

Detaljplan för

Limsjöänget

Noret 2:39, Noret 2:40 samt del av Noret 2:27

Leksands kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

April 2023

Dnr: 2014/760

INNEHÅLL

1	Inledning	2
1.1	Planens syfte och huvuddrag.....	2
1.2	Handlingar	2
1.3	Planprocess	3
1.4	Plandata	3
1.5	Tidigare ställningstaganden	4
2	Förutsättningar och förändringar.....	8
2.1	Intressen enligt 3, 4 och 5 kapitlet Miljöbalken	8
2.2	Kulturmiljövärden	9
2.3	Strandskydd	10
2.4	Natur	10
2.5	Geotekniska förhållanden.....	12
2.6	Risker och störningar.....	13
2.7	Bebyggelse.....	21
2.8	Service.....	23
2.9	Trafik.....	23
2.10	Tillgänglighet	29
2.11	Social tillgänglighet	29
2.12	Teknisk försörjning	29
3	Så genomförs planen	31
3.1	Allmän information.....	31
3.2	Organisatoriska frågor	31
3.3	Fastighetsrättsliga frågor.....	33
4	Konsekvenser	38
4.1	Miljökonsekvensbeskrivning.....	39
4.2	Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB	40
4.3	Avvägning allmänna och enskilda intressen	41
5	Medverkande tjänstemän	42

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen ska pröva lämpligheten till att möjliggöra nybyggnation inom befintligt verksamhetsområde för delvis nya ändamål.

Detaljplanen möjliggör handel med skrymmande varor, restaurang, kontor och bilservice inom hela planområdet samt handel med livsmedel inom planområdets norra del.

Detaljplanen ska utformas så att omkringliggande riksintressen och Natura 2000-området inte påverkas negativt. Byggnationen som delvis sker på en tidigare deponi ska inte medföra risker eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

1.2 Handlingar

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta inkl. grundkarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) WSP, 2021-12-22
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-11-16
- Trafikutredning, WSP, 2021-12-01
- Bullerutredning, Ramböll, 2015-11-13
- Åtgärdsplan dagvattenhantering, WSP, 2016-10-12
- Geoteknisk undersökning, Ramböll, 2009-03-16, Reviderad 2016-01-28
- PM Geoteknik, WSP, 2021-08-18
- Lakvattenutredning, WSP, 2017-06-01
- Miljöteknisk markundersökning och översiktlig riskbedömning, Ramböll, 2015-12-09
- PM Deponigas. WSP, 2021-12-03
- Riskbedömning farligt gods, WSP, 2018-02-09
- Komplettering dagvattenhantering Limsjönget, WSP, 2022-04-21

1.3 Planprocess

Detaljplanen är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015. Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets Allmänna råd (2014:5) för planbestämmelser för detaljplan användas då planarbetet påbörjades år 2017. Detaljplanen hanteras med utökad förfarande, eftersom detaljplanen antas leda till betydande miljöpåverkan.

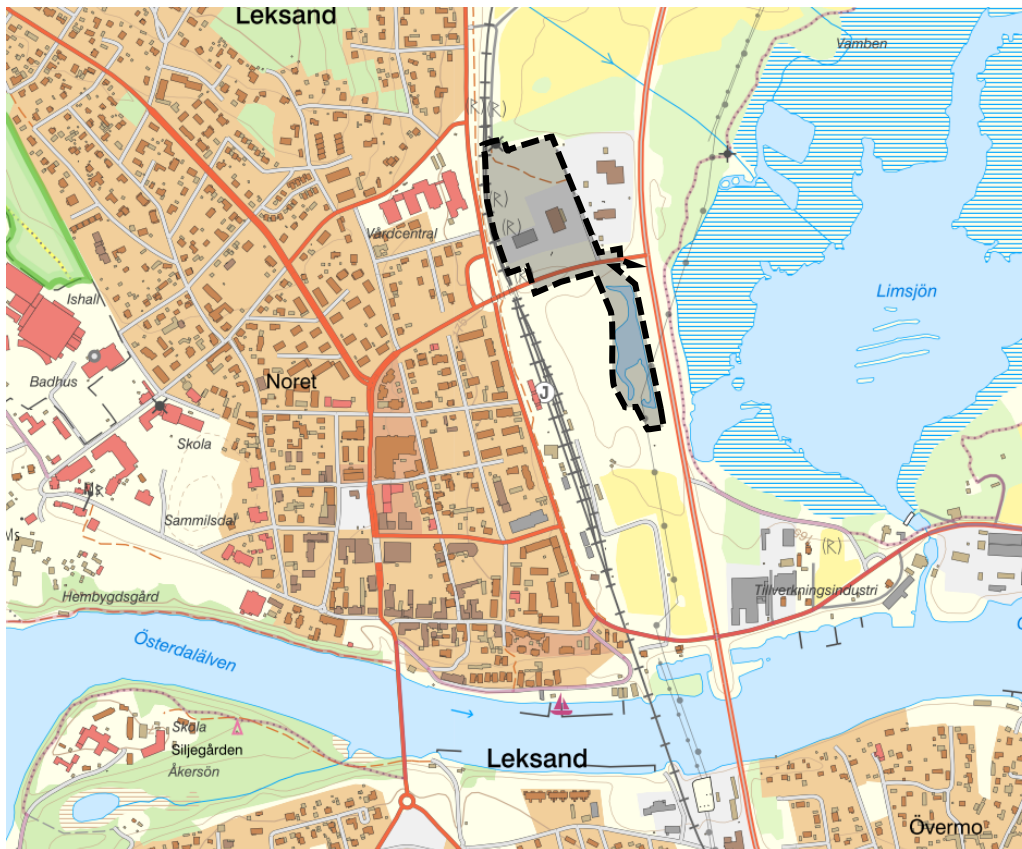


Bilden ovan illustrerar planprocessens olika skeden med aktuellt skede gulmarkerat.

1.4 Plandata

Läge

Planen omfattar ett område omedelbart öster om järnvägen norr och söder om Leksandsvägen. Leksands resecentrum finns cirka 200 meter sydväst om planområdet och torget i centrala Leksand ligger cirka 600 meter sydväst om planområdet.



Figur 1 Ungefärligt planområde markerat i svart.

Areal

Planområdet omfattar cirka 6 hektar.

Markägförhållande

Planområdet utgörs av del av fastigheten Noret 2:27 samt fastigheterna Noret 2:39, Noret 2:40. Fastigheten Noret 2:27 ägs av Leksands kommun övriga fastigheter inom planområdet är privatägda.

1.5 Tidigare ställningstaganden

Översiktlig planering

Gällande översiktsplan är *Översiktsplan för Leksands kommun 2014*, som vann laga kraft 2014-10-07. Då den norra delen av planområdet redan omfattas av detaljplan pekas det inte ut särskilt i översiktsplanen. Översiktsplanen pekar ut området norr om planområdet som ett område som kan utvecklas med småindustri, kontor och skrymmande sällanköpshandel.

Exploatering där ska föregås av utredning för att belysa risk för översvämning, påverkan på riksintressena riksväg 70 och järnväg samt inte påverka Natura 2000-området (öster om riksväg 70) negativt.

För Hjorthagen och den södra delen av planområdet så föreslås det området till stora delar som framtida exploateringsområde för kontor, handel och verksamheter som inte påverkar Natura 2000-området negativt. Den östra delen där dammen finns idag som också är lågt beläget föreslås sparas som natur- eller parkmark där det skulle kunna utredas vidare om dagvatten från Noret skulle kunna omhändertas. Området kring dammen är utpekade som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område).

Detaljplaner

Gällande detaljplan för aktuellt område är *Detaljplan för Norra riksvägsinfarten Noret 2:30 m fl*, som vann laga kraft 2005-12-30 (L526) som i vissa delar kommer ersättas. Gällande detaljplans genomförandetid gick ut 2015-12-30. Planen anger följande ändamål för aktuell kvartersmark: utställning, restaurang, hotell, kontor, bilservice och livsmedelshandel max 100 m² lokalarea per fastighet.

Handelspolicy

Leksands kommun har beslutat om en ny Handelspolicy den 5 maj 2022 och i beslutet så angavs att den gäller från och med 1 juni 2022. Enligt Handelspolicyn finns det skäl av betydande vikt för att precisera handelsändamålet i planbestämmelserna inom detta planområde.

I Handelspolicyn görs avvägningar som bedömer att det är lämpligt att tillåta denna begränsade handel med livsmedel inom Limsjöänget. Genom att endast tillåta en viss andel handel med livsmedel gör kommunen bedömningen att ett genomförande av planen endast kommer ge en marginell påverkan på den övriga handeln, till exempel sällanköpshandeln i centrala Noret.

Möjliga etableringar på Limsjöängets handelsområde:

- Detaljhandel med livsmedel med maximal försäljningsyta om 1500 m².
- Detaljhandel med skrymmande varor där byggrätten inte får delas upp i enheter som har ett riktvärde för försäljningsytor på mindre än 400 m².

Kommunala beslut i övrigt/övriga planeringsunderlag

Utskottet för samhällsbyggnad lämnade ett positivt planbesked 2014-09-09 § 107. Då planarbetet dragit ut på tiden och planbesked i Leksands kommun endast gäller i två år har planbeskedet förnyats vid två tillfällen av utskottet för samhällsbyggnad 2017-12-12 § 206 och 2021-03-18 § 51.

Undersökning enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB)

En behovsbedömning genomfördes under 2015 för att undersöka om ett genomförande av detaljplanen skulle kunna leda till betydande miljöpåverkan. I Länsstyrelsen yttrande framgick då att detaljplanen skulle kunna antas kunna leda till betydande miljöpåverkan på det närliggande Natura 2000-området Limsjön och en MKB skulle tas fram tillsammans med detaljplanen samt att kommunen ska ansöka om Natura 2000-tillstånd för byggnationen (tillstånd enligt 7 kap 28 a § miljöbalken). Kommunen valde då att pausa arbetet med detaljplanen och att se om ett tillstånd var möjligt att få, se nedan.

Efter att Mark- och miljödomstolen beviljat tillstånd beslutade Utskottet för samhällsbyggnad om ett nytt planbesked 2021-03-18 § 51. I samband med detta fattades även beslut om att detaljplanen skulle kunna antas leda till betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning skulle tas fram 2021-03-18 § 52.

En miljökonsekvensbeskrivning tas därmed fram tillsammans med detaljplanen och bifogas till planhandlingarna.

Under samrådet av detaljplanen meddelande Länsstyrelsen i sitt yttrande (2022-02-24) att de delar den bedömning som gjorts i miljökonsekvensbeskrivningen att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Tillstånd enligt 7 kap 28 a § miljöbalken¹

En tillståndsansökan för utföra markarbeten och exploatering inom planområdet beviljades av Länsstyrelsen 2019-05-07 (Dnr: 521-6912-2019) Tillståndet gäller endast om åtgärderna sker i enlighet med den inlämnade ansökan samt med ett antal villkor.

Villkor för beslutet:

- Beslutet upphör att gälla om den åtgärd som avses med beslutet inte påbörjats inom fem år och avslutats inom tio år från den dag då beslutet vann laga kraft.
- Under arbeten inom område som framgår av karta bilaga 1 [med bilaga 1 menas bilaga 1 till tillståndsbeslutet], ska samtliga massor förklassas dvs undersökas för att ta ställning till om de är så rena att de kan återanvändas på platsen eller måste tas om hand i godkänd mottagningsanläggning. Massorna ska hanteras utifrån det resultat som kommer från förklassningen.

Upplysning: Förklassning sker genom att hanteringen av massorna och arbete i deponi föregås av en anmälan till agerande tillsynsmyndighet, kommunens Miljökontor. I enlighet med 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

- Byggnation och/eller pålning får inte ske i förorenade massor. Förorenade massor som ligger på den plats där byggnader ska placeras, ska grävas bort och föras till godkänd mottagningsanläggning. Föroreningar får inte heller lämnas under, eller i nära anslutning till, byggnader på så sätt att byggnader stör en eventuell framtida sanering.

Upplysning: Notera att föroreningar kan förekomma även i massor som inte tydligt utgörs av deponimassor. Det är den agerande tillsynsmyndigheten (kommunens Miljökontor, se föregående villkor) som avgör om massor är förorenade eller inte. Det är även tillsynsmyndigheten som avgör hur stort avstånd runt

¹ Tillstånd enligt 7 kapitlet 28 a § miljöbalken (MB) krävs för att det är förbjudet att utan tillstånd "bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön" i Natura 2000-områden.

en byggnad som ska saneras för att inte hindra en framtida sanering av deponin.

- Säkerställande ska ske så att omgivande deponimassor som lämnas i området inte återkontaminerar, eller kontaminerar kvarliggande massor respektive rena fyllnadsmassor.
- Mängden lakvatten från området ska minimeras genom att ett icke genomträngligt ytskikt anläggs på de ytor som ska asfalteras. Ytskiktet ska, utöver asfalt, utgöras av ett tätskikt i syfte att förlänga hållbarheten på ytskiktet.
- Dagvattnet från aktuellt området får inte ledas direkt till Limsjön, utan ska först ledas till Hjorthagen. I Hjorthagen ska en dagvattendamm med tillräcklig kapacitet för att rena dagvattnet från hela tillrinningsområdet finnas.

Undantag från ovanstående krav:

Samråd med tillsynsmyndigheten angående gasbildning i deponin kan behöva ske. Åtgärder kan behöva vidtas för gashantering i syfte att undvika explosionsrisk. Åtgärder får vidtas utan hinder från ovanstående villkor.

Länsstyrelsen beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som meddelade dom 2020-09-30 (M 3710-19).

Mark- och miljödomstolen biföll att Länsstyrelsens beslut om tillstånd skulle fortsätta ges men la till ytterligare ett villkor:

- Pålningsarbeten får endast utföras under perioden från och med den 1 augusti till och med den 31 mars.

Mark- och miljödomstolen avslog överklagandet i övrigt.

Mark- och miljödomstolens dom överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som meddelade 2021-02-26 (M 11599-20) att de inte ger prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Länsstyrelsen beslut har därmed 2021-02-26 vunnit laga kraft med ett extra villkor från Mark- och miljödomstolen.

De villkor som meddelats i tillståndet kommer i den mån PBL tillåter regleras med planbestämmelser i detaljplanen för att säkerställa att framtida exploatering vid bygglovsprövning uppfyller villkoren. Övriga

villkor kommer meddelas respektive exploatör för att hantera i senare skede av byggprocessen.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

2.1 Intressen enligt 3, 4 och 5 kapitlet Miljöbalken

Friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för turism- och friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap § 2. Detta riksintresse omfattar stora delar av kommunerna runt Siljan.

Planområdet ingår också i riksintresseområde för friluftsliv, Siljansområdet, enligt miljöbalken 3 kap § 6.

Väderradarstation

Planområdet liksom största delen av kommunen är av riksintresse för totalförsvaret, väderradar, enligt miljöbalken 3 kap § 9.

Kommunikation

Riksväg 70 öster om planområdet samt järnvägen, Dalabanan, som ligger väster om planområdet utgör riksintressen för kommunikationer med stöd av miljöbalken 3 kap § 8.

Naturvård

Limsjön öster om planområdet är ett av regeringen beslutat område av gemenskapsintresse (SAC) med utpekade värden enligt både art- och habitatdirektivet samt fågeldirektivet då det hyser stora naturvärden knutna till våtmarken och de omgivande gräsmarkerna. I Natura 2000-området har två naturtyper och en art enligt art- och habitatdirektivet samt sju arter enligt fågeldirektivet pekats ut som särskilt värdefulla. Samtliga Natura 2000-områden i Sverige är klassade som riksintresse enligt 4 kap MB.

Då det i villkoret kopplat till Natura 2000-tillståndet finns krav på att pålningsarbeten endast får utföras under perioden från och med den 1 augusti till och med den 31 mars införs detta som en planbestämmelse (b5). Det innebär att pålningsarbeten endast får utföras under den tid på året de utgör minst störning för fågelhäckningslivet, det vill säga från och med den 1 augusti till och med den 31 mars.

2.2 Kulturmiljövärden

Fornlämningar

I området närmast järnvägen finns ett registrerat fornlämningsområde, L2000:926, en boplatz från 7600-5500 f. Kr. Arkeologisk förundersökning och undersökning har genomförts för delar av området, den senaste undersökningen genomfördes under 2013. Resultatet från den undersökningen är publicerat i rapporten "Pionjärerna vid Limsjön, Arkeologisk undersökning av boplatz från äldre stenålder, RAÄ 405 i Leksands socken och kommun, Dalarna" 2014:14 från Dalarnas museum.

Ursprungligen så var det ett sammanhängande boplatzområde. En del av boplatzen undersöktes och borttogs under undersökningen 2012-2013, se figur 2. Någon ytterligare arkeologisk undersökning bedöms inte krävas för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen.



Figur 2. Visar utdrag ur fornsök, den del av planområdet som är undersökt (rött) och utgrävd (grönt)(fornsok.se).

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska enligt Kulturmiljölagen (2013:548) kontakt tas med tillsynsmyndigheten, Länsstyrelsen.

2.3 Strandskydd

Inom den norra delen av planområdet finns inget område som omfattas av generellt strandskydd.

Inom den södra delen av planområdet i området Hjorthagen finns en befintlig damm som omfattas av strandskydd. Området kring dammen är utpekad som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område) i gällande översiktsplan.

2.4 Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i huvudsak plan men sluttar något åt öster mot Limsjön. De delar av planområdet som inte är bebyggda eller hårdgjorda är gräsbevuxna. I delar av planområdet finns enstaka träd i huvudsak björkar och tallar.

Utmed Leksandsvägen finns björkalléer. Alléer omfattas av biotopskydd och åtgärder på en allé kräver därför dispens. Om en breddning av utfarten från Limsjöänget blir aktuell kan dessa träd påverkas och dispens krävs. Det är Länsstyrelsen som prövar och fattar beslut om sådan dispens.



Figur 3. Björkalléerna utmed Leksandsvägen.

Då vissa av de träd som finns i området kommer behövas tas ner för att möjliggöra byggnation är det positivt om nya träd planeras. Vid nyplanering är det viktigt att det utformas på ett sätt som innebär som inte leder till infiltration av dagvatten ner i deponin, dagvatten ska

avledas till dagvattenanläggningen i Hjorthagen, se mer under rubriken Vatten (Dag- och grundvatten).

I närheten av planområdet har kommunen gjort insatser för att bekämpa den invasiva arten jättebalsaminen. För att minimera risken för spridning av frön, växt- och rotdelar från invasiva arter är det viktigt att jordmassor som hanteras i samband med att man bygger och gräver i området hanteras på ett säkert sätt för att minska risk för spridning.

Inom den södra delen av planområdet, som är en del av Hjorthagen, finns en damm och marken kring dammen är i huvudsak gräsbevuxen. Området lockar ofta till sig en del av de fåglarna som i huvudsak återfinns i Limsjön.

Rekreation

Inom planområdet finns ingen mark som på något betydande sätt används för rekreation.

Öster om planområdet ligger Limsjön. Limsjön är en grund och näringsrik fågelsjö. Limsjön är utpekad som ett riksintresse med stöd av 3 kap. 6 § miljöbalken och är även ett Natura 2000-område enligt 7 kap 28 § miljöbalken. Runt sjön finns vandringsleder och fågeltorn.

För att säkerställa så att föroreningar inte når sjön och riskerar att skada dess värden utformas detaljplanen med särskilda bestämmelser om hantering av dagvatten med mera.

2.5 Geotekniska förhållanden

Deponi

Delar av planområdet har tidigare använts som en deponi.



Figur 4. Flygfoto över deponin, daterat 1971. Den nordvästra delen av detaljplanen markerad i svart och innefattar hela planområdet norr om Leksandsvägen.

Exakt avgränsning av deponin är inte fastställd. Stora delar av planområdet innehåller fyllnadsmassor även delar som inte direkt tros har använts till den faktiska deponin. I och med osäkerheterna kring deponins avgränsning utformas detaljplanens planbestämmelser generella och för stora delar av planen för att säkerställa att eventuella föroreningar hanteras på rätt sätt.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts för del av den norra delen av planområdet (Ramböll, 2009-03-16 reviderad 2016-01-28). En översyn av dessa undersökningar gjordes 2021-08-18 för att bedöma hur de villkoren som givits kopplat till Natura 2000-tillståndet påverkar de geotekniska förutsättningarna. Dessa tre utredningar utgör det sammantagna underlaget till den geotekniska bedömningen.

Marken i den norra delen av planområdet utgörs överst av en inhomogen sättningsbenägen fyllning bestående av en blandning av avfall och jord ner till ca 1-4 m djup under mark. Under fyllningen följer i vissa delar ett visst lager av torv för att sedan övergå till naturligt avlagrade finkorniga sediment, huvudsakligen av finsandig silt. Marken är sättningsbenägen dels vid ökad belastning, dels genom nedbrytning

av organiskt innehåll i tippmassorna och av torven. Inom vissa delar av området utgör dessa massor rester från en deponi.

Den naturligt lagrade jorden har en fraktion som gör den erosionskänslig, men erosion sker när vind och eller vatten transporterar jorden. Så länge jorden ”skyddas” med gräs/asfalt/krossmaterial bedöms det inte finnas problem med erosion. Speciellt då området är relativt plant och det inte finns några vattendrag eller större öppna diken inom planområdet (PM Geoteknik, WSP, 2021-08-18).

Enligt de villkor som formuleras i Natura-2000 tillståndet (läs mer på sid. 5) kommer stora delar av marken inom planområdet i samband med byggnation, att schaktas bort och ersättas av nya, rena fyllnadsmassor. I och med detta konstateras att det finns flera grundläggningsmetoder för kommande bebyggelse. Den mest lämpliga avgörs av de nya byggnadernas laster och slutligt val av konstruktion som bestäms i ett senare detaljprojekteringskede (PM Geoteknik, WSP, 2021-08-18).

Då det i villkoret kopplat till Natura 2000-tillståndet finns krav på att pålningsarbeten endast får utföras under perioden från och med den 1 augusti till och med den 31 mars införs detta som en planbestämmelse (b5). Det innebär att pålningsarbeten endast får utföras under den tid på året de utgör minst störning för fågelhäckningslivet, det vill säga från och med den 1 augusti till och med den 31 mars.

Radon

Planområdet är inom ett normalrisk- (nordöstra delen) och ett lågriskområde (nordvästra delen) för radon. Bebyggelse inom området ska uppföras med ett radonskyddat utförande, detta kommer att följas upp vid bygglovsprövningen.

2.6 Risker och störningar

Buller

För nybyggnation av de olika verksamheter som detaljplanen möjliggör finns olika riktlinjer och krav i relation till buller. De nya verksamheterna som tillåts bedöms inte som särskilt buller känsliga.

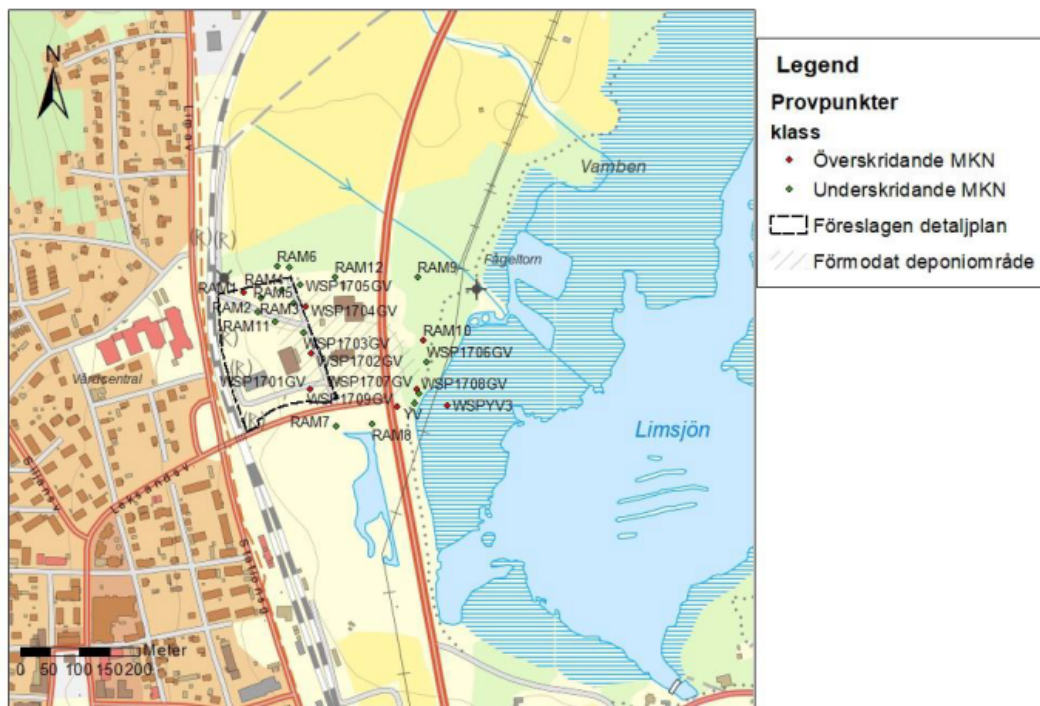
En buller- och vibrationsutredning har tagits fram för planområdet (Ramböll, 2015-11-13). Den visar att planerade byggnader ska byggas så fasadernas ljudisolering (vägg och fönster) uppförs så att respektive ljudklass är möjlig att uppnås, vilket är möjligt att lösa med byggnadstekniska lösningar. Att detta sker följs upp i bygglovskedet.

Vibrationer

Buller- och vibrationsutredningen (Ramböll, 2015 11-13) visar att uppmätta vibrationer är under riktvärdet för nybyggnation. De bedöms därmed inte vara ett problem men bör tas till hänsyn när byggnaderna byggs.

Förorenad mark

Ett flertal undersökningar av marken har genomförts som underlag till detaljplanen och Natura 2000-tillståndet. I undersökningarna har det påträffats halter av zink som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark motsvarande MKM (Mindre känslig markanvändning) samt kadmium och bly överskridande KM (Känslig markanvändning) i östra delen av området (RAM11, RAM5) (Ramböll, 2015). PAH (Polycykliska aromatiska kolväten) påträffades i flera jordprover, dock inte i sådana mängder att de överskrider MKM. Den högsta halten PAH påträffades i öst (RAM11).



Figur 5. Samtliga provpunkter i området. För mer utförlig redovisning av respektive provpunkt hänvisas läsaren till bifogade utredningar.

Vid lakvattenutredningen utförd av WSP 2017 togs markprover i öster. Likt föregående utredning så påträffades zinkhalter överskridande MKM i angränsning till den östra delen av området (W1705Skr, W1703Skr). Även halter av koppar och barium överskridande MKM påträffades strax öster om området (W1705Skr).

Den generella förekomsten av föroreningar inom området innebär att tillsynsmyndigheten alltid ska kontaktas för att samråda om arbetena kräver anmälan enligt 28§ i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 1998:899.

Alla markföroreningar i område antas komma från det deponerade materialet som finns i marken. Då det faktiska deponiområde inte är helt avgränsat införs bestämmelser inom hela planområdet som säkerställer att de villkor som Länsstyrelsen gav i Natura-2000-tillståndet regleras i detaljplanen:

- Massor som påverkas i planområdet ska förklassas, det vill säga undersökas för att ta ställning till om de är så rena att de kan återanvändas på platsen, eller måste tas om hand i godkänd mottagningsanläggning. Massorna ska hanteras utifrån det resultat som kommer från förklassningen.
- Byggnation och/eller pålning får inte ske i förorenade massor. Förorenade massor som ligger på den plats där byggnader ska placeras, ska grävas bort och föras till godkänd mottagningsanläggning. Föroreningar får inte heller lämnas under, eller i nära anslutning till, byggnader på så sätt att byggnader stör en eventuell framtida sanering.
- Säkerställande ska ske så att omgivande deponimassor som lämnas i området inte återkontaminerar, eller kontaminerar kvarliggande massor respektive rena fyllnadsmassor

I detaljplanen införs ett antal planbestämmelser med syfte att säkerställa att markföroreningar inte orsakar risk för hälsa eller miljö. Administrativa bestämmelser på plankartan reglerar med villkor hur marken måste hanteras innan startbesked får ges:

- Startbesked får inte ges för byggnad förrän sanering av förorenade massor som ligger på den plats där byggnader ska placeras har kommit till stånd (a1).
- Startbesked får inte ges för byggnad förrän ett säkerställande finns om att ingen förorening lämnats under, eller i anslutning till byggnaden på så sätt att byggnaden stör en eventuell framtida sanering har kommit till stånd (a2). Det är tillsynsmyndigheten som avgör hur stort avstånd runt en

byggnad som ska saneras för att säkerställa att byggnationen inte hindra en framtida sanering av deponin.

- Startbesked får inte ges för byggnader förrän ett säkerställande finns om att deponimassor som lämnas i området inte återkontamineras, eller kontamineras kvarliggande massor respektive rena fyllnadsmassor (a3). Det är tillsynsmyndigheten som avgör hur stort avstånd runt en byggnad som ska saneras för att säkerställa detta.

För de delar av planområdet som är obebyggda innebär detta att vissa förorenade massor kommer att behöva grävas bort för att sedan ersättas med rena massor.

Kommunen har valt att reglera villkoren för startbesked för att bygglov ska kunna ges med villkor om att bestämmelserna a1, a2 och a3 ska vara säkerställda innan startbesked ges.

Andra anläggningar som till exempel parkeringsplatser är möjligt att anlägga utan att alla föroreningar plockas bort, se kapitel Vatten (Yt-, dag- och grundvatten).

Deponigasbildning

Med anledning av planrådets placering ovan på en tidigare deponi har en undersökning gjorts för att se om deponigas produceras och ansamlas på ett sätt som kan innebära risk för brand och explosion inom planområdet (PM Deponigas, WSP, 2021-12-03). Fältmätningar av deponigas har därför genomförts under hösten 2021.

Provtagningsområdet avgränsas till att omfatta de delar av planområdet som troligen ingått i den tidigare deponin. Särskilt fokus har lagts vid befintliga markledningar (som eventuellt kan leda gas runt i området).

Resultatet från gasmätningarna visar att metangasproduktionen är stor till relativt stor norr om den norra infarten till fastighet Noret 2:39 och att det vid provtagningsstillfällena inte fanns någon metangas vid provtagningspunkter söder om denna infart. Däremot visade borrhningarna att det finns deponimaterial även vid dessa provtagningspunkter. Gasmätningarna visar att en nedbrytningsprocess pågår här med resultat av förhöjda koldioxidhalter och reducerade syrehalter. Om syrehalterna blir mycket låga kommer metan även att produceras vid dessa provtagningspunkter.

Hela området har en svag lutning mot sydväst, ungefär 0,5 grader, vilket betyder att gasen förmodligen inte rör sig mot fastighet Noret 2:40 längs

fjärrvärmeledningen som går norr om fastighet Noret 2:39, då metangas rör sig uppåt och utefter tryckgradienter. Däremot finns risk att gas både produceras och ansamlas under parkeringen på den nordöstra delen av Noret 2:39. Det är oklart om deponimaterial finns under parkeringens nordöstra del men gasen som detekterades vid provtagningarna kan antas att till viss del ansamlas under asfalten.

Lutningsgraden betyder också att gas kan röra sig längs ledningar och längs vägen, öster om provtagningspunkterna, österut och norrut mot fastigheterna Noret 2:30 och 2:31.

I PM Deponigas föreslås ett antal åtgärder som behöver säkerställas inom planområdet. Beroende på förekomst av deponerat material på den specifika platsen som berörs av markingrett finns olika typer av åtgärder för att hantera deponigas exempelvis:

- Anlägga dräneringsdike, där deponimaterial schackats bort och ersätts med krossmaterial för att avgränsa gasens migration.
- Installera vertikala rör i en serie för att skapa en ventilerings som avgränsar gasens migration.
- Installera horisontella ventilerande rör som leder gasen till ett gemensamt vertikalt rör som fungerar som skorsten eller till en metanoxideringsbrunn.
- Installera en oxiderande gasbrunn vid dräneringsdikets högsta punkt eller vid en samlingsbrunn för ventilerande gasbrunnar.
- Bortschaktning av deponerat material vid de ytor som planeras att bebyggas samt med en säkerhetsmarginal kring byggnaden. Deponimaterial får ej finnas under byggnaden.
- Tillse att inga markledningar till och från byggnad inom de obebyggda delarna av planområdet får dras genom område med deponerat material.

På plankartan finns en generell planbestämmelse som säger att startbesked inte får ges för åtgärder som påverkar markens genomsläpplighet förens godkänd hantering av deponigas har säkerställts. Detta innebär att inga byggnader, parkeringsytor, vägar/GC-vägar eller dylikt som påverkar gasens möjlighet att ventileras, får genomföras utan att hanteringen av deponigas har säkerställts. Detta innebär att det under bygglovskedet behöver kontrolleras om det finns risk för deponigas inom berört område, eller att deponigasen kan hanteras genom åtgärder för att ta bort alla risker.

Beroende på var ny bebyggelse kommer placeras i planområdet kan behovet av åtgärder variera. I varje enskilt fall behöver det i bygglovhanteringen framgå vilka förslag på åtgärder för hantering av

deponigas som föreslås. Dessa åtgärder behöver sedan godkännas av kommunen innan startbesked kan ges.

För minimera risken för att markförlagda ledning ska transportera deponigas till nya byggnader i den nordvästra delen av planområdet införs en planbestämmelse som reglerar att markledningar till byggnader inte får dras genom område med deponerat material (b6).

Vatten (Dag- och grundvatten)

Grundvattnet i området utgör inte en grundvattenförekomst enligt VISS och omfattas därmed inte av de krav som finns i vatten- och grundvattendirektiven. Allt grundvatten omfattas dock av, och ska bidra till att uppnå, miljö kvalitetsmålet ”Grundvatten av god kvalitet”.

Aktuellt område ligger inom ett delavrinningsområde (673659-1458658) tillhörande huvudavrinningsområde Dalälven (VISS, 2017).

Grundvattennivån i området har undersökts i några av de utredningar som tagits fram och bedöms ligga omkring +164-164,8 m. ö. h. (Ramböll, 2009-03-16, Ramböll 2015-12-09). Det innebär att grundvattennivån finns cirka 3-3,5 meter under nuvarande marknivå i den norra delen av planområdet. Nivån varierar med årstid och styrs av vattennivån i intilliggande Limsjön.

Idag är delar av området redan hårdgjort och dagvatten i området hanteras idag av respektive verksamhet utan något gemensamt dagvattenledningssystem. Lakvattenutredningen från 2017 visar att föroreningar från deponin troligtvis når Limsjön idag.

Då detaljplanen tillåter ytterligare exploatering så kommer dagvattenbildningen i området att öka.

I den sydöstra delen av planområdet i Hjorthagen finns det idag en befintlig dagvattendamm.

Dagvatten från planområdet får inte ledas direkt till Limsjön utan ska omhändertas genom att avledas till dagvattenanläggning inom Hjorthagen dagvatten₁ (b3). På detta sätt minimeras den mängd dagvatten som kan infiltreras i marken och tränga ner i deponin. I Hjorthagen finns en dagvattendamm med tillräcklig kapacitet för att hantera dagvattnet från hela tillrinningsområde. Vissa åtgärder bör dock genomföras för att säkerställa dagvattendammens funktion:

- Utloppet bör däckas med en munkbrunn med strypt utlopp för att förhindra att oljeföroreningar leds ut i Limsjön och för att kontrollera att flödet ut från dammen inte blir större än idag.

- En försedimentering, 400 m², bör grävas ur för att underlätta skötseln så att det grövsta sedimentet kan sedimentera innan dagvattnet renas i dammen.
- Om befintlig trumma under väg 70 används för avledning från dammen till Limsjön behöver den rensas.

Planbestämmelse införs för detta område som säger att dagvattenanläggning för fördröjning och rening ska finnas (dagvatten₁).

En skötselplan bör tas fram för dagvattenanläggningen.

För att minimera mängden dagvatten som når den förorenade marken i området införs en planbestämmelse för de ytor som asfalteras, till exempel parkeringsytor och körbanor. Dessa ytor ska utöver asfalt beläggas med ytterligare ett icke-genomträngligt ytskikt, till exempel en tät markduk (b4).

Översvämningsrisk

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har tagit fram översvämningskartering som visar att beräknat högsta flöde precis når upp till planområdets nuvarande marknivå i den norra kanten av planområdet. Men varken 100-årsflöde eller 200-årsflödet påverkar planområdet. Risken för översvämnning bedöms därför som liten.

Enligt översiktsplanens generella riktlinjer ska inte ny bebyggelse grundläggas under nivån +165 m. ö. h. med hänsyn till översvämningsrisk. En planbestämmelse (b1) i detaljplanen anger därför att lägsta grundläggningsnivå för byggnad är +165,0 m över angivet nollplan (RH2000) och att ingen källare får finnas (b2).

Farligt gods

Väster om planområdet går järnvägen Dalabanan och öster om planområdet riksväg 70 som båda utgör primär transportled för farligt gods.

Öster om planområdet ligger också två drivmedelsstationer vilket innebär att farligt gods även transporteras på gatan (Limsjöänget) in i planområdet.

På grund av detta har en riskbedömning för detaljplanen gjorts, WSP 2018-02-09. Riskbedömningen bygger på länsstyrelsen i Dalarnas Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods.

Sammantaget så bedöms den planerade exploateringen och det detaljplanen möjliggör som acceptabelt om följande riskreducerande åtgärder genomförs:

- Ett skyddsavstånd om 30 meter till Dalabanan (från spårmitt på närmsta järnvägsspåret) och Limsjöänget (närmsta väggkant) tillämpas. Inom detta avstånd ska ingen personintensiv verksamhet bedrivas eller byggnader uppföras. Tillfällig vistelse, t.ex. ytparkering och lättare teknikbyggnader kan placeras inom avståndet. Detta ska dock ske på ett sätt som inte kan skada avåkande fordon.
- Brandskyddsåtgärder vidtas för byggnadsdelar där skyddsavståndet ovan inte upprätthålls. Byggnader inom 30 meter ska utformas med obrännbara fasadmaterier och ett brandmotstånd om lägst EI 30 och fönster i lägst klass EW 30.
- Byggnader inom 30 meter skyddas mot mekanisk påverkan i händelse av urspärning från Dalabanan.
- Om byggnader placeras inom 30 meter från riskkällan så ska det alltid finnas möjlighet att utrymma bort från olyckan.

Med hänsyn till de olika riskkällornas inbördes avstånd och ringa komplexitet görs bedömningen att en aggregering (sammanslagning) av riskkällorna inte förväntas påverka bedömningen av den totala risknivån. Skyddsavstånd, som i huvudsak används säkerhetsåtgärd, bedöms vara den mest lämpliga och robusta åtgärden för riskreduktion inom planområdet

För att säkerställa att ett skyddsavstånd om 30 meter kan hållas säkras detaljplanen med bestämmelse (prickmark) att skyddsavståndet till järnvägen inte får förses med byggnader.

Inom byggrättens östra del, mot gatan (Limsjöänget) tillåts endast komplementbyggnader (t.ex. förråd, garage, skärmtak och mindre teknikbyggnader) får uppföras inom 30 meter från väggkant. Idag ligger ett skärmtak inom fastigheten Noret 2:39 inom 30 meter från gatan Limsjöänget detta bedöms som en komplementbyggnad och därmed uppfylls de krav som formuleras i detaljplanen.

Ingen personintensiv verksamhet får ske inom området (m1). Byggnader ska också utföras med en fasad med lägst brandtekniskklass EI 30 och fönster med lägst EW 30, (m2). Med personintensiv verksamhet menas områden som möjliggör vistelse för många personer åt gången, till exempel handel. Inom områden där personintensiv verksamhet inte är rekommenderat är det möjligt att anordna funktioner som endast lockar till tillfällig vistelse, till exempel ytparkering, återvinningsstation och lättare teknikbyggnader.

Byggnader ska även skyddas mot mekanisk påverkan i händelse av urspärning från järnvägen (m3). Detta kan lösas genom olika typer av

fysiska barriärer, t.ex. höjdskillnad, pollare, vall eller dylikt. Omfattning och utformning beror av avståndet och byggnadens placering. Barriäråtgärder för att förhindra urspårning är både omfattande och mycket kostsamma. Det bedöms därmed som mest ekonomiska lösning att tillsammans med övriga krav upprätthålla ett skyddsavstånd på 30 meter från spårmiten för järnvägen.

Byggnader som placeras inom 30 meter från gatan ska alltid utformas så att det finns möjlighet att utrymma bort gatan (m5).

Detaljplanen reglerar också att det ska finnas ett stängsel eller plank mot järnvägen i västra kanten av planområdet för att hindra möjligheten att komma ut på järnvägen (m4). Stängsel får inte vara i fastighetsgränsen. Stängsel måste stå på en sådan plats att det kan uppföras och underhållas helt utanför järnvägsfastigheten eftersom det inte är tillåtet att vare sig människor eller maskiner vistas där. Väljer man att istället för stängsel uppföra plank måste det grundläggas väl så att det klarar stora vindlaster från förbipasserande tåg.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid till planområdet bedöms normalt understiga 10 minuter.

För att säkerställa räddningstjänstens möjligheter att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand behöver tillgång till markbrandposter anordnas så att avstånd från brandfordon till brandpost inte överskrider 150 meter detta säkerställs i den fortsatta bygglovsprocessen.

2.7 Bebyggelse

Befintlig

I planområdets södra del finns två bebyggda fastigheter som nyttjas för verksamheter (bilhandel, bilverkstad och färgaffär). Båda byggnaderna är i ett plan och är röda med glaspartier och portar som bryter upp de annars relativt monotona fasaderna.



Figur 6. Del av bebyggelsen i planområdet.

Planerad

På det obebyggda området i planområdets norra del planeras ytterligare två fastigheter för verksamheter. Verksamheterna som tillåts i de båda områdena är restaurang (C1), bilservice (G1), handel med skrymmande varor (H2) och kontor (K). På den största fastigheten längst i norr tillåts även Handel med livsmedel (H1). Största byggnadsarea för byggnader inom den fastigheten är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet (e1), vilket motsvarar cirka 3000 kvadratmeter. För detaljhandel med livsmedel som endast tillåts på den norra fastigheten tillåts maximalt en säljarea/försäljningsyta på 1500 kvadratmeter (e3). För handel med skrymmande varor ska minsta säljarea vara 400 kvadratmeter per butik (e2).

Med säljarea/försäljningsytan avses den yta i butiken som är tillgänglig för kunden, det vill säga exempelvis inte lager och personalutrymmen.

För den andra obebyggda fastigheten tillåts en största byggnadsarea på 1300 kvadratmeter bebyggas.

Byggnader och andra anläggningar i området tillåts till en högsta totalhöjd om 12 meter. Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion, till exempel skyltar, skorstenar, antenner, master och hisschakt. Högre bebyggelse och anordningar bedöms eventuellt ge en icke önskvärd påverkan på landskapsbilden och är därför inte lämplig.

För att byggnader ska kunna skötas om i huvudsak från den egna fastigheten ska byggnader i den norra delen placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och i den södra delen 2 meter från fastighetsgräns (p1 och p2).

Gestaltning

Limsjöänget är en synlig plats från såväl väg 70 som från järnvägen och är en viktig entré in till centrala Leksand. Ny bebyggelse bör därför ta hänsyn till det exponerade läget och gärna utformas med byggnader som utgår från Leksands karaktär men signalerar hållbarhet och modern arkitektur.

I detaljplanen regleras byggnadernas utformning med bestämmelser om högsta totalhöjd och exploateringsgrad någon ytterligare reglering av utformningen har inte bedömts nödvändig för att uppnå syftet med detaljplanen.

Det är dock en fördel om ny bebyggelse upplevs ha uppbrutna volymer där alltför långa och rätblockstypade byggnadsvolymer undviks. En mer varierad fasad med förskjutningar och nischer kan göra det lättare att uppfatta en större volym som anpassad. Fasaden kan även ha ett varierande uttryck med olika material och nyanser av färger dock utan att den upplevs för rörig.

Det är framför allt entrépartier som bör ha en mer markerad utformning och får gärna utgöras av träfasad och av glas. Byggnaderna bör anpassas till omgivningen vad gäller färgsättning ex faluröda, gråa eller trärena fasader som grånar med tiden alternativt behandlas med järnvitriol eller liknande.

2.8 Service

Viss kommersiell service finns i anslutning till planområdet. Offentlig och övrig kommersiell service finns på Leksands Noret väster om planområdet och järnvägen.

2.9 Trafik

Som underlag till detaljplanen har en trafikutredning med en kapacitetsanalys tagits fram (Trafikutredning WSP 2021-12-01).



Figur 7. Gator och vägar i området i detaljplanen.

All trafik till och från området ska gå från Leksandsvägen. Inga kopplingar ska ske åt norr mot den enskilda vägen som finns längs järnvägen norr om planområdet. Detaljplanen reglerar ett område med planbestämmelse (SKYDD) som reglerar att stängsel eller plank ska finnas från järnvägen i väster och det stängsel/plank som kommer finnas här och österut inom hela användningsområdet. Detta för att hindras ytterligare möjligheten att använda den enskilda vägen för att nå planområdet.

Gatan Limsjöänget

Gatan Limsjöänget längs planområdets östra kant regleras som huvudgata då den i en framtid förväntas utgöra en förbindelse med ett nytt verksamhetsområde norr om den befintliga och planerade bebyggelsen i planområdet. Gatan kan också bli en del i den framtida planerade Limalänken, som avses utgöra en förbindelse i nordvästlig riktning mot Limhagen och vidare mot Sommarland.

Gatan Limsjöänget ansluter i söder till Leksandsvägen. Gatuområdet i detaljplanen är cirka 13 meter brett för att inrymma en separat gång- och cykelväg samt område för snöupplag. Två mindre delar av fastigheten Noret 2:39 planläggs som allmän plats huvudgata respektive

lokalgata för att säkerställa att tillräckligt vägområde finns för en ombyggnation av gatan.

Den kapacitetsanalys som gjorts visar att utbyggnad i planområdet kommer att generera en ökad trafik i och till området. Belastningsgraden på Limsjöänget stiger till 0,70 vilket kommer att medföra mindre god standard i korsningen med Leksandsvägen vilket innebär att det kommer uppstå köer på platsen. För att sänka belastningsgraden i korsningen med Leksandsvägen rekommenderas att två körfält möjliggörs ut från Limsjöänget, plats för detta har säkerställts i detaljplanen. Trafikutredningen har också tittat på effekter av att bygga om korsningen till en cirkulationsplats, men konstaterar att det inte är en nödvändig åtgärd då den tar mer mark i anspråk samt att likvärdig effekt nås vid två separerade körfält ut ifrån Limsjöänget.

Leksandsvägen och Väg 70

Den del av Leksandsvägen som ingår i detaljplanen sträcker sig från väg 70 i öster och in till centrala Leksand via en bro över järnvägen. Väg 70 som ligger öster om planområdet är riksintresse för kommunikation. Hastighetsbegränsningen är 60 km/h förbi korsningen med Leksandsvägen.

I trafikutredningen konstateras att korsningen Leksandsvägen/väg 70 kommer att bli hårt belastad år 2040 även utan etableringarna inom detaljplaneområdet men belastningsgraden kommer öka i snabbare takt om nya exploateringar genomförs i Limsjöänget. Genom att bygga två körfält på Leksandsvägen ut mot väg 70 kan kapaciteten förbättras och trafiken bedöms kunna hanteras utan att omfattande köbildning uppstår. Detta är möjligt att genomföra inom det område som i detaljplanen är reglerat som vägområde. I nuläget nyttjas i stort sett två körfält på Leksandsvägen då körfältsbredden bjuder in till möjligheten att ställa upp två väntande fordon jämte varandra. Det bedöms finnas goda förutsättningar för att genomföra en sådan åtgärd.

Genomfartstrafiken på väg 70 kommer enligt kapacitets- och känslighetsanalyserna fortsatt ha god standard och kommer inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Köbildningen för vänstersvängande trafik söderifrån kan i vissa fall komma att öka, men inte i sådan utsträckning att vänstersvängsmagasinet inte räcker till och stör den förbipasserande trafiken.

Körfältet på Leksandsvägen österut mot väg 70 har goda förutsättningar att kunna breddas från korsningen in till Limsjöänget eftersom delar redan i dagsläget är hårdgjort med den trottoar som föreslås flyttas till västra sidan om korsningen.

Leksandsvägen regleras i detaljplanen som infartsväg (VÄG1).

Lokalgatan

I planområdets norra del finns en lokalgata som går runt de pågående verksamheterna. Gatusektionen för denna gata är cirka 12 meter bred och möjliggör att den delen som är befintlig idag kan breddas något för att underlätta för tunga fordon (lastbilar och buss).

I sydväst finns ett vägreservat, syftet med vägreservatet är att ge möjlighet till en framtida väg-och/eller gång- och cykelvägsanslutning i sydlig riktning mot Leksandsvägen och Hjorthagen söder om Leksandsvägen. Anslutningen förutsätter en tunnel under Leksandsvägen.

Kollektivtrafik

Det finns i dagsläget ingen hållplats i eller i direkt närhet till planområdet. Närmaste busshållplats finns vid resecentrum i Leksand som ligger på Stationsgatan, på ett gångavstånd om cirka 600 meter sydväst om planområdet. Samtliga buss- och tågförbindelser i Leksand passerar någon gång förbi resecentrum och från resecentrum går cirka 800 resor i veckan

Eftersom bärigheten på Leksandsbron i centrala Leksand är begränsad och busstrafiken inte kan trafikera denna kör huvuddelen av all busstrafik till och från resecentrum via väg 70 och Leksandsvägen. Detta innebär att Leksandsvägen, söder om planområdet, trafikeras av cirka 40 bussturer i vardera riktningen på vardagar. Det finns således goda möjligheter för att uppnå en god turtäthet med buss vid planområdet om ett hållplatsläge etableras i eller i anslutning till området.

Bredden på vägområdena i detaljplanen är minst 12 meter vilket gör det möjligt att anlägga en hållplats i planområdet, till exempel i den nordvästra delen av lokalgatan mellan de tomter som idag inte är bebyggda. Hållplats kan anläggas inom detaljplanens användning för infartsväg, huvudgata eller lokalgata.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbana från Norets centrala delar finns längs Leksandsvägens södra sida. Gång- och cykeltrafikanter måste därmed korsa Leksandsvägen för att nå planområdet. Det finns en målad passage för att korsa Leksandsvägen på östra sidan av korsningen med Limsjöänget. Den har dock brister i utformningen och är inte särskilt synlig för fordonstrafiken. Längs östra sidan av gatan Limsjöänget finns en smal trottoar.

detaljplanen utan kan placeras på de platser som föreslås i kommande projektering.

Parkering

Leksands kommun har en beslutad parkeringsnorm från 2016-05-09 i den framgår att antal parkeringar för den typ av verksamheter som tillåts inom detaljplanen ska utreds i varje enskilt fall. Parkering ska anordnas inom kvartersmark för respektive verksamhets egna behov.

I den västra delen av planområdet längs med lokalgatan möjliggörs en parkering för tunga fordon (P₁). Det är inte tillåtet att övernatta på denna parkering med hänsyn till riskerna från järnvägen. Inom området möjliggörs också en återvinningsstation (E). Idag parkerar lastbilar i den norra delen av planområdet.

Utfarter och infarter

Utfarter och infarter till de befintliga och kommande verksamheterna förbjuds på vissa platser genom utfartsförbud. Anledningen till detta är att öka trafiksäkerheten i området och minimera antalet utfarter som behöver korsa de planerade gång- och cykelvägarna i området samt att utfarter inte ska ske i gatukorsningar.

2.10 Tillgänglighet

Området är plant och har god tillgänglighet för rörelsehindrade. Ny bebyggelse ska utformas så att arbetslokaler och lokaler till vilka allmänheten har tillträde (publika lokaler) samt tillhörande tomter är utförda på sådant sätt att de kan användas av personer med funktionsvariation.

2.11 Social tillgänglighet

Trygghet

Det är av stor vikt att området upplevs som tryggt att röra sig i under dygnets alla timmar. Belysning, planteringar och gestaltning av den yttre miljön i övrigt bör utformas med detta som en av flera utgångspunkter. För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom området är det viktigt att utemiljön är upplyst.

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av olika typer av verksamheter. För att området ska vara bra ur ett barnperspektiv så är det viktigt att det är möjligt att ta sig till området säkert med gång och cykel. Därför är det av stor vikt att passagen med Leksandsvägen och den gång- och cykelväg som planeras längs med gatan Limsjöänget genomförs.

Om kollektivtrafik möjliggörs till området ökar det också tillgängligheten till området för barn.

2.12 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till kommunens nät för vatten och spillvatten. Befintlig bebyggelse är ansluten. I planområdets södra del, mellan lokalgatan och Leksandsvägen, finns en pumpstation för spillvatten inom användningsområdet för teknisk anläggning (E1).

Dagvatten

Inom planområdet finns inga befintliga kommunala dagvattenledningar.

Då dagvatten i området riskerar att ledas till områden med förorening ska dagvatten samlas upp och avledas till den dagvattenanläggning som finns i Hjorthagen söder om Leksandsvägen (dagvatten1). Kapaciteten i dammen bedöms tillräcklig för hela avrinningsområdet. Vissa åtgärder bör dock genomföras för att säkerställa dagvattendammens funktion:

- Utloppet bör däckas med en munkbrunn med strypt utlopp för att förhindra att oljeföroreningar leds ut i Limsjön och för att kontrollera att flödet ut från dammen inte blir större än idag.
- En försedimentering, 400 m², bör grävas ur för att underlätta skötseln så att det grövsta sedimentet kan sedimentera innan dagvattnet renas i dammen.
- Om befintlig trumma under väg 70 används för avledning från dammen till Limsjön behöver den rensas.

Avledningen kan ske antingen i täta dikeslösningar eller i ledningsnätet till Hjorthagen.

Värme

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

Ei

Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till Dala Energis elnät. Befintlig bebyggelse är ansluten. Om befintliga ledningar berörs måste dialog ske med respektive ledningsägare.

Bredband/fiber

Planområdet är idag anslutet till Dala Energis fibernät. Om befintliga ledningar berörs måste dialog ske med respektive ledningsägare.

Tele

Det finns markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. För att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning av dessa anläggningar bör dessa så långt som möjligt behållas i nuvarande läge.

Om undanflyttningsåtgärder behöver vidtas eller om telekablar behöver skyddas för att möjliggöra exploatering ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Avfallshantering

Avfall ska hanteras enligt kommunens avfallsföreskrifter.

En återvinningsstation för förpacknings- och tidskriftsinsamlingen finns inom planområdets norra del, men den avses flyttas då planerade verksamheter tar hela byggnadskvarteret i anspråk. Nytt läge för återvinningsstationen finns i planområdets västra del vid järnvägen inom användningen återvinningsstation (E2).

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 m.m. regleras således genom respektive speciallag.

3.2 Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för utökat förfarande. Detaljplanen beräknas kunna antas i juni 2022.

Arbetet med detaljplan görs enligt plan- och bygglagens regler för utökat förfarande PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

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

Samråd	februari 2022
Granskning	april-maj 2022
Antagande	juni 2022

Genomförandetid

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

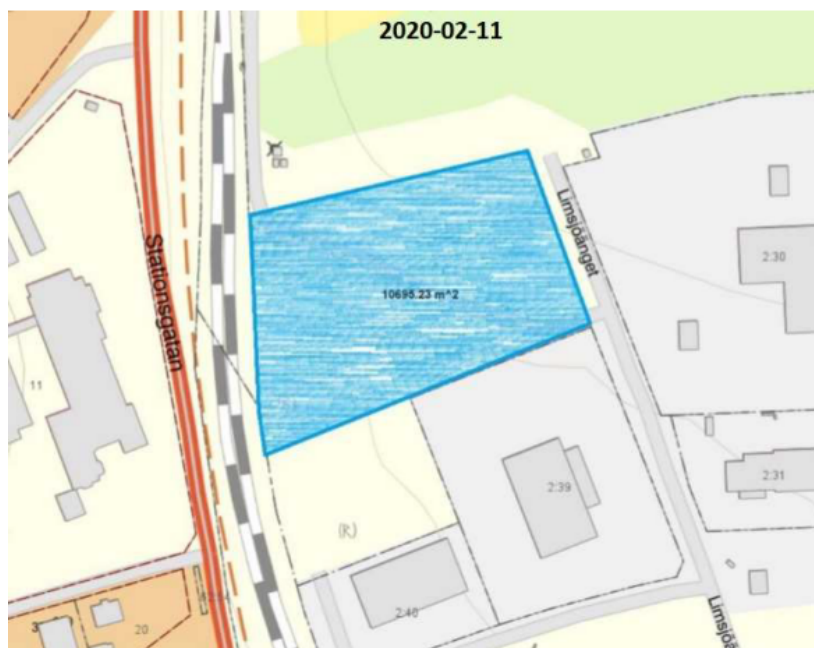
När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt till ersättning om bygglov eller marklov skulle nekas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnader av dessa områden. Fastighetsägare/exploatör ansvarar för utbyggnad och genomförande inom kvartersmark.

Avtalsfrågor

Ett markanvisningsavtal med avsikt att bygga en livsmedelsbutik har tecknats mellan kommunen och ICA Fastigheter AB avseende del av fastigheten Noret 2:27, se figur 8.



Figur 8. Karta som visar den del av planområdet som omfattas av markanvisningsavtal mellan kommunen och ICA Fastigheter AB.

Markanvisningen innebär att exploatören har rätt att förvärva den norra obebyggda del av planområdet som i detaljplanen planläggs som kvartersmark. Nedan redovisas de övergripande villkor finns i avtalet:

- All parkering för områdets behov anordnas inom kvartersmark.
- Området ska utformas med god hållbarhet, såväl socialt som miljömässigt. I området bör infrastruktur för exempelvis laddning av elfordon möjliggöras.
- Området ska utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom området. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.

Någon tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar är inte satt.

Markanvisningsavtalet ska ersättas med ett marköverlåtelseavtal när detaljplanen vunnit laga kraft. Marköverlåtelseavtalet ska innehålla sedvanliga villkor om tillträde och köpeskilling samt åtgärder som ska utföras på kvartersmarken.

Ett befintligt nyttjanderättsavtal finns för en yta i den norra delen av planområdet för uppställning av behållare för insamling av kläder bredvid den befintliga återvinningsstationen. Detta avtal bör uppdateras så att tillåtelse om uppställning ändras till den nya placeringen av återvinningsstationen utmed järnvägen inom användningen återvinningsstation (E2).

I övrigt ska erforderliga avtal träffas mellan berörda parter.

3.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Planområdet omfattar fastigheten Noret 2:27 som ägs av Leksands kommun samt Noret 2:39 och 2:40 som har privata ägare.

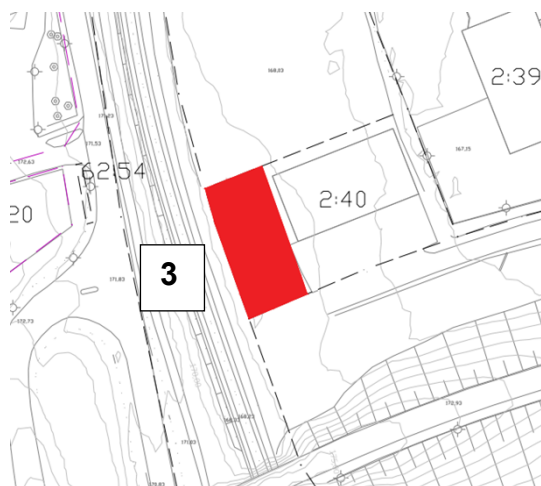
Fastighetsbildning, servitut och gemensamhetsanläggningar m.m.

Mindre del av Noret 2:39 ut med gatan i öster kommer att lösas in då det i den nya detaljplanen kommer att regleras som allmän plats för att säkerställa att den planerade gång- och cykelvägen får plats samt att utrymme för infarten till lokalgatan norr om Noret 2:39 säkerställs, område 1 och 2 i figur 9. Totalt innebär det att cirka 36 m² av Noret 2:39 kommer regleras till kommunens fastighet Noret 2:27.



Figur 9. Karta som i rött visar de delar av Noret 2:39 som kommunen behöver lösa in för att möjliggöra gång- och cykelvägen och infarten till lokalgatan.

Den del av Noret 2:40 som ligger utmed järnvägen och belastas av servitut för väg kommer att lösas in av kommunen då den i detaljplanen är reglerad som lokalgata (GATA₂), parkering för tunga fordon (P₁) och teknisk anläggning (E), område 3 i figur 10. Totalt innebär det att cirka 889 m² av Noret 2:40 kommer regleras till kommunens fastighet Noret 2:27.



Figur 10. Karta som i rött visar de delar av Noret 2:40 som kommunen kommer lösa in då den idag belastas av servitut för utfart samt gång- och cykelväg och till största del regleras som allmän plats.

Inom den norra delen av detaljplanen föreslås att två ytterligare fastigheter bildas från kommunens fastighet Noret 2:27 för användningarna restaurang, bilservice, handel med skrymmande varor och kontor, område 4 och 5 i figur 11. Inom område 4 tillåts också detaljhandel med livsmedel.



Figur 11. Karta som i rött visar de delar av Noret 2:27 som föreslås bli nya fastigheter för restaurang, bilservice, handel med skrymmande varor och kontor samt detaljhandel med livsmedel som endast tillåts på den norra fastigheten.

Rättigheter

Fastigheterna Noret 2:27 och 2:40 belastas av befintliga el- och fjärrvärmeledningar. Ledningarna bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut till förmån för ledningshavaren. Området för ledningarna är reglerade i detaljplanen markreservat för allmännyttig underjordiskledning (u_1) i detaljplanen. Markreservat för allmännyttig underjordiskledning innebär endast en begräsning av användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov för en åtgärd som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat.

Fastigheten Noret 2:40 belastas av servitut för utfart samt gång- och cykelväg (akt. 2029-3572.1) till förmån för Noret 2:27. Servitutet avser en 20 m bred zon längs fastighetens västra gräns mot järnvägen. Då denna del av fastigheten Noret 2:40 regleras till största del som allmänplats och därför ska servitutet upphävas.

Förpacknings & Tidnings insamling (FTI) har en rättighet att inom planområdets norra del ha en återvinningsstation. Då den norra delen av planområdet föreslås bebyggas måste återvinningsstationen flyttas. Kommunen föreslår i detaljplanen ett nytt läge för återvinningsstationen utmed järnvägen inom användningen teknisk anläggning (E). På denna

plats bedöms funktionen kunna ersättas vilket innebär att rättigheten inte kommer påverkas negativt av detaljplanen

En nyttjanderätt finns avseende ett markområde vid den befintliga återvinningsstationen i den norra delen av planområdet för uppställning av behållare för insamling av kläder. Rättigheten kommer att påverkas av detaljplanen, men om avtalet uppdateras så att tillåtelse om uppställning ändras till den nya placeringen av återvinningsstationen utmed järnvägen inom användningen teknisk anläggning (E). På denna plats bedöms funktionen kunna ersättas vilket innebär att rättigheten inte kommer påverkas negativt av detaljplanen.

Kommunen arrenderar ut ett markområde på Noret 2:27 för upplåtelse av den teknikanläggning (mast och två bodar) som finns norr om planområdet utmed järnvägen. I detta arrende finns en rättighet att använda befintlig väg för att ta sig till området. Idag finns en möjlighet att åka via en grusväg i den norra delen av planområdet som i detaljplanen föreslås få bebyggas. Då det finns en möjlighet att nå markområdet via grusvägen norrifrån bedöms rättigheten inte påverkas negativt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering inlämnas till lantmäteriet.

Kommunen ansvarar för att ansöka och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ytterligare två fastigheter bedöms kunna avstyckas från Noret 2:27 en längst i norr som bedöms bli cirka 9023 kvadratmeter och en mindre i den nordvästra delen som uppgår till cirka 2442 kvadratmeter (område 4 & 5).

Del av fastigheterna Noret 2:39 och Noret 2:40 ska lösas in av kommunen då de till största del är reglerade som allmän plats gata i detaljplanen (område 1-3).

Planbestämmelserna för Noret 2:39 och Noret 2:40 ändras så att den byggrätt som finns på fastigheten motsvarar den andel som idag tillåts bebyggas i gällande detaljplan.

Område (enligt figur 8-10)	Avstår mark	Erhåller mark	Ändamål	Cirka kvadratmeter
1	Noret 2:39	Noret 2:27	Allmän plats Lokalgata	23
2	Noret 2:39	Noret 2:27	Allmän plats Lokalgata	13
3	Noret 2:40	Noret 2:27	Allmän plats Lokalgata & Kvartersmark Teknisk anläggning, Parkering för tunga fordon	889
4	Noret 2:27	Ny fastighet	Kvartersmark restaurang, bilservice, handel med skrymmande varor, kontor & detaljhandel med livsmedel	9023
5	Noret 2:27	Ny fastighet	Kvartersmark restaurang, bilservice, handel med skrymmande varor, kontor & detaljhandel med livsmedel	2442

Angivna arealer är preliminära och bestäms först vid en lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Upprättande och handläggning av detaljplanen bekostas av Leksands kommun.

Genomförande av detaljplanen innebär kostnader för Leksands kommun i form av fastighetsbildningskostnader, utbyggnad av lokalgator, gång- och cykelvägar, teknisk försörjning i form av el, vatten och avlopp fram till fastighetsgräns.

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

Samtliga projekterings-, bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive anslutningsavgifter till VA, el m.m. bekostas av respektive fastighetsägare.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar och ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Markreservat för allmännyttiga underjordiskledning (u_1) finns utlagda i detaljplanen för befintliga allmännyttiga avlopps-, vatten-, el- och fjärrvärmeledningar.

I planområdets norra del finns ett område utmed järnvägen utlagt för återvinningsstation (E2).

Vid infarten till Limsjöänget finns ett område med användning teknisk anläggning (E1) på platsen finns idag en pumpstation.

Vid behov är det möjligt att även anordna andra typer av tekniska anläggningar inom området vid infarten vid behov till exempel transformatorstation etc.

4 KONSEKVENSER

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom de delar som omfattas av denna plan.

I denna detaljplan möjliggörs i huvudsak motsvarande byggnation som redan tillåts i gällande detaljplan. Användningar i form av restaurang, kontor och bilservice finns kvar medan användningen hotell och utställning har utgått. Två nya användningar föreslås tillåtas, handel med skrymmande varor med minst 400 m² säljarea per butik samt handel med livsmedel med max 1500 m² säljarea för den norra delen av planområdet. Detta innebär att en livsmedelsbutik kan etableras inom detta område. Detaljplanen möjliggör också en delvis ny lokalgata i den norra delen av planområdet.

Den reglering som tillåts inom detaljplanen är enlighet beslutad Handelspolicy, Handelspolicy är ett övergripande styrdokument som tagits fram för att tydliggöra hur och var i kommunen olika typer av handel ska få ske. De konsekvenser som bedöms uppstå genom att detaljplanen tillåter handel med livsmedel med max 1500 m² säljarea inom planområdet är antingen att ytterligare en livsmedelsbutik skulle kunna tillskapas i närhet till Leksands centrum eller att en av de tre livsmedelsbutikerna som idag finns i Leksand centrum skulle kunna omlokaliseras till planområdet. Då detaljplanen endast tillåter max 1500 m² säljarea för handel med livsmedel innebär det att alla livsmedelsbutiker som idag finns i Leksands centrum inte kommer kunna flytta till Limsjöänget. Avstånden till centrum bedöms också vara så kort att goda möjligheter finns att ta sig till Limsjöänget även om man inte har tillgång till bil. Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för människors möjlighet att handla livsmedel.

Då detaljplanen endast tillåter en viss mängd handel med livsmedel samt handel med skymmande varor kommer stor del av handeln fortsatt ske i Leksands centrum.

Trafiken till och från planområdet bedöms öka vid ett genomförande av planen då ytterligare handel tillåts. För att bedöma den effekt och de konsekvenser som en ökad trafikering kommer leda till har en trafikutredning tagits fram som underlag till detaljplanen. I den föreslås ett antal åtgärder för att minimera de negativa konsekvenserna vid ett genomförande av detaljplanen. Dessa åtgärder har möjliggjorts inom detaljplanen. De konsekvenser på trafiken som kan uppstå vid ett genomförande av detaljplanen bedöms inte få en negativ påverkan om de följer de åtgärder som föreslagits och som detaljplanen möjliggör. Om en av de tre livsmedelsbutikerna som idag finns i Leksand centrum skulle omlokaliseras till inom planområdet så skulle det kunna leda till mindre tunga transporter till centrum.

För att minimera eventuella konsekvenser från de närliggande transportvägarna för farligt gods har särskilda bestämmelser införts i detaljplanen. Genom dessa regleringar bedöms konsekvenserna av att bygga i anslutning till transportvägarna för farligt gods inte leda till några betydande negativa konsekvenser.

För att kunna genomföra detaljplanen har kommunen ansökt om, och av länsstyrelsen blivit beviljad, Natura 2000-tillstånd för byggnation inom området. Tillståndet överklagades till Mark- och miljödomstolen som fastställde beslutet med ett tillägg av ytterligare villkor för tillståndet. Dessa villkor har arbetats in som bestämmelser i detaljplanen för att tydliggöra redan i detta skede vilka krav som kommer ställa på ny bebyggelse inom planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms inte ge några negativa konsekvenser på Natura 2000-området då bestämmelser införts i detaljplanen som säkerställer villkoren i tillståndet.

4.1 Miljökonsekvensbeskrivning

Som underlag till denna detaljplan har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram. En MKB är en del av den strategiska miljöbedömning som ska genomföras av en detaljplan om den kan antas få betydande miljöpåverkan. Nedan följer en sammanfattning av de slutsatser MKBn kommit fram till, för en fullständig beskrivning hänvisas till det särskilda dokumentet (Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplanen för Limsjöänget, WSP, 2021-12-22)

MKBn jämför detaljplanen med ett nollalternativ, som innebär en framtida utveckling av området om föreslagen detaljplan inte genomförs och nuvarande detaljplan fortsätter gälla.

Eftersom nollalternativet innehåller de villkor som anges i länsstyrelsens Natura-2000-tillstånd och detaljplanens planbestämmelser bygger på dessa villkor samt domslut från MMD, är bedömningen av nollalternativet och detaljplanen relativt lika. Jämfört med nollalternativet innebär detaljplanens planbestämmelser en tvingande reglering av hur deponigas ska hanteras, med syfte att eliminera eventuella risker kopplad till denna, även om kommunen uppmärksammat problematiken med deponigas och arbetar med frågan även utanför planområdet och denna planprocess.

Sammantaget bedöms detaljplanen innebära:

- minskad risk för negativa effekter till följd av byggnation på den förorenade marken samt förekomst av deponigas eftersom detaljplanen innehåller bestämmelser som säkerställer sanering, risk för återkontaminering samt att deponigasen ska hanteras innan eventuell byggnation.
- minskad risk för att nya byggnader skadas av översvämning i framtiden i och med bestämmelser i detaljplanen om lägsta grundläggningsnivå.
- minskad risk för spridningar av föroreningar till grundvattnet samt föroreningar i lakvattnet som riskerar att nå Limsjön, tack vare bestämmelser om hårdgjorda ogenomträngliga ytor samt att dagvatten ska ledas dagvattendamm för rening och fördröjning.

Sammantaget bedöms påverkan och effekter av detaljplanens genomförande för studerade miljöaspekter som acceptabla och inte leda till någon betydande miljöpåverkan.

4.2 Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Området är beläget inom *Riksintrasse för friluftslivet, F13 Siljanområdet* samt vad som utpekats som ett *Primärt rekreativsområde, Siljansområdet*, 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 inte får komma till stånd.

Detaljplanen bedöms förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Några miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas med anledning av planen.

4.3 Avvägning allmänna och enskilda intressen

Enligt plan- och bygglagen är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten, hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. Vid planläggning får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet och hänsyn ska tas till bland annat miljön. Vidare ska bestämmelserna i miljöbalken om hushållning med mark- och vattenområden tillämpas.

Kommunens bedömning och avvägning i enlighet med PBL och MB:

- är att underlagen som har tagits fram tillsammans med detaljplanen visar på att det allmänna intresset för byggnation i enlighet med föreslagen detaljplan väger tyngre än de övriga allmänna intressena som berörs.
- är att detaljplanen är ett lämpligt nyttjande av marken med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov samt medför en ur allmän synpunkt god hushållning
- är att föreslagen byggnation är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och ger en god helhetsverkan.
- är att detaljplanens föreslagna markanvändning inte bedöms föranleda någon fara för människors hälsa och säkerhet eller ge någon betydande olägenhet på annat sätt.

Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen utifrån gällande lagstiftning, strategiska dokument, planeringsunderlag, tidigare politiska beslut, vikten av hållbar utveckling och behovet av verksamhets- och handelsområden i centrala lägen, att intresset av att intresset av att ta planområdet i anspråk i enlighet med det som föreslås i detaljplanen är det tyngst vägande intresset.

5 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtaget av planarkitekter på WSP Sverige AB (organisationsnummer: 556057-4880) tillsammans med kommunens planarkitekter och plan- och kartchef samt i nära dialog med andra berörda inom Leksands kommun och kommunala bolag.

Upprättande enligt PBL 2010:900	Instans	Datum
Planbesked	Utskottet för samhällsbyggnad	2021-03-18 § 51
Godkänd för samråd	Utskottet för samhällsbyggnad	2022-01-20 § 2
Godkänd för granskning	Utskottet för samhällsbyggnad	2022-03-24 § 38
Beredning inför godkännande	Utskottet för samhällsbyggnad	2022-05-25 § 87
Godkänd för antagande	Kommunstyrelsen	2022-06-14 § 81
Antagen	Kommunfullmäktige	2022-06-27 § 51
Vunnit laga kraft		2023-04-28