



LEKSANDS
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING
Antagen 2017-06-12 § 87
Laga Kraft 2018-05-03



Förslag till Detaljplan för kvarteret

STORGÄRDET

Leksands kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

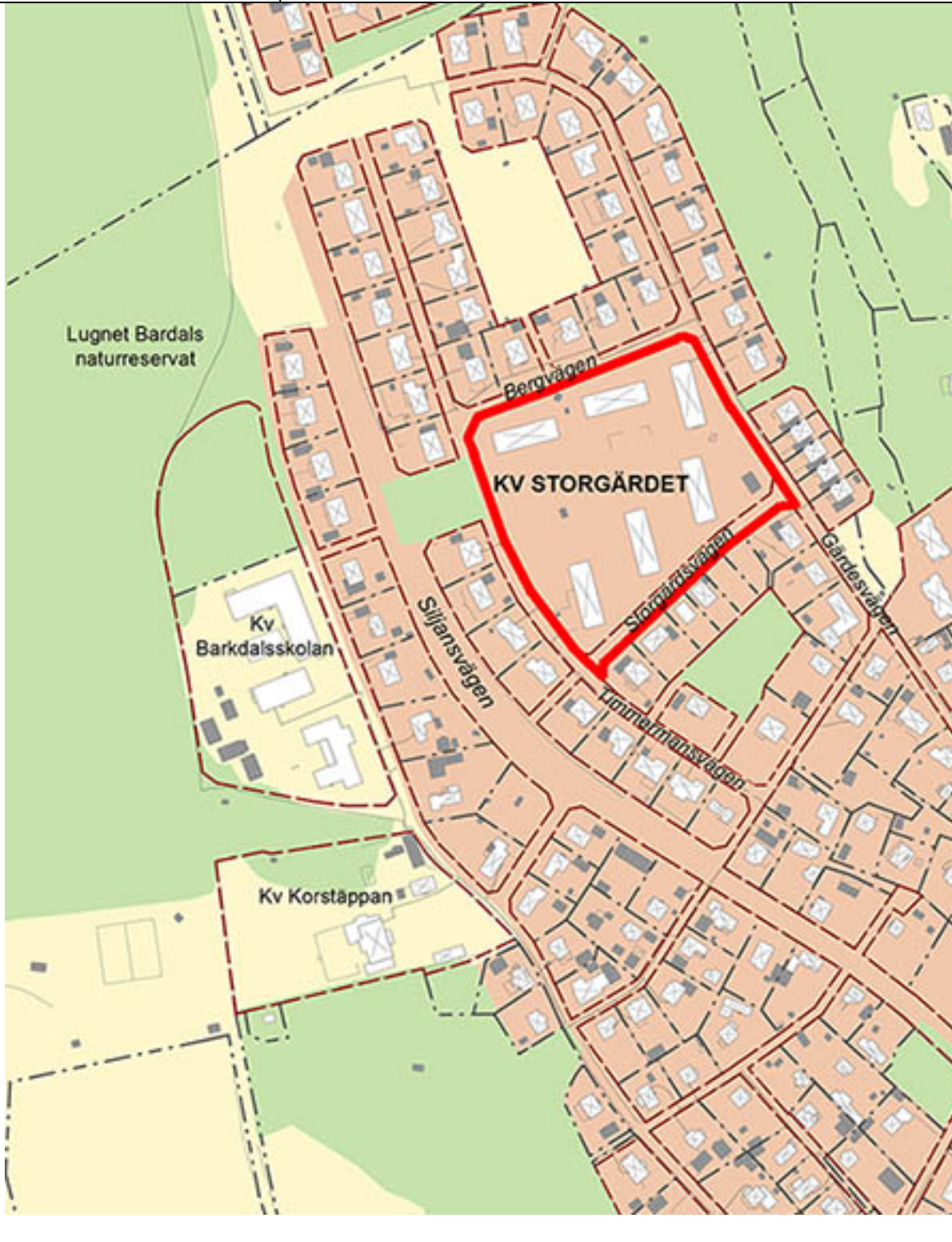
Upprättad i maj 2017

Dnr: 2015/870

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Handlingar	<ul style="list-style-type: none"> - Plankarta med bestämmelser - Planbeskrivning - Behovsbedömning - Fastighetsförteckning - Samrådsredogörelse - Geoteknisk utredning - Radonundersökning - Bullerutredning - Granskningsutlåtande
Planens syfte och huvuddrag	<p>Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av ett flerfamiljshus inom kvarteret Storgärdet.</p> <p>I den ursprungliga detaljplanen är kvarteret avsatt för bostadsändamål med sammanbyggda hus. En stor del av kvarteretsmarken är prickad, d v s får ej bebyggas. Ett mindre område i kvarterets västra del är korsprickat, vilket innebär att det endast får bebyggas med garage, parkeringar o dyl.</p>
Planprocess	<p>Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med ett standardförfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.</p>
<p style="text-align: center;">Synpunkter Synpunkter</p> <p style="text-align: center;"> Ansökan planbesked Planbesked Samråd Granskning Antagande Laga-kraft </p> <p style="text-align: center;"> Beslut i SB Beslut i SB Beslut i SB Beslut i SB Beslut i KS/KF </p> <p style="text-align: center;"> SB = Utskottet för samhällsbyggnad KS = Kommunstyrelsen KF = Kommunfullmäktige </p>	
	<p><i>Bilden ovan illustrerar planprocessens olika skeden med aktuellt skede rödmarkerat.</i></p>
Plandata	<p>Planen omfattar kvarteret Storgärdet och Storgärdesvägen söder om kvarteret. I norr gränsar</p>

	planområdet mot Bergvägen, i väster mot Timmermansvägen, i öster mot Gärdesvägen och i söder mot kvarteret Stengärdet.
<i>Läge</i>	
	
<i>Planområdets avgränsning</i>	

<i>Areal</i>	Planområdet omfattar cirka 2,3 ha.
<i>Markägoförhållanden</i>	Planområdet utgörs av fastigheten Storgärdet 1 och del av fastigheten Noret 61:1. Fastigheten Storgärdet 1 äger Leksandsbostäder AB och Leksands kommun äger fastigheten Noret 61:1.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer	<i>Översiktsplan för Leksands kommun 2014</i> , som vann laga kraft 2014-07-10, gäller. Området ingår i planeringsområdet <i>Tätorten Leksand</i> . För det aktuella området gäller de generella riktlinjerna för planeringsområdet.
Detaljplaner	Inom aktuellt område gäller <i>"Förslag till stadsplan för Käringsbergsområdet i Leksands municipalsamhälle, Kopparbergs län."</i> (L301). Planen vann laga kraft 1965-05-28. Området är utlagt för bostadsändamål, sammanbyggda hus i högst 2 våningar. Tillåten byggnadsyta är högst 35 % inom bebyggelseområdet. I söder gränsar området till <i>"Detaljplan för Stengärdet 3 och 4 m fl, Leksands kommun, Dalarnas län"</i> (L525) Planen vann laga kraft 2005-12-30.
Kommunala beslut i övrigt/övriga planeringsunderlag	Utskottet för samhällsbyggnad lämnade ett positivt planbesked 2015-10-20 § 133.
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	
Riksintressen	Planområdet omfattas av riksintresse för turism- och friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap § 2. Detta riksintresse omfattar stora delar av Siljanskommunerna. Planområdet ingår också i riksintresseområde för friluftsliv, Siljansområdet, enligt miljöbalken 3 kap § 6. Vidare så omfattas planområdet liksom största delen av kommunen av riksintresse för totalförsvaret, väderradar, enligt miljöbalken 3 kap § 9.

Natur	
<i>Mark och vegetation</i>	Kvarteret Storgärdet är bebyggt längs gatorna i söder, norr och i öster. I anslutning till omgivande gator finns några hårdgjorda ytor för parkering. Kvarterets centrala del domineras av en stor grön gård med gräsytor, många stora träd och en lekplats. Marken är i huvudsak relativt plan och sluttar svagt mot väster. I den sydvästra delen av kvarteret finns en skogbevuxen kulle. Storgärdsvägen i söder ingår också i planområdet.
	
	<i>Den gröna gården i kvarterets centrala del</i>
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Sweco Civil AB Falu geoteknik har genomfört en geoteknisk undersökning av området 2016-10-17. Enligt denna undersökning har området ur geoteknisk synpunkt goda förutsättningar för tänkt användning. Marken utgörs av silt och finsand som underlagras av siltmorän. Då grundvattnet ligger relativt högt är förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten mindre goda. Källare är möjligt att anlägga, men bergets läge är okänt.
<i>Radon</i>	I samband med den ovan nämnda geotekniska undersökningen genomförde Sweco Civil AB Falu geoteknik markradonmätningar i det aktuella området och fann att marken kan klassas som normalradonmark. Bebyggelse inom området ska uppföras med ett radonskyddat utförande.

Fornlämningar	<p>Registrerade fornlämningar saknas inom planområdet. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.</p>
Bebyggelse	
<i>Befintlig bebyggelse</i>	<p>Kvarteret är bebyggt med sex lamellhus i 2 våningar. Två hus är ligger längs Bergvägen i norr och ett hus ligger längs Gärdesvägen i öster och de övriga husen är placerade i nordsydlig riktning med gavlarna mot Storgärdesvägen. Husen är byggda på 60-talet och har ljusa putsade fasader med mindre tegelpartier. Taken är sadeltak belagda med röda tegelpannor. Funkishusens karaktär är väl bevarad och det är viktigt att den kan bibehållas. För att säkerställa detta innehåller planen en varsamhetsbestämmelse, k1, som gäller för den befintliga bostadsbebyggelsen inom kvarteret.</p>
	
	<i>Befintlig bebyggelse längs Bergvägen</i>

	
	<p><i>Lamellhus i nordsydlig riktning med gavlarna mot Storgärdesvägen</i></p>
	<p>Varsamhetsbestämmelsen k1 lyder:</p> <p><i>”Flerfamiljshusen ska ha lamellhusets karaktäristiska proportioner. Fasaderna ska vara putsade med inslag av tegelpartier. Fasadernas putsade ytor ska vara färgsatta i en ljus färgton med en vit inramning av fönster. Taken ska vara sadeltak. Taklutningen ska vara högst 30 grader mot horisontalplanet. Taktäckningen ska vara röda takpannor.”</i></p> <p>Detaljer som fönster och portar är även av betydelse för byggnadernas karaktär. Därför bör ursprunglig utformning och ursprungliga material bibehållas för fönster och portar.</p> <p>Tillåten byggnadsarea inom kvarteret med undantag av den del där ett nytt flerfamiljshus planeras är 4000 kvm. Utnyttjad befintlig byggnadsarea inom detta område är för närvarande cirka 3340 kvm Tillåten byggnadshöjd är 7,2 m i 2 våningar samt suterrängvåning.</p>
<p><i>Nybyggnad</i></p>	<p>Ett nytt flerfamiljshus planeras i kvarterets västra del. Inom detta område finns en stor parkeringsyta och tidigare fanns här ett garage som har brunnit ned. Det nya flerfamiljshuset avses bli högre än de befintliga inom kvarteret. Maximal byggnadshöjd är här 14 meter vilket möjliggör en byggnad i 4 våningar. Den planerade nybyggnaden skulle kunna utformas som ett stjärnhus. Stjärnhus uppfördes framförallt under den tidsepok då de befintliga lamellhusen inom kvarteret Storgärdet byggdes.</p>

	<p>Den nya bebyggelsen bör placeras och orienteras på ett lämpligt sätt i förhållande till befintlig bebyggelse inom kvarteret. Nybebyggelsen kan eventuellt varieras höjdmässigt inom aktuell del av fastigheten. Antal våningar bör anpassas så att nybebyggelsen fungerar tillsammans med kringliggande flerbostadshus och villor.</p>
	<p>För området där nybebyggelse avses uppföras finns planbestämmelsen f1:</p> <p><i>”Byggnader ska utföras på ett sådant sätt att utformning, materialval och färgsättning harmonierar med karaktärsdrag hos befintlig bebyggelse inom kvarteret. Bostadsbyggnader ska färgsättas i ljusa färgtoner. Fasader ska utföras i puts. Mindre tegelpartier får finnas i fasaden.”</i></p> <p>En lämplig färgsättning av de putsade fasadytorna är ljus gult eventuellt med mindre vita ytor. Inom området där ny bebyggelse planeras är största tillåtna byggnadsarea 900 kvm.</p> 
	<p><i>Befintlig parkeringsyta där ny bebyggelse planeras</i></p>
<i>Tillgänglighet</i>	<p>Området sluttar svagt mot väster. I kvarterets nordöstra hörn och inom en liten del i sydväst finns skogbevuxna kullar. Nybebyggelse inom området ska utformas så att den kan användas av personer med funktionshinder.</p>
<i>Service</i>	<p>Förskolorna Furuliden och Pelikanen, finns på cirka 200 meters respektive 800 meters avstånd från planområdet. En ny förskola och grundskola planeras inom kvarteret Barkdalsskolan cirka 150 meter väster om planområdet. Cirka 1 km söder om planområdet finns Sammeldals-skolan som är en grundskola samt Leksands gymnasium.</p>

	Övrig offentlig och kommersiell service finns inom Leksandsnoret.
Friytor	Förutom grönytor och lekplats inom kvarteret finns Lugnet Barkdals naturreservat cirka 200 meter väster om planområdet. I naturreservatet finns stigar, motions-slingor och skidspår.
Trafik <i>Gatunät för biltrafik</i>	Kvarteret omges av lokalgatorna Gärdesvägen i öster, Storgårdsvägen i söder, Timmermansvägen i väster och Bergvägen i norr. Utfarter till Siljansvägen kan nås via Timmermansvägen och därefter Gärdesvägen i norr eller Hedbergsvägen i söder.



	<i>Kvarteret Storgärdet med planerad nybyggnad (rödbrun) och angränsande gator.</i>
<i>Kollektivtrafik</i>	Busslinje 274 mellan Leksands centrum och Tällberg finns i närheten av planområdet. Närmaste hållplats är "Korstäppan", som ligger vid Siljansvägen på cirka 100 meters avstånd från planområdet.

Gång- och cykeltrafik


Ett gång- och cykelstråk mot Leksands centrum löper längs Siljansvägens västra sida. I norr vid Siljansvägens korsning med Gärdesvägen ansluter gång- och cykelstråket till en separat gång-och cykelväg som sträcker sig norrut förbi Sommarland till Yttervägen i Hjortnåsheden.

Gång- och cykeltrafikanter från planområdet når cykelstråket längs Siljansvägen via Timmermansvägen och därefter Gärdesvägen i norr eller via Hedbergsvägen i söder. (Se kartillustration på föregående sida.)



De blå linjerna illustrerar gc-stråk i närheten av planområdet och de röda pilarna visar lägen för utfarter för bil och gc-trafik mot Siljansvägen.

<i>Parkering</i>	Parkering anordnas i huvudsak inom kvartersmark för områdets behov. Enligt kommunens parkeringsnorm ska det finnas 1,1 parkeringsplats per lägenhet. Det innebär att det finns en brist på parkeringsplatser för befintlig bebyggelse inom kvarteret när parkeringsytan i kvarterets västra del utgår och bebyggs med ett nytt flerfamiljshus. För att avhjälpa bristen på parkeringsplatser avses befintliga parkeringsytor i anslutning till Bergvägen och Storgärdesvägen kompletterade med ytterligare 24 parkeringsplatser. I anslutning till det planerade flerfamiljshuset i kvarterets västra del byggs en ny parkeringsyta med tillräckligt antal parkeringsplatser för nybyggnadens behov.
Teknisk försörjning	
<i>Vatten, spill- och dagvatten</i>	Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till kommunens nät för vatten, spill- och dagvatten. Befintlig bebyggelse är ansluten.
<i>Värme</i>	Ny bebyggelsen inom planområdet ansluts till Dala Energis fjärrvärmenät. Befintlig bebyggelse är ansluten.
<i>El- och fibernät</i>	Ny bebyggelsen inom planområdet ansluts till Dala Energis elnät. Befintlig bebyggelse är ansluten. Kvartersmark med beteckningen ”Teknisk anläggning” (E) avsätts för befintlig transformatorstation i kvarterets norra del. Kvarteret är idag anslutet till Dala Energis fibernät. Befintlig anslutningspunkt finns i fastigheten med adressen Gärdesvägen 17 B. Vid nybyggnation föreslås att en kanalisation läggs fram till den befintliga anslutningspunkten.
<i>Avfall</i>	Detaljplanen ligger inom område med kommunal sophantering. Avfall hanteras enligt kommunens avfallsföreskrifter. Kommunens återvinningscentral är belägen i Limhagens industriområde på ett avstånd av cirka 2 km.
<i>Räddningstjänst</i>	Området är beläget inom 10 minuters insatstid från Leksands brandstation.

<p>Risker och störningar</p>	<p>Under detaljplanearbetet har en bullerutredning genomförts av WSP Sverige AB 2016-10-13. Syftet med utredningen är att undersöka vilka ljudnivåer som vägtrafiken i planområdets närområde ger upphov till. WSP har genomfört bullerberäkningar baserade på ett förslag till placering av ett flerbostadshus i planområdets västra del. Det föreslagna huset har 4 våningar och är utformat som ett stjärnhus (se illustration på sidan 8). Utgångspunkten har varit prognostiserade årsdygnsmedelflöden för vägtrafik. Beräkningar har genomförts för dagens trafikflöden samt för en framtida trafiksituation om 10-15 år.</p>
	
	<p><i>Framtida utbyggnad norr om Karingberget och Limalänken</i></p>
	<p>När det gäller den framtida trafiksituationen så har utgångspunkten varit att en utbyggnad av 100 lägenheter och 120 småhus har slutförts i utbyggnadsområdet norr om Karingberget. Detta utbyggnadsområde ligger vid</p>

	<p>Siljansvägen cirka 1 km norr om Storgärdets planområde.</p> <p>Utbyggnaden kan förväntas öka trafiken på Siljansvägen i framtiden. För att avlasta Siljansvägen föreslås i Leksands översiktsplan en ny väg, Limalänken, från Siljansvägen, vid Orsanbaden, över Käringberget till Limavägen med en eventuell fortsättning österut till Leksands norra infart från riksväg 70. Om Limalänken inte byggs eller inte ger den förväntade trafikavlastningen ökar sannolikt den framtida trafiken på Siljansvägen. I bullerutredningen har en bullerberäkning för det sistnämnda scenariot även genomförts. Utgångspunkten i det scenariot är en ökning av årsdygnstrafiken (ÅDT) från dagens nivå 3000 ÅDT till 4000 ÅDT för Siljansvägen närmast planområdet Storgärdet.</p> <p>I bullerutredningen har ljudnivån vid samtliga fasader och på varje våning beräknats för den planerade nybyggnaden i kvarteret Storgärdet. Oberoende av trafiksituationen med eller utan avlastning från Limalänken, understiger då de ekvivalenta ljudnivåerna 50 dB(A). De maximala ljudnivåerna överskrider inte 70 dB(A) på någon del av fasaderna. Den föreslagna exploateringen bedöms därmed uppfylla riktvärden enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216 utan åtgärd och oavsett trafikfall.</p> <p>Ljudnivåerna inom kvarteret visar att en eventuell gemensam uteplats kan placeras inom huvuddelen av planområdet, men att en sådan uteplats inte behöver anläggas ur bullersynpunkt eftersom riktvärde för uteplats intill fasad uppfylls för samtliga fasader och våningsplan.</p>
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	
Organisatoriska frågor	
<i>Tidsplan</i>	Detaljplanen beräknas kunna antas under sommaren 2017.
<i>Genomförandetid</i>	Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	Fastighetsägarna inom kvartersmark ansvarar för genomförande som gäller den egna fastigheten. Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för genomförandet inom detta område.

<i>Avtalsfrågor</i>	<p>Inom området finns markförlagda jordkablar och optoledningar. Dessa måste beaktas och eventuellt flyttas vid en nybyggnation i området. Vid en nybyggnation måste detta beaktas i ett tidigt skede för att finna lämpliga lösningar och för att avgöra vilka som ska bära kostnaderna för åtgärderna.</p> <p>Det finns en mellanspänningskabel på 10 kV som går genom kvarterets nordvästra del. Markupplåtelseavtal mellan Dalaenergi och Leksandsbostäder AB ska upprättas för att säkerställa ledningen och för att säkerställa befintlig transformatorstation inom kvarteret.</p>
Fastighetsrättsliga frågor	
<i>Fastighetsbildning</i>	Inga nya fastighetsbildningar planeras inom planområdet.
<i>Fastighetsindelningsbestämmelser</i>	Gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning) för Storgärdet akt nr 20-LES-554, upphör att gälla i sin helhet från den dag beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft.
Ekonomiska frågor	Upprättande och handläggning av detaljplanen bekostas av Leksandsbostäder AB. Leksandsbostäder AB bekostar nödvändiga utredningar och undersökningar som krävs för detaljplanens antagande. Avgift för anslutning till det allmänna va-nätet tas ut när en förbindelsepunkt är upprättad och ledningarna kan användas. Debitering sker enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa.
Tekniska frågor	
<i>Utredningar</i>	En geoteknisk utredning för området genomfördes 2016-10-17 av Sweco Civil AB Falu geoteknik. Markradonhalten undersöktes även vid denna utredning. En bullerutredning för området genomfördes 2016-10-13 av WSP Sverige AB.
<i>Vatten, spill- och dagvatten</i>	Tillkommande bebyggelse genererar tillkommande anläggningsavgifter för vatten spill- och dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för att meddela till VA-huvudmannen när det ska byggas nytt. Fastighetsägaren ska i god tid före byggstart ansöka hos VA-huvudmannen om anslutning, p.g.a. att ledningskapaciteten kan behöva ökas. Ansökan bör om möjligt ske 1 år före byggstart.

KONSEKVENSER	Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några betydande negativa effekter på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser.
FÖRENLIGT MED 3,4 OCH 5 KAP MB	Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Området är beläget inom <i>Riksintresse för friluftslivet, F13 Siljanområdet</i> samt vad som utpekats som ett <i>Primärt rekreativområde, Siljansområdet</i> , enligt Miljöbalken 4 kap 2 §. Detta innebär att turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska bevakas och ingrepp som påtagligt kan skada områdets natur- och kulturvärden får inte komma till stånd. Inga miljö-kvalitetsnormer bedöms överskridas med anledning av planen.
BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	Kommunen har tagit fram en behovsbedömning för detaljplanen. Behovsbedömningen syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. Samråd om behovsbedömningen har genomförts samtidigt som samråd för detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande negativa effekter för miljön, hälsan eller hushållningsbestämmelserna eller påtagligt skada riksintressen. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken 3 och 4 kap och innebär inte heller betydande miljöpåverkan.
	Någon miljöbedömning av planen behöver därmed inte göras, vilket innebär att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas.
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	Förslaget till detaljplan har tagits fram av planarkitekt Kärsti Hallström, Sektor Samhällsutveckling, Leksands kommun med medverkan av markingenjör Jennie Åkerström, Norrbryggan AB..
Maj 2017 Plan- och kartavdelningen Leksands kommun	
Kärsti Hallström Planarkitekt	
Malin Bengtsson Plan- och kartchef	

Upprättande enligt PBL 2010:900	Instans	Datum
Planbesked	Utskottet för samhällsbyggnad	2015-10-20 § 133
Godkänd för samråd	Utskottet för samhällsbyggnad	2016-12-13 § 205
Godkänd för granskning	Utskottet för samhällsbyggnad	2017-03-21 § 51
Godkänd för antagande	Utskottet för samhällsbyggnad	2017-05-30 § 86
Antagen	Kommunstyrelsen	2017-06-12 § 87
Vunnit laga kraft		2018-05-03