljplan var de nya fastighetsgränserna ska vara, därför går det heller inte att redovisa dessa på en karta. Detta är något som kommer bestämmas i en ansökan om förrättning först när detaljplanen vunnit laga kraft.*
- *Detaljplanen är upprättad efter Plan- och bygglagen 2010:900. BFS 2020:5 och BFS 2020:6 är föreskrifter och rekommendationer kopplade till Plan- och bygglagen 2010:900, de är inte en egen lagstiftning. De nya föreskrifterna och rekommendationerna är endast kopplade till plankartan och kan därför inte användas i planbeskrivningen. Texten ”i dess lydelse från 1 januari 2015” tas bort för att inte förvirra i onödan.*
- *Formuleringen till prickmark ändras till byggnadsverk i stället för byggnad.*
- *För att möjliggöra trevåningshus byggda med träbjälklag tillåts en högsta nockhöjd på 16 meter. Om byggnation sker med annat material kan dock fler våningar rymmas i denna höjd. För att minimera den risken finns bestämmelse om att fasaden inte får utformas i mer än tre våningar. Det gör att byggnaderna inte upplevs lika höga och att känslan av småskalighet bevaras i området.*

Trafikverket

Trafikverket har följande synpunkter.

Är prickmarkens avstånd mellan väg och bostäder samma avstånd som bullerutredningen utgår från? Om svaret är ja, så ser både planbeskrivning och plankarta bra ut med tanke på riktvärden för buller.

Om svaret är nej, så anger inte bullerutredningen hur mycket att det kommer att låta vid de planerade bostäderna.

Kommentar:

Ja, prick- och plusmarkens avstånd stämmer överens med det som bullerutredningen utgår från.

3. Dalarnas museum

Planförslaget syftar till att bereda möjlighet att uppföra flerbostadshus om 1–3 våningar med högsta tillåtna byggnadshöjd om 16 meter, samt att utöka förskolans område med flera parkeringsplatser inom egen fastighet.

På uppdrag av Leksands kommun upprättade Dalarnas museum ett kulturmiljöprogram för Leksands kommun 2019–2021. Programmet antogs av kommunens samhällsbyggnadsutskott 2021. I kulturmiljöprogrammet behandlas såväl Edshult som de andra byarna och områdena kring Österdalälvens utlopp ur Siljan grundligt. Därtill genomförde Dalarnas museum i oktober 2020 en kulturmiljöanalys för området Nordöstra Åkerö, även det på uppdrag av kommunen. Analysen omfattar kulturhistoriska värderingar rörande det aktuella området. I samrådshandlingarna har dock kommunen vare sig använt sig av eller kommenterat informationen i dessa båda befintliga kunskapsunderlag. I stället har kommunen beställt en särskild antikvarisk konsekvensbedömning av Sweco Sverige AB och bilagt den bland övriga handlingar i plansamrådet.

Med hänvisning till Swecos antikvariska konsekvensbedömning bedömer kommunen att planförslaget väger tyngre än de befintliga kulturmiljövärdena. Slutsatsen formuleras i samrådshandlingen efter ett kortfattat resonemang om ”att den tidigare jordbruksmarken redan till stort är ianspråktagen och därmed täppt sin betydelse och läsbarhet”.

Dalarnas museums *Kulturmiljöanalys för Norra Åkerö (2020)* nämns inte överhuvudtaget i samrådshandlingen eller i bilagda ”övriga handlingar”. Swecos antikvariska konsekvensbedömning behandlar dock kommunens kulturmiljöprogram, men utan att på ett korrekt vis återge några för kulturmiljöprogrammet avgörande resonemang. I allt väsentligt misslyckas konsekvensbedömningen med att lyfta perspektivet och förstå det aktuella planområdet i förhållande till landskapet som helhet – landskapet kring Österdalälvens utlopp ur Siljan. Detta misslyckande leder till en orimlig tolkning av kulturmiljöprogrammet och i sin tur till avgörande brister i det beslutsunderlag som kommunen nyttjat för att bedöma konsekvenserna av detaljplanens genomförande.

Dalarnas museum vidhåller de slutsatser rörande det aktuella områdets kulturhistoriska värden som presenterats i kulturmiljöprogrammet. I själva verket får detaljplaneförslaget betydande negativa konsekvenser för de kulturhistoriska värden som finns i landskapet kring Österdalälvens utlopp ur Siljan. Ett landskap som Edshult är en del av. Kulturmiljöprogrammet kan i sin helhet läsas på Leksands kommuns hemsida. Planförslaget bör omarbetas så att det tar hänsyn till de värden som framgår av kulturmiljöprogrammet och den särskilda kulturmiljöanalysen beträffande Nordöstra Åkerö.

Landskapet vid Österdalälvens utlopp ur Siljan (Utdrag från rapporten *Edshult, Härads fjärding, Leksands socken, Leksands kulturmiljöprogram*)

Landskapet kring södra och västra Österviken och Österdalälvens utlopp ur Siljan är en unik kulturmiljö sammansatt av såväl landskap som bebyggelse. Sandstränderna och sandjordsplatån mellan Österviken och Källberget i söder samt Käringberget i norr berättar både historien om Siljans tillkomst, om odlingens uppkomst i bygden och historien bakom namnet Leksand. Ovan stränderna löper ett pärlband av gyttriga, komplexa och täta bymiljöer med mängder av små faluröda timmerhus som byggdes av de bönder som först brukade jorden. Denna, Leksands centralbygd, beboddes historiskt av småbrukare på kringbyggda gårdar som konstituerades av små avlånga timmerhus i högst två våningar. Den lågmälda bebyggelsen och de markerade byklungorna bildar än idag tillsammans med det säregna landskapet och de kvarvarande odlingsmarkerna, som var en förutsättning för livet på platsen lika mycket som husen, en alldeles egen karaktär som utmärker bygden även nationellt och internationellt. Till skillnad från i många andra delar av Sverige har 1900-talets tätortsutveckling med flerbostadshus, serviceinrättningar, offentliga byggnader i Noret samt enfamiljshus i anslutning till andra äldre byar inte nämnvärt påverkat läsbarheten i det historiska landskapet. Tack vare en strategisk lokalisering av nytillkommande bebyggelse har dessutom de äldre bondbyarna bibehållits som ett mycket framträdande skikt i kulturlandskapet. Att landskapets läsbarhet vidmakthållits är mycket tack vare en stor medvetenhet kring platsens värden och en vilja till att genomföra långtgående anpassningar till det kulturhistoriskt synnerligen värdefulla landskapet i frågor beträffande höjd, form och skala vid all nybyggnation. Bland småhus tillkomna under 1900-talet finns dessutom en betydande andel timmervillor samt byggnader med faluröd träfasad.

Edshult som en del av kulturlandskapet

Edshult omfattade fram tills 1970-talets början endast tre gårdar, som var ovanligt stora i förhållande till övrig bebyggelse i Leksand. Gårdarna, som beskrivs nedan, hade omfattande tillhörande jordbruksmarker, bland de största sammanhängande i hela Leksand under det tidiga 1800-talet. Från och med 1970-talets början uppfördes ny bebyggelse i form av ett ålderdomshem med parhus, samt flera kvarter med småhus på merparten av den odlingsmark som förut tillhörde dessa gårdar. Dessa nytillskott kom dock så gott som uteslutande att anpassas till det mycket värdefulla kulturlandskapet vid Österdalälvens utlopp ur Siljan beträffande skala och byggnadshöjd, samt i flera fall även beträffande färgsättning och detaljutformning. Det särskilda boendet Edshultsgården omfattar emellertid en del från sent 1900-tal som är i tre våningar.

Även om Edshult inte varit en av de typiska *dalälvsbyarna* har platsen historisk betydelse. Två av de storgårdar som fanns i området (Edshult och Övermo gård) finns ännu bevarade, dock endast med en bråkdel av sina ursprungliga jordbruksmarker. Den konsekvent återhållsamma skalan och byggnadshöjden om högst två våningar beträffande all nytillkommen bebyggelse (utom Edshultsgården) kan dessutom på ett tydligt vis berätta om hur man vid nybyggnad förhållit sig till det värdefulla kulturlandskapet kring Österdalälvens utlopp ur Siljan historiskt. Tack vare den återhållsamma skalan och byggnadshöjden inverkar inte den sena 1900-talsbebyggelsen negativt på den kulturhistoriska läsbarheten beträffande de omgivande mycket värdefulla kulturlandskapen med bondbyar beträffande exempelvis Västanvik, Karlsarvet, Åkerö, Övermo, Tibble och Lycka.

Värden

Landskapsbilden som den beskrivs ovan bedöms ha mycket höga kulturvärden och utgör en omistlig beståndsdel i Leksandsbygdens karaktär. Värdebärande är:

- 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.
- Den sammanhållna byggnadshöjden och skalan om högst två hela våningar beträffande såväl äldre som nyare tillkommen bebyggelse.
- De rika kulturlandskapen med öppen och hävdad odlingsmark på sandjordarna nära Österdalälven och Siljan. De hävdade odlingslandskapen mot Österviken har varit en förutsättning för bebyggelseutvecklingen på platsen historiskt. Till skillnad från i andra delar av Sverige, där byarna i samband med laga skifte ofta splittrades och hamnade på gammal odlingsmark, har den täta bebyggelsen i byarna vidmakthållit en tydlig gräns mot de sammanhängande områdena med fortfarande hävdad odlingsmark som finns mot Österdalälven och Österviken. Odlingsmarken åtskiljer även olika bydelar och klungor. 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.
- Det homogena men ändå mångformiga pärlband av bondbyar som löper längs med Österviken- och Österdalälvens stränder och de obrutna utsikterna mot Österdalälvens utlopp ur Siljan samt de blånande berg som omger platsen.

Ovanligt stora gårdar (Utdrag från rapporten *Edshult, Häradets fjärding, Leksands socken, Leksands kulturmiljöprogram*)

I Edshult fanns tre för Leksand ovanligt stora och påkostade gårdar som uppfördes under 1700-talets senare hälft (Edshult och Korsnäsgården) samt 1805 (Övermo gård). Gårdsanläggningarna med sina åtskilda man- och fägårdar, alléplanteringar och stora manbyggnader var ett unikum i den annars homogena småbrukarbygd som Leksand utgjorde i äldre tider. Av de tre anläggningarna är Övermo gård den som idag är bäst bevarad. Här finns såväl bostadshus som flyglar kvar, samt delar av den fägård som låg på andra sidan Övermovägen norrut. Norrut finns även öppna ytor på den tidigare Färjåkern som var en del av gårdens jordbruksegendom. Byggnaderna på mangården har totalrenoverats under 1970-talet senare hälft men på ett varsamt vis. Byggnaderna på fägården har nyligen genomgått en renovering. Edshult saknar idag fägård och mangården genomgick en omfattande renovering under 1940-talet, med bland annat fönster- och dörrbyten. Av Korsnäsgården återstår idag endast två helt ombyggda flyglar på den gamla mangården.

Det är inte möjligt att erbjuda något entydigt svar till varför de tre gårdarna i Edshult kunde växa sig så stora och omfattande. En avgörande faktor var emellertid tillgången på för Leksandsbygden ovanligt omfattande och sammanhängande jordegendom: bland annat i form av inägomark mellan nuvarande Insjövägen och Övermo by, den mark som sedan 1970-talet är bebyggd med småhus och kallas Edshult. Även den stora och rika Färjåkern intill Österdalälven i norr tycks vid storskiftet på 1820-talet utgjort en enda stor jordbruksenhet som satt samman med Övermo gård.

En annan bakgrund till gårdarnas tillblivelse kan vara de möjligheter som erbjöds driftiga personer att etablera förindustriella verksamheter i Leksandsbygden. Här fanns god tillgång på arbetskraft och många var dessutom vana vid att arbeta med bisysslor vid sidan av jordbruket. Vidare förde staten en merkantilistisk politik där inhemsk produktion och handel premierades. I mitten av 1700-talet etablerade Anders Munktell ett bomullsväveri i närheten av Korsnäsgården. Det blev upprinnelsen till en betydande produktion av bomullstygger i Leksands

socken. Produktionen sköttes via ett så kallat förlagssystem – alltså hemproduktion, där ett stort antal hushåll i Leksandsbygden involverades för att spinna bomullsgarner hemma på gården. Verksamheten vid »Leksands bomullsfabrique« övertogs senare av Jean Arndt Cornéer som uppförde Korsnäsgården och upprätthölls in på 1820-talet. Även inom familjen Ros, som under 1800-talet ägde både Övermo gård och Edshult, förekom liknande verksamheter.

Kvarvarande byggnader tillsammans med planteringar, alléer och andra strukturer tillhörande de tre gårdarna i Edshult har höga kulturvärden eftersom de kan berätta en speciell och annorlunda berättelse om Leksandsbygden under 1700-talets senare hälft och 1800-talet. Jämfört med övrig bebyggelse från samma tidsperiod framträder hela anläggningen med allt från jordbruksmark till byggnader avvikande, men tillblivelsen hade inte varit möjlig utan de speciella förutsättningar som det dåvarande svenska ekonomiska politiken tillsammans med platsen och bygden kunde erbjuda. Värdet förstärks av att byggnaderna är ovanliga i såväl Leksand som Övre Dalarna.

Öster om Färjbacken ligger Färjeåkern, som historiskt varit en stor öppen plats med sammanhängande odlingsmark. Inägan var bland de största i hela Leksand när storskifteskartan ritades åren 1819–1825. Förutom den lilla del som idag kvarstår mellan Färjeåkern och de nybyggda flerbostadshus som finns öster om Övermo gård, sträckte sig den öppna odlingsmarken förbi och långt väster om den nuvarande rondellen vid brofästet, ända bort till Åkerö by. Kvarvarande delar av Färjeåkern bedöms ha mycket höga kulturvärden som en beståndsdel i de sammanhängande odlingslandskapen nära Österdalälven och Siljan. Marken är dessutom en avgörande faktor för avläsbarheten och den historiska förståelsen beträffande Övermo gård, dess historia och framväxt, vilket förstärker värdet, men i avseende på gården och marken som en sammanhörande enhet. En möjlig tolkning till Färjeåkerns namn är att den på något vis sammanhängt med färjeläget vid Österdalälven.

Värden/var varsam med:

- Samtliga byggnader, tomtstrukturer, träd och anläggningsdetaljer tillhörande Övermo gård och Edshult i sin helhet. Timmerstommar tillhörande flygelbyggnaderna på Korsnäsgården.
- Manbyggnaderna och flyglarna på Övermo gård och Edshult till byggnadernas fasadkomposition, utformning beträffande färgsättning och fasadmaterial, takform och takmaterial, skorstenar, stomme, volym och form. Trots att båda byggnaderna genomgått renoveringar bedöms befintliga detaljer i form av verandor, farstukvistar, trappor, ytterdörrar och spröjsade träfönster ha höga kulturvärden.
- Välbevarade äldre interiörer på Övermo gård och Edshult.
- Samtliga äldre ekonomibyggnader i sin helhet, samtliga sådana byggnader är ovanligt stora och påkostade. Fähuset på Övermo gård från tiden kring 1850 uppfört i gjutmursteknik är exempelvis det största i sitt slag i Leksand, trots att byggnadstekniken var en specialkunskap i bygden och det finns dokumenterat att liknande byggnader uppfördes av Leksandskarlar i andra omgivande landskap samt i mindre storlekar på gårdar runt om i bygden. Även de timrade härbren och trösklador som finns bevarade är imponerande till sin storlek.
- Trädgårdsanläggningar och detaljer så som lövträd, alléer, grusgångar, grindar, granitstolpar, fontäner, häckar och staket tillhörande Övermo gård och Edshult.
- Kvarvarande öppna och ej bebyggda delar av före detta Färjeåkern och kring Färjbacken. Av markavsnittet som avses ej är bebyggt är värdebärande.

Hus formade med inspiration från Leksandsbygden (Utdrag från rapporten *Edshult, Häradets fjärding, Leksands socken, Leksands kulturmiljöprogram*)

Den svenska efterkrigstiden (1945–1980) präglas av mer eller mindre oavbruten ekonomisk tillväxt. Rationalitet eftersträvades såväl socialt som ekonomiskt, något som i hög grad påverkade den svenska byggnadskulturen. Motorn i tillväxten var den omfattande och arbetskraftskrävande industrisektorn, och i takt med att den expanderade kunde färre arbeta med hantverksmässigt byggande. Det var bland annat mot bakgrund av detta som byggsektorn utvecklade nya, mindre arbetskraftskrävande metoder för byggande. Ett populärt sätt att effektivisera byggbranschen var genom att prefabricera rationella byggelement och skapa monteringsfärdiga kataloghus, vilka tillhandahölls av husfabriker runt om i landet. Som en konsekvens av det mer rationella byggandet blev också byggnadskulturen mer likriktad över hela landet. Till en början var de flesta sådana hus i modernistisk stil, men mot 1970-talets senare hälft lyftes röster för mer lågmälda och historiskt förankrade kataloghus. Vissa lyhörda husfabriker gav gehör och började bland annat tillverka kataloghus med sadeltak och röda träfasader. Eftersom husfabrikernas marknad var hela landet ledde detta dock sällan till att byggnadskicket återgick till att vara lokalt anpassat. Snarare kunde villatyper som passat bra i södra Sverige även dyka upp i Norrland, och vice versa.

I Leksand fanns redan tidigt en vilja att tillvarata bygdens lokala karaktär och särprägel även inför de förändringsprocesser som förestod den moderna epoken 1930–1980. Platsen skulle utvecklas, men inte på bekostnad av de unika värden som fanns i exempelvis de gamla byarna och det särpräglade landskapet vid Siljans utlopp i Österdalälven. Tankesättet, som implementerades av starka kulturpersonligheter så som Knis Karl Aronsson och tjänstemän så som distriktsarkitekten Erik Wählin, och som hade stark förankring bland politiker, företag och allmänhet föranledde bland annat att en stor andel av den bebyggelse som uppfördes i Leksand från och med tiden kring 1900-talets mitt anpassades till bygden genom exempelvis skala och placering i förhållande till landskapet. Det förekom även att olika byggnader till sitt utseende anpassades till Leksandsbygdens traditionella byggnadskultur. Bland annat uppfördes många byggnader med fasader i trä som målades falurött.

1965 uppköptes egendomen Övermo gård tillsammans med all inägomark tillhörande Edshult och Korsnäsgråden av Leksands kommun. Under nästkommande 15 år uppfördes omfattande småhus- och parhusbebyggelse på den gamla åkermarken i öster. Det var även under en period tänkt att Övermo gård skulle rivas till förmån för småhusbebyggelse. De första husen som färdigställdes (1972) var de symmetriskt utplacerade parhus som finns belägna längs Soldatvägen, Rotevägen och delvis även Trumslagarvägen. Byggnaderna uppfördes som »temporära åldringsbostäder« och var alltså redan från början betraktade som provisoriska. Byggnaderna uppfördes efter ritningar av Leksands kommuns byggnadskontor och huvudentreprenör var Börjes Byggnads AB i Rättvik. Tanken var att byggnaderna skulle passa in i Leksandsbygden och utformades medvetet i en lågmäld stil, med faluröd fasad och långsmal grundform. Just rödfärgen valdes för att helhetsintrycket skulle påminna om en typisk »dalaby«. Lika så installerades ursprungligen specialinredning i form av leksandsdörrar och träpanelade tak för att ge lokal anknytning. Byggnaderna efterföljdes av i ännu högre grad lokalt anpassad parhusbebyggelse mellan Flottistens väg och Nordstjärnans väg.

Även delar av den senare tillkommen småhusbebyggelsen, särskilt de faluröda trähus som finns belägna väster om Pipblåsarvägen samt kring Neptuns väg, och som uppfördes av Byggnadsingenjör Nils Skoglund AB är också tydligt anpassade till Leksands lokala byggnadstraditioner. De flesta av husen har en långsmal grundform med sadeltak, enkel detaljutformning och fönsterfoder som är inspirerade från förlagor på äldre byggnader i Leksand. Den anpassade bebyggelse som finns kvar i relativt oförändrat skick kan berätta en stark och kärnfull berättelse om Leksand under 1900-talet och har därför ett kulturvärde. Att värdet inte är högre beror på att den anpassade bebyggelsen inte utgör ett enhetligt område, utan är belägen bland i stråk mellan mer mångformig kataloghusbebyggelse från perioden.

Värden/var varsam med:

- Den anpassade bebyggelsen i sin helhet beträffande byggnadernas skala, form och placering i landskapet.
- Den sammanhållna byggnadshöjden där inga av småhusen eller parhusen överstiger motsvarande en och en halv våning.
- Byggnadernas befintliga långsmala form och fasaddisposition – fönstersättning, placering av dörrar, farstukvistar, listverk och liknande.
- Byggnadernas befintliga placering i förhållande till gaturummet, med bostadshuset indraget på tomten och garagebyggnader samt förråd i oregelbundna vinklar mot gatan där detta förekommer.
- Befintlig utformning beträffande faluröd locklist- eller lockpanel.
- Befintliga ursprungliga farstukvistar och ytterdörrar samt sidoluft till dörrar.
- Befintlig utformning beträffande fönster och fönsteromfattningar.
- Befintlig utformning beträffande takmaterial, takvinkel, takutsprång och skorstenar.
- Befintliga timmer- och rotvirkesportaler samt förekomsten och den befintliga utformningen beträffande gårdesgårdar.

BROAR, BENSINMACKAR OCH FÄRJBACKEN (Utdrag från rapporten *Kulturmiljöanalys, Nordöstra Åkerö, Leksands socken och kommun, Dalarnas län*)

Vid den nuvarande landsvägsbron mellan Åkerö och Noret finns två gamla hålvägar som letar sig ner mot Österdalälvens vattenlinje. Hålvägarna är belägna i *sjölar* eller *gropar* i sandplåtån – naturliga raviner av ett slag som är vanligt i landskapet kring Noret och längs stränderna söder om Österdalälvens utlopp ur Siljan. Vid vattenlinjen där hålvägen mynnar ut fanns förut ett färjeläge, och senare en flottbro. Färjan och flottbron var centrala för att färdas i övre Dalarna i äldre tider – här sammanstrålade nämligen vägarna som förband övre och nedre Dalarna. Platsen har omskrivits i flera beskrivningar av Leksand och reseskildringar från bygden och har stor historisk betydelse. Under tiden då överfarten mellan Åkerö och Noret var en flottbro skedde en omfattande transport av timmer på älven. Då fanns en brovaktare som arbetade med att öppna och stänga bron för sjöfarten och det förbipasserande flottningssvirket. Brovaktaren bodde i en stuga söder om älven, som trots vissa förändringar finns bevarad än idag. Brovaktarstugan tillsammans med kvarvarande spår av färjeläget och flottbron samt även det omgivande landskapet med naturligt bildade hålvägar som utgör nedfarter till älven bedöms ha mycket höga kulturvärden. Platsen har varit betydelsefull i kontext till ett större system av vägar och färdleder med mycket lång kontinuitet.

När den nuvarande landsvägsbron över älven uppfördes år 1925 »cementerades« platsens betydelse för trafiken mellan övre och nedre Dalarna och den nuvarande riksvägen hade sin sträckning förbi platsen fram till 1985. Med den växande bilismen kom läget strax söder om brofästet att bli attraktivt för etablering av bland annat bensinmackar. En av de första bensinmackarna som uppfördes i området var Texaco år 1931. Bensinmacken finns bevarad än idag och är tillsammans med en verkstadsbyggnad tillkommen kring år 1960 ett ölbryggeri. Byggnaderna är förhållandevis välbevarade till sin exteriör och kan berätta om motortrafikens framväxt och betydelse under 1900-talet, och har därför särskilt kulturvärde. Miljön är den äldsta bevarade bensinmacksmiljön i Leksand, och en av de första i bygden överhuvudtaget.

I området fanns även två andra bensinmackar. Dessa byggnader revs emellertid år 2019. Den äldsta av dessa var *Bröderna Kocks*, som byggdes år 1930 och var anknuten till Shell. Bensinmacken låg ett stycke väster om femvägskorsningen. Intill Järnavägen fanns *Skoglunds vulk*, som byggdes år 1947 med verkstad och bostäder. Skoglunds vulk kallades senare *Skoglunds bensin- & ringservice/Hydro/ST1*.

Värden

- Sjölar som senare nyttjats som vägar - i synnerhet Färjbacken, som under mycket lång tid hade stor betydelse som färdväg och för överfarten över Österdalälven.
- Dolda lämningar av flottbrons fundament, samt även brovaktarstugan i sin helhet.
- Texaco-macken med tillhörande verkstadsbyggnad i sin helhet.

FÄRJEÅKERN OCH ÖVERMO GÅRD (Utdrag från rapporten *Kulturmiljöanalys, Nordöstra Åkerö, Leksands socken och kommun, Dalarnas län*)

Öster om Färjbacken ligger Färjeåkern, som historiskt varit en stor öppen plats med sammanhängande odlingsmark. Inägan var bland de största i hela Leksand när storskifteskartan ritades åren 1819–1825. Förutom den lilla del som idag kvarstår mellan Färjeåkern och de nybyggda flerbostadshus som finns öster om Övermo gård, sträckte sig den öppna odlingsmarken förbi och långt väster om den nuvarande rondellen vid brofästet, ända bort till Åkerö by. Den kvarvarande öppna delen av Färjeåkern sammanhörde efter storskiftet med Övermo gård, som även hade sin fågård belägen i den sydöstra kanten av inägan. Övermo gård tillkom år 1805 och byggdes ursprungligen för krono-fogden Samuel Hartzell, men övertogs senare av familjen Ros, som gett ett alternativt namn till gården (Rosn's). I Edshult fanns även två andra stora egendomar med likaledes väl utbredda jordbruksmarker, varav gården Edshult finns kvar än idag. Edshult tillkom under 1770-talet. Vid den tredje, numera till stor del försvunna gården - Munktells eller senare Corneer), bedrevs även viss protoindustriell verksamhet i form av *Leksands Bomulls fabrique*. Munktells tillkom kring 1700-talets mitt. De byggnader som finns på Edshult och Övermo gård är ovanligt stora och påkostade i förhållande till annan bebyggelse från samma tidsperiod i Leksand. Den ovanliga karaktären som präglar båda dessa gårdar hänger samman med de ekonomiska förutsättningar som bildades bland annat av deras stora sammanhängande jordegendomar. Kvarvarande delar av Färjeåkern bedöms ha mycket höga kulturvärden som en beståndsdel i de sammanhängande odlingslandskapen nära Österdalälven och Siljan. Marken är dessutom en avgörande faktor för avläsbarheten och den historiska förståelsen beträffande Övermo gård, dess historia och framväxt, vilket förstärker värdet, men i avseende på gården och marken som en sammanhörande enhet. Övermo gård och Edshult studeras mer ingående i det pågående arbetet med Leksands kulturmiljöprogram. En möjlig tolkning till Färjeåkerns namn är att den på något vis sammanhängt med färjeläget vid Österdalälven.

Värden

- Kvarvarande öppna delar av Färjeåkern, i huvudsak belägna mellan Övermovägen, Insjövägen och fastigheten Edshult 1:122.

SAMMANFATTNING (Utdrag från rapporten *Kulturmiljöanalys, Nordöstra Åkerö, Leksands socken och kommun, Dalarnas län*)

Det undersökta området är en del av ett kulturhistoriskt mycket värdefullt landskap som konstitueras av både bebyggelse, odlingsmark och annan mark kring Österdalälvens utlopp ur Siljan. Följande egenskaper i området bedöms vara värdebärande för historien om Leksands uppkomst samt det mycket värdefulla kulturlandskapet i stort:

- Kvarvarande öppna markavsnitt med hävdad eller tidigare hävdad odlingsmark.
- Sandstränderna längs Österdalälvens södra strand väster om bron, som är ett av få oförvanskade avsnitt av älvrummet.
- Den sammanhållna byggnadshöjden om högst två hela våningar beträffande såväl äldre som nyare tillkommen bebyggelse.
- Att nyare tillkommen bebyggelse i hög utsträckning inramats på ett hänsynsfullt sätt i landskapet i förhållande till den äldre, synnerligen värdefulla bondbyn, samt även att många nytillskott i Åkerö som stort utformats med faluröd träfasad eller med knuttimrad stomme.

Inom det undersökta området finns även andra kulturhistoriska sammanhang som varit mycket betydande för platsens framväxt och historia. Sammanfattningsvis är dessa:

- Överfarten mellan älven med beståndsdelarna Färjbacken, Brovaktarstugan, dolda spår av flottbron samt den nuvarande bron tillkommen år 1925. Platsens betydelse i Dalarnas vägnät vidmakthölls även under 1900-talet och i samband med detta tillkom flera bensinmackar i området. Av dessa kvarstår den före detta Texacomacken från år 1931 samt en verkstadsbyggnad från cirka år 1960 som tillsammans utgör nuvarande *The beer factory*. Dessa byggnader bedöms ha särskilt kulturvärde.
- Kvarvarande delar av Färjeåkeren hänger samman med Övermo gård och utgör en väsentlig del i anläggningens historiska läsbarhet och bedöms därför ha mycket höga kulturvärden.

Kommentar:

Kulturmiljöanalys för Norra Åkerö (2020) var en handling som togs fram enkom för detaljplan Åkerö brofäste och ligger därför inte med som underlag till den nu aktuella detaljplanen för Rosen västra.

Swecos antikvariska konsekvensbedömning har utgått från kulturmiljöprogrammet som legat till grund för dess utredning och bedömning. Då sakkunigheten kring påverkan på kulturmiljön inte finns inom kommunen har bedömningen lämnats över till en sakkunnig i ämnet, i det här fallet Martin Åhrén, Sweco. Kommunen har sedan gjort sin bedömning utifrån det underlag och resultat som undersökningen visat. Kommunen anser att Swecos antikvariska konsekvensbedömning tagits fram på ett korrekt sätt och kan användas som ett tillförlitligt beslutsunderlag.

Planbeskrivningen uppdateras med mer underlag från kulturmiljöprogrammet och den antikvariska konsekvensbedömningen men kommunen står fast vid sin bedömning att behovet av bostäder väger tyngre än de befintliga kulturmiljövärdena som till stor del tappat sin läsbarhet.

4. Brandkåren Norra Dalarna

Riskbild

Inom ca 300 meter från planområdet går Dalabanan, en trafikerad järnväg. Enligt Länsstyrelsen Dalarnas "Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods", 2012:06 ska alla järnvägar betraktas som leder för farligt gods.

Vägledningen säger dock att markanvändning normalt kan planeras utan särskild riskhantering om avståndet mellan planerat område och rälskant överstiger 150 meter.

I övrig ligger inte planområdet i eller i närheten av någon känd riskkällas riskområde.

Insatstid till området

Brandkåren Norra Dalarna har en körtid på ca 2 minuter till det aktuella området, utöver det har Brandkåren Norra Dalarna för station Leksand en inställetid på 6 minuter. Detta innebär insatstid (tiden till att en aktiv insats kan starta) för den aktuella platsen är ca 8 minuter.

Åtkomlighet för räddningsinsatser

Enligt Boverkets byggregler (BFS 2011:6) avsnitt, 5:72 ska byggnader vara åtkomliga för räddningsinsatser. Det här innebär att brandkårens fordon ska ha möjlighet att ställa upp inom **50 meter** från byggnader.

Om gatunätet eller motsvarande inte ger åtkomlighet till byggnaderna behöver en särskild räddningsväg upprättas.

Släckvatten

Brandvattenförsörjningen är tillräcklig för den planerade bebyggelsen i området.

Närmsta brandpost finns där Rotevägen och Övermovägen möter varandra vilket är ca 100 meter ifrån det planerade området.

Kommentar:

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.

Text kring insatstid uppdateras.

Att åtkomlighet för räddningsinsatser ska tillgodoses inom planområdet enligt Boverkets byggregler BBR29 kap.5 förtydligas i planbeskrivningen.

5. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar:

Ert yttrande är noterat

6. Ellevio

Hej

Vi har tagit del av samrådsunderlaget, vi har inga ledningar eller andra anläggningar i eller i närheten av planområdet och avstår därför från att yttra oss i ärendet.

Kommentar:

Ert yttrande är noterat

7. [REDACTED]

I förslaget till planbeskrivning för Rosen Västra finns en utläggning om bostadsförsörjning i Leksand och bristen på byggbar mark i kommunens centrala delar. Mot denna bakgrund föreslår jag en prövning av möjligheten att bebygga planområdets östra del med bostäder. Där föreslås nu parkmark.

Vidare saknar jag förklaring till beteckningen a2. Denna beteckningen finns för huvudgatan Övermovägen som ges enskilt huvudmannaskap. Det krävs särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap. Vilka är dessa skäl?

Kommentar:

Det är i det här skedet av detaljplanprocessen inte möjligt att ompröva om marken i den östra delen av planområdet är lämpligt för bostäder. För att lämna den delen av området öppen för att eventuellt prövas för bostäder eller annan användning i framtiden tas det bort från den här detaljplanen.

Förklaring till beteckning a2 finns på sidan 33 i planbeskrivningen. Det särskilda skälet som anges för valet av enskilt huvudmannaskap är för att Övermovägen och andra omkringliggande vägar redan idag har enskilt huvudmannaskap. Texten förtydligas ytterligare kring detta.

8. 

Området kring älven vid brofästet på södra sidan är ett känsligt område där en utbyggnad måste ske med hänsyn till omgivningen. Då en stor del av området redan är bebyggt bör den nytänkta bebyggelsen anpassas till den redan byggda, bygg i trä och inte högre än 2 våningar. Spar grönområden kring husen! Värna om den gamla bryggarbacken!. Bygg varsamt , bygg miljövänligt och estetiskt. Mvh Margareta Björklund. Sätra byväg 30, 79390 Leksand

Kommentar:

Hänsyn till omgivningen har tagit bland annat i utformningsbestämmelserna som säkerställer att byggnaderna ska utformas i liknande stil som omkringliggande byggnader. Hänsyn har även tagits till utsikter mellan Övermogård och Noret samt till den slänt som finns ner mot älven. Detaljplanen möjliggör byggande i trä men kan inte tvinga till det. För att inte behöva ianspråka mer grönområde än nödvändigt men samtidigt tillgodose bostadsbehovet i kommunen är det klokt att bygga på höjden. Våningsantalet hålls ner till tre våningar för att inte påverka upplevelsen av området för mycket.

Plan- och kartavdelningen

Leksands kommun