



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Södra Tällberg, Kusbacken

Leksands kommun, Dalarnas län

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Upprättad i oktober 2010

MONDO
ARKITEKTER

PLANBESKRIVNING

Upprättad i oktober 2010

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Gestaltningsprogram
Planprogram för Södra Tällberg, Kusbacken, 2010-01-28
Arkeologisk utredning, upprättad av Dalarnas Museum i sep 2009
Va-utredning, upprättad av Turner Markprojektering, 2009
Grundkarta, upprättad i juni 2010
Fastighetsförteckning, upprättad 2010-06-21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen innebär att upp till 85 tomter för friliggande enbostadshus samt upp till 18 lägenheter kan tillskapas. Området utgör en naturlig utvidgning av Tällberg med boende som det idag råder brist på i kommunen. De centrala delarna av Tällberg är i stort sett färdigbyggda och någon förtätning i större skala är inte möjlig. Samtidigt finns önskemål om ett ökat utbud av varierade boendeformer. Det är idag svårt för hemvändande familjer att hitta en bostad till rimligt pris i byn. Södra Tällberg kommer att erbjuda olika boendeformer. Planläggningen syftar till att återskapa upplevelsen av ett öppet och lättillgängligt landskap som liknar det i övriga Tällberg/Laknäs. Projektet skall även möjliggöra en arkitektur som är anpassad till vår tid och utgångspunkten skall vara att skapa en nationalromantik för 2000-talet med hållbart boende som grund. "Att tolka tradition i nutid". Det historiska perspektivet skall vara vägvisare vid utformningen av det nya området.

HANDLÄGGNING

Planläggningen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande. Efter samrådsskedet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse innan detaljplanen ställs ut för granskning.



Planområdet utmärkt på ortofoto.

PLANDATA

Läge	Planområdet omfattar den obebyggda västslutningen väster om Hotel Dalecarlia, mellan Siljansvägen och stranden vid Siljan. Området ligger ca 1 km sydväst om Majstångsplatsen i Tällberg och ca 10 km norr om Leksands Norets centrala delar. Gränsen i söder går i närheten av Båthusgattu, som tidigare var en viktig led ner till Tällbergs kyrkbåtshus. Härifrån rodde man de 10 kilometrarna till Leksands kyrka. Den norra gränsen ligger ca 300 m från Tällbergs reningsverk.
Areal	Planområdet har en areal på ca 49 hektar.
Markägoförhållanden	Större delen av planområdet ägs av exploatörerna. Därutöver finns ytterligare en privatägd fastighet 29:19 2 (Siljedahl) samt en fastighet ägd av Bergvik Skog (1:30 1).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen inom planområdet	Planområdet omfattas av områden som är av betydelse för turism och rörligt friluftsliv och som utgör riksintresse enl MB (Miljöbalken). Planområdet gränsar till/omfattas av riksintresset för naturvård, Siljan-Skattungesystemet (W-N49). Planområdet omfattas även av Riksintresse för friluftsliv, Siljansområdet (Nr W-F 13). För Siljan gäller även särskilda hushållningsbestämmelser för mark och vatten med hänsyn till natur- och kulturvärden. Området skall skyddas mot åtgärder som avses i MB 4 kap 2 §. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma tillstånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas värden. Bestämmelserna utgör emellertid inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.
Behovsbedömning	Kommunen har tagit fram en behovsbedömning i samband med upprättandet av detaljplaneprogrammet. Behovsbedömningen syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. Planprogrammets föreslagna åtgärder bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 5:18 behöver därför inte göras. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas istället under rubriken "Inverkan på miljön" i slutet av planbeskrivningen.
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap., Miljöbalken	De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken. Området bedöms inte vara känsligt ur ekologisk synpunkt och kan inte heller anses ha betydelse från allmän synpunkt på grund av särskilda naturvärden eller kulturvärden.
Miljö kvalitetsnormer	Markanvändningen i form av bostäder medför inte att gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Översiktliga planer

I den kommuntäckande översiktsplanen (ÖP), antagen i juni 1993, ligger planområdet inom område P1 (planeringsområde), Tällberg, Laknäs, Plintsberg. Följande rekommendationer som berör planområdet:

- Ny bebyggelse av större omfattning och nya anläggningar skall föregås av detaljplaneläggning. Dessa bör inte lokaliseras så att pågående jordbruk hindras eller försvåras, eller så att olägenheter uppstår pga. närheten till avloppsreningsverket. Lokalisering bör inte ske till öppna lägen i landskapet utan i första hand förläggas inuti befintliga byklasar och anpassas till det äldre byggnadsskicket vad gäller skala, material, färg, form och placering. Ny bebyggelse bör inte tillåtas inom områden av riksintresse för naturvård i Tällberg och Plintsberg. Jordbruksmark bör inte planteras igen. Bedömning av radonrisk ska ske vid alla typer av exploatering.

Detaljplanen avviker från ÖP vad gäller utbredning av bebyggelsen. En mindre utökning av bebyggelseområdet föreslås nu i den sydöstra delen av planområdet.

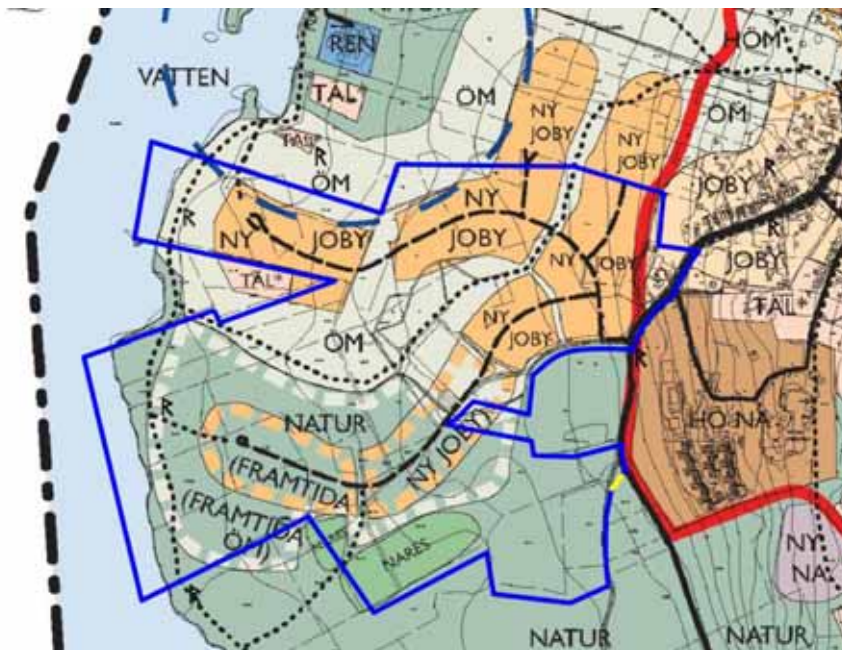
Planområdet (utom nämnda mindre del i sydöstra hörnet) ingår även som utbyggnadsområde i Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Tällberg, antagen i mars 2006. Där sägs att "för att ge fler möjlighet att bosätta sig i Tällberg skall nybyggande av bostäder och lokaler för mindre verksamheter som passar i Tällberg möjliggöras. Det skall i första hand ske utanför kärnbyn och utformat på ett sätt som stämmer med Tällbergs karaktär... Nya byggnader skall utformas så att de stärker karaktären inom respektive område. Vägar, tekniska installationer och öppen mark skall utformas i harmoni med Tällbergs karaktär". Planområdet ligger, förutom en mindre del vid Bergbacken, utanför det som benämns "kärnbyn". Planområdet benämns dels "område för Ny Joby" - ny jordbruksbebyggelse i den norra delen, dels som framtida bebyggelseområde i dess södra del. Vidare sägs att;

- Kusbacken har i sin övre del den typiska Tällbergsutsikten över Siljan och den nedre kan få samma sjökontakt som Sjögattu om skogen öppnas upp, men avståndet till skola, järnväg och annan service är stort. En ny bydel i Kusbacken, lämpligen i form av ett nytt stråk ner till Siljan ger likt Sjögattu både utsikt och närbkontakt med sjön. Det innebär ingen konflikt med upplevelsen av Tällberg utan kan tvärtom stärka byns karaktär om bebyggelsen utformas rätt. Bebyggelsen bör samlas längs en gata med några sidovägar på samma sätt som den äldre jordbruksbebyggelsen. Området är redovisat som två möjliga stråk ner till sjön för en eventuell framtida utbyggnad. Fotbollsplanen föreslås flyttas till Tällbergs skola.

- Utbyggnaden innebär att trafiken på Siljansvägen/Perusgattu mot Tällbergsvägen och skolan ökar. Samtidigt kan en del av trafiken med destination Leksands-Noret välja vägen via Hjortnäs. Den ökade trafikbelastningen på byns centrala gatunät uppvägs av det tillskott området ger byn.

- Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Åtgärder som erfordras, utöver va-ledningar, är avloppspumpstationer, överföringsledning etc. Då området ligger utanför verksamhetsområdet måste anläggningarna bekostas av exploitören.

Detaljplanen stämmer väl överens med översiktliga planer. Den utökning som föreslås har prövats i programskedet.



Utdrag ur FÖP Tällberg med plangränsen för detaljplanen.

Program för planområdet

Ett detaljplaneprogram är en handling som upprättas inför arbetet med en detaljplan. Ett program ska enligt Plan- och Bygglagen (PBL) upprättas för alla detaljplaner där det inte är uppenbart onödigt. Programmet ska ange detaljplanens utgångspunkter och mål och bifogas övriga planhandlingar vid samråd och utställning av förslaget till detaljplan.

I slutet av juni 2009 anordnades ett förtida samråd kring ett planprogram för Södra Tällberg. Ett informationsmöte för allmänheten där idéer och frågeställningar kring områdets användning diskuterades. Syftet var att i ett tidigt skede informera om projektet och ge möjlighet till att komma med synpunkter.

Formellt samråd kring planprogrammet hölls under hösten 2009 och programmet godkändes av byggnadsnämnden 2010-01-28. Detaljplanens utformning är i princip överensstämmande med planprogrammet.

Detaljplaner

Inom planområdet finns idag inga gällande detaljplaner. Planområdet gränsar i öster till viss del till Detaljplan L521, "Detaljplan för Hotell Dalecarlia m.m." som inrymmer bostäder, hotell och kontor.

Strandskydd

Enligt 7 kap 13 § Miljöbalken gäller strandskydd vid samtliga sjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Det generella strandskyddet omfattar land- och vattenområdet inom 100 m från strandlinjen, så även vid Siljan. Vid den aktuella platsen gäller dock utökat strandskydd om 130 m. Det finns inget angivet skäl till detta i beslut från 1965.

Upphävande av strandskydd för detaljpanelläggning kan endast ske om s.k. Särskilda skäl föreligger. Exempelvis kan avvägningen mellan olika allmänna intressen få till följd att utbyggnad av befintlig permanentbebyggelse bör ges företräde framför skyddet av ett strandområde. Vid utbyggnad där värdefulla områden för växt- och djurlivet inte tas i anspråk, och allmänhetens tillgång till stränderna säkerställs genom reglering i detaljplan, kan detta vara motiv för att strandskyddet kan upphävas. Ett annat särskilt skäl gäller för byggnader som för sin funktion behöver placeras vid vatten.

Strandskyddsdispens kan komma att krävas för fällning av mer än enstaka träd inom strandskyddszonen.

Strandskyddsupphävande

Tällberg behöver bredda sitt utbud av boendetyper för att vara ett attraktivt och välfungerande samhälle. Under rubriken *Syfte och huvuddrag*, ovan, framgår att området utgör en naturlig utvidgning av Tällberg vars centrala delar är i stort sett färdigbyggda och utan möjlighet till förtätning. Eftersom det finns önskemål om ett ökat utbud av varierade boendeformer, bl.a. bättre möjligheter för barnfamiljer att bosätta sig i bygden anses planområdet vara av stor vikt för tätortsutvecklingen. Södra Tällberg ingår också planeringsområde P1 Tällberg, i översiktsplanen. Ansökan om strandskyddsupphävande kommer att omfatta följande:

- Kvartersmark belägen mellan 100-130m ifrån strandlinjen. Här finns inget formellt skäl till att behålla det utökade strandskyddet utan detta bör anpassas till praxis, vilket innebär 100 m strandskydd.
- En begränsad del av strandområdet upplåts i planen för båthus och bryggor inom tre zoner på vardera cirka 30-35 m². Ett mindre antal båthus i anslutning till övrig bebyggelse (på allmänt tillgänglig mark) är i enlighet med bebyggelsestraditionen.
- En mindre pumpstation (cirka 3x3 m) för avlopp behöver placeras inom strandskyddsområdet.

Utöver detta föreslås ingen bebyggelse inom strandskyddat område. Planområdets betydelse för tätortsutvecklingen och det faktum att båthus för sin funktion måste placeras vid vatten anses utgöra skäl till att strandskyddet inom kan upphävas. Allmänhetens tillgänglighet säkras genom att den befintliga Röda leden (allmänt tillgänglig stig längs stranden) ligger kvar samt att hela strandskyddszonen utgör allmän plats. Förslaget innehåller nya gator och gångstråk som leder ner till Röda Leden. Planbestämmelserna säkerställer att båthusen inte används för annat än sitt ursprungliga ändamål. Mindre småbåtsbryggor får placeras i anslutning till båthusen. I övriga delar hålls stranden fri från bryggor.

Sedan 2009-07-01 gäller ny strandskyddslagstiftning, men eftersom programarbetet för Södra Tällberg var påbörjat dessförinnan kommer övergångsbestämmelser att tillämpas i detta fall.

Kommunala beslut i övrigt

Plantillstånd har beviljats av Byggnadsnämnden 2008-05-08.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området består till övervägande del av skogsmark (produktionsskog). Vissa delar är nyligen avverkade. Norr om fotbollsplanen finns ett parti med björkskog medan andra delar främst består av barrskog. Närmare vattnet samt i den sydöstra delen av området växer tät sly. Området har tidigare haft en mer öppen ängskaraktär.



Gles björkskog i områdets norra del.

I den södra delen av området finns en skogsbiotop med höga naturvärden. Naturvärdena består av att det är lite försumpat och att träden står på socklar. Fuktigheten gör att det blir en annan vegetation på marken än blåbärsris. Det finns inslag av klibbal. Några enstaka granar, med den rödlistade vedsvampen rynkskinn, ligger på marken. Området undantas från bebyggelse och lämnas orört.



Ortofoto: Områden med höga naturvärden samt "Röda Leden".

Genom områdets västra och sydöstra delar går idag vandringsleden "Röda leden". I den centrala delen av området fram till fotbollsplanen finns idag ett elljusspår. Vandringsleden kommer att finnas kvar i nuvarande sträckning inom planområdet. Elljusspåret ges något västligare läge i norra delen för att möjliggöra bostadsutbyggnad.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte utförts. Erfarenhetsmässigt består området till större delen sannolikt av siltig morän med olika grad av blockrikhet. Silt är erosionsbenägen i vått tillstånd vilket ska beaktas vid utbyggnad (eventuell förstärkning av vissa utsatta slänter med erosionsskydd).

Radon

Planområdet ligger helt inom normalriskområde ($2 < 80000 \text{ Bq/m}^3$) för radon enligt Leksands kommuns markradonkarta. En bestämmelse har införts i planen om att byggnader skall uppföras i radonskyddande utförande. Avsteg från bestämmelsen kan bara göras om platsspecifika mätningar visar att behov inte föreligger.

Översvämningsrisk

Med hänsyn till risken för höga vattenstånd i Siljan placeras all bebyggelse, med undantag för båthus, högre än nivån + 165 m.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning (bifogas planen) har gjorts av Dalarnas museum. Planen har sedan i samråd med Länsstyrelsen anpassats för att säkerställa hänsynstagande till de fornlämningar som finns inom området. Dessa är lokaliserade till mark som ingår i områdets grönstruktur och områdena kommer inte att bebyggas.

Inom planområdet finns två registrerade fornlämningar. I den nordvästra delen av området, finns en rund stensättning, 7 m i diameter och 0.5 meter hög. En järnframställningsplats finns i den västra delen. Järnframställningsplatsen är ca 23 x 12 m bestående av en slaggvarp och en kolbotten (liggmila). Slaggvarpet är ovalt, 7 x 5 m och 0.9 m h. Bitvis svåravgränsat, då slagg framkommer även utanför, särskilt mot väster. På illustrationsplanen (s. 11) visas fornlämningarna i förhållande till bebyggelsen.

Ett antal äldre inägor samt rester av stenrosen finns också i området.



Ortofoto: Fornlämningar

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag bebyggelse i den norra delen, vid Bergbacken i form av lägenheter i timrade tvåvåningshus. I anslutning till fotbollsplanen, i mitten av området, finns även en f.d. stallbyggnad som används som omklädningsrum. I den nordvästra delen gränsar planen till ett befintligt fritidshus på fast. Tällberg 15:18.

Bostäder

Området planeras med tomter för småhusbebyggelse. Upp till 85 tomter föreslås inom hela området. Tomtstorlekar kan med fördel varieras. Även en utbyggnad med ca 18 lägenheter föreslås i anslutning till befintliga lägenheter i Bergbacken. Utbyggnaden kommer att ske över en längre tid och i etapper. Planeringen har skett utifrån de övergripande principer som under lång tid format Tällberg. Det innebär friliggande tomter längs slingrande småvägar, med rikligt av grönområden emellan. Tomter och byggnader grupperas så att bebyggelsen får karaktären av en gammal bondby med oregelbundet varierande former av flera hus kring olika gårdstun. Olika storlekar och karaktärer på byggnader och tomter eftersträvas. Ambitionen är att det ska vara möjligt för hemvändare att finna sitt permanenta boende här. Med permanent boende ökar underlag för skola och övrig service.

Handel/Hantverk

Inom den nya byggrätt som anges i anslutning till Bergbacken (väster om befintliga hus) finns möjlighet att även inrymma lokaler för enklare handel eller hantverk. Verksamheten bör i så fall ha koppling till den hantverkstradition som finns i byn och får inte vara störande för omgivningen.



Inspirationsbild: en klungbebyggelse med generösa grönytor ska ange områdets övergripande karaktär. I likhet med de nationalromantiska villorna i Tällbergs by (se exemplet nedan) möjliggörs dock variation i gårdsbebyggelsen genom att det på vissa delar av området är möjligt att bygga större, mer fristående hus.



Planområdet benämns i FÖP Tällberg dels som ett område för ny jordbruksbybebyggelse "Ny Joby" i den norra delen dels som ett framtida bebyggelseområde i den södra delen av planområdet. I programskedet fastslogs att det ska finnas möjligheter till arkitektur som inspireras av befintlig Tällbergskaraktär men ändå ger uttryck för det nya. En 2000-talets nationalromantik.

Planområdet Södra Tällberg ligger geografiskt sett utanför det bykaraktärsprogram som finns för Tällberg by varför ett särskilt gestaltningsprogram nu tagits fram för det aktuella planområdet. Gestaltningsprogrammet har inspirerats av Bykaraktärsprogrammet och är tänkt att fungera som vägledning och vid utformning av den nya bebyggelsen. Det beskriver de typiska karaktärsdrag som ska känneteckna den nya bebyggelsen nämligen att helhetsupplevelsen ska vara bondby med inslag av det som i planprogrammet kallades 2000-talets nationalromantik. Platsens förutsättningar liknar mer de i Laknäs/Hjortnäs än i Tällbergs by.

Plankartan är den handling som genom juridiska bestämmelser styr områdets utformning och karaktär. Syftet med de planbestämmelser som styr utformning är att reglera det som anses nödvändigt för att resultatet ska bli den ovan beskrivna bondbyn. Bondbykaraktären ska vara tydlig närmast Tällbergs by och vid mötet med Siljan. Här följer en kortfattad beskrivning av utformningsbestämmelserna:

För att området ska få den variation, öppenhet och småskalighet som karaktäriserar bygden, samtidigt som det ska ges möjlighet till modernare arkitektur, har tomterna delats in i tre typer som i olika hög grad knyter an till den traditionella bondbyn. Tomtindelningen framgår av nedanstående illustration och exempel på bebyggelse inom respektive typ visas i bifogat gestaltningsprogram.

Typ A

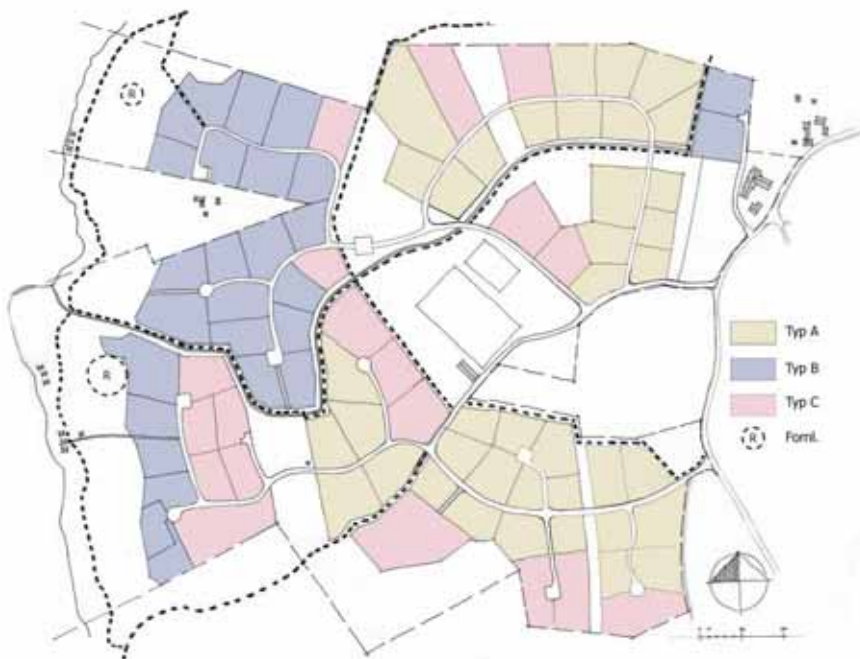
Tomterna ska ge en varierad klungbebyggelse med gårdar, tun och ett flertal byggnadsvolymer/tomt. Planbestämmelserna begränsar mått och volymer så att de följer traditionen samtidigt som de möjliggör modernt boende. Viktigt är att huvudbyggnaden inte blir för dominerande och att det finns flera byggnader på varje tomt så att ett gårdstun bildas. Garagens utformning är viktig. Att de inte blir utbredda och dominanta utan snarare smälter in i den övriga gårdsbebyggelsen i uttryck och volym. Byggrätternas placering varierar från tomt till tomt för att ge upplevelsen av ett varierat gaturum som ibland trycks ihop, ibland vidgar sig. Utanför gårdstunet, men fortfarande på tomtmark får mindre uthus placeras fritt. Planbestämmelserna styr även grönstrukturens karaktär med en gradvis övergång från ett gård/trädgårdsutseende i anslutning till husen via ängs- hagmark i utkanten, till skogsmark.

Typ B

I den del av området som ligger närmast Siljan ges möjlighet att som alternativ till ovanstående gårdsformationer bygga hus av typen Friliggande traditionell parstuga. (Blå markering på nedanstående karta). Här finns inget krav på gårdsbildning, men det är möjligt om så önskas. Området bör dock möta vattnet på samma traditionella sätt som närliggande bebyggelse i till exempel Laknäs. Garagens utformning är lika viktigt här som för typ B.

Typ C

De stora nationalromantiska villorna i Tällberg som idag bidrar med mycket av byns attraktionskraft var när de byggdes ett främmande inslag i den småskaliga bondbyn. När man nu önskar möjliggöra "2000-talets nationalromantik" är tanken att det inom Södra Tällbergs planområde ska finnas samma möjlighet till variationsrik och i någon mån avvikande bebyggelse. I planen möjliggörs några få större och fristående villor som avbrott i gårdsbebyggelsen runt omkring. Traditionen kan där tolkas på ett nytt och lite friare sätt. Antalet tomter av typ C är i minoritet och vissa kritiska aspekter som färgval och fasadmateriel etc. regleras så att bondbykaraktären fortfarande dominerar.



Ovan: Kartan visar en möjlig tomtindelning samt de olika byggnadstyper som är på respektive tomt. För vidare information om bebyggelsens karaktär hänvisas till planbestämmelserna och gestaltungsprogram.

Nedan: Den nya bebyggelsen bildar en gles och öppen struktur som liknar befintlig bybebyggelse i Tällberg och Laknäs. Bilden visar möjlig placering av byggnader inom respektive fastighetsbvaarätt.



Fotbollsplan

Mitt i området ligger idag ett aktivitetsområde med fotbollsplaner, servicebyggnad och parkering. Dessa avses behållas till dess att bollplanen, i enlighet med FÖP Tällberg, kan flyttas till Tällbergs skola. Ytan kommer även efter en eventuell flytt att användas till angelägna gemensamma ändamål kopplade till sport, kultur, friluftsliv och rekreation. Exempelvis ska det vara möjligt att anordna tillfälligt boende för fotbollsspelande ungdomar i befintlig byggnad.

Planen medger även en ny byggrätt vars verksamhet ska vara kopplad till ovanstående. Det ska exempelvis vara möjligt att skapa en samlingsplats för byn, en bystuga i modern tappning. Det är i dagsläget svårt att förutse exakt innehåll men det är viktigt att byggnaden inte blir för dominerande i området samt att den kommer många till del. Största byggnadsarea för denna är 1000 m² vilket är yta som bedöms vara tillräckligt flexibel utan att byggnaden blir för dominerande. Lämpligt vore om den kunde ges utformningen av en traditionell lada som exempelvis skulle kunna innehålla några bowlingbanor, en mindre simbassäng eller liknande. Eftersom uppförandet sannolikt ligger några år fram i tiden är det specifika innehållet inte bestämt. Det viktiga är att byggnaden kan nyttjas av bybor och hotellgäster. Meningen är inte att anläggningen ska drivas i separat vinstdrivande syfte utan att den kommersiella delen ska bestå i upprätthållande av den service och underhåll som anläggningen kräver för sin funktion och attraktivitet. Detta gäller även ett eventuellt café, restaurang i anslutning till verksamheten.

Utöver de 1000 m² som får byggas i en volym finns möjlighet till ytterligare byggnad om 100 m² som kan utgöra entré/reception eller gemensam yta och som bidrar till att ge huvudbyggnaden ett sammanhang. Byggnader inom fotbollsplansområdet har samma krav på fasad- och takmaterial och färg som övrig bebyggelse.

Förskola, mötesplats

Centralt i området avsätts mark till förskola. För att främja mötet mellan generationer ska även Lokaler för föreningsverksamhet, vävstuga eller liknande kunna uppföras. Dessa är inte för kommersiell verksamhet.

Båthus

Vid Siljans strand får inom planområdet ett mindre antal båthus placeras. Tre platser har avsatts på plankartan dit båthusen ska grupperas. Båthusen ska ges traditionell utformning och skala. De ska ha träfasad och sadeltak. Båthusen placeras inom NATUR, och får inte användas för andra ändamål än sitt ursprungliga syfte eller stänglas in.



Ett mindre antal småskaliga båthus får placeras i mindre grupper inom planområdet. Bilden visar befintligt båthus vid Tällbergs hamn med plats för två båtar. Moderna båthus bör av praktiska skäl ges en något högre byggnadshöjd.

Offentlig service och kommersiell service

I Plintsberg (2,5 km) finns en mindre livsmedelsbutik. I Tällberg finns 8 hotell med restauranger, kaffestuga samt golfbana. Övrig kommersiell och offentlig service finns i Leksands Noret (10 km). Avståndet till skola och förskola är ca 2 km. På sikt kan planens genomförande innebära ett behov av fler skolplatser i Tällberg. I anslutning till fotbollsplanen anges en byggrätt för uppförande av förskola.

Tillgänglighet

Planområdet utformas med hänsyn till gällande regler och normer avseende allmänplatsmark. Tillgänglighet inom bostaden säkerställs i kommande bygglovhantering.

Friytor

Lek och rekreation

Området kommer att ha goda förutsättningar för lek och rekreation såväl inom tomtmark som allmänna grönytor och fotbollsplan. Befintligt motionsspår blir kvar och kan utvecklas för att öka tillgängligheten och användandet av området. Dessutom genomkorsas det av stigar och vandringsleder.

Naturmiljö

Skogen i området kommer att glesas ur och naturmiljön kommer att få samma karaktär av hävdad ängs- och hagmark som i Tällbergs by och Laknäs. Stråk och trädgångar kommer att lämnas för att skapa en varierad naturkaraktär.



Inspirationsbild: mellan bebyggelsegrupperna bildas stråk av ängs- och hagmark, delvis på tomtmark och delvis som allmänna grönområden.



Inspirationsbild: Inom området eftersträvas en gradvis övergång från välordnad gårdsyta, via ängs- hagmark, till omgivande skog

Vattenområden

Planen innehåller två typer av bestämmelser för vattenområden, Öppet vattenområde (W) respektive Öppet vattenområde med möjlighet till småbåtsbryggor (WB₁). Bryggorna ska grupperas tillsammans med de planerade båthusen.

Strandzonen

Naturmarken mellan de västligaste bostadstomerna och Siljan kommer även fortsättningsvis att vara tillgänglig för allmänheten. Röda leden (befintlig promenadstig) kommer att ligga kvar. En utglesning av vegetation kommer att ske, framförallt av buskar och sly för att återskapa det öppna ängslandskap som tidigare varit rådande. Grupper av större träd kommer dock att bevaras. En skötselplan har upprättats och de boende ska ingå i en samfällighetsförening som underhåller strandzonen enligt denna skötselplan. Medelvattennivån + 161,5 m räknas som strandlinje ur strandskyddshänseende.

Ansökan kommer göras om upphävande av strandskydd inom kvartersmark mellan 100-130 m samt inom de delar där båthus och pumpstation avses placeras. Strandskyddsdispens kan komma att krävas för fällning av mer än enstaka träd inom strandskyddszonen.



Exempel på den karaktär som eftersträvas i mötet mellan bebyggelsen och Siljan. Skogsmarken öppnas upp och vid strandkanten finns klungor med träd samt båthus i mindre grupper.

Nedan följer förklaringar på plankartans bestämmelser, de bestämmelser som gäller för hela området samt några av de enskilda egenskapsbestämmelser som kräver förklaring.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

För hela området gäller följande bestämmelser:

Varje fastighet ska ha en huvudbyggnad. Byggnaderna ska vara friliggande. Huvudbyggnad får dock sammanlänkas med en komplementbyggnad i bottenplan via länk som i volym underordnar sig de sammanlänkade byggnaderna. Garage och annan byggnad får sammanbyggas om totala byggnadsarean ej överstiger 70 kvm. Bostad får inrymmas i samma byggnad som garage. Byggnadshöjd på gavel ska vara lägst 0,6 x gavelbredden (se exempel i gestaltungsprogrammet).

Syfte: Att ge ramarna för byggnadsvolymer vilket är en av de viktigaste grunderna för områdets karaktär.

Bostadsbyggnader placeras minst 4 meter från fastighetsgräns till angränsande byggrätt. Uthus och garage placeras minst 2 meter från angränsande byggrätt.

Syfte: Brandkrav (obs avståndet gäller inte fastighetsgräns vid gata där byggnaderna får ligga närmare)

Om garage placeras närmare lokalgata, varifrån garagetillfarten sker, än 20 meter ska det ligga mednockriktning längs med gatan.

Syfte: Att undvika att stora garageinfarter och garageportar dominerar gatubilden.

Framför garage ska en uppställningsyta på 6 meter finnas.

Syfte: Att varje tomt sörjer för egen parkering.

Byggnader ska utföras med faluröda, slamfärgssvarta, naturgråa, bruntjärade eller järnvitriolbehandlade träfasader av stående lockläkt, träpanel eller liggande timmer (gäller även teknikbyggnader).

Syfte: Att hålla samman bebyggelsen och anknyta till övriga Tällberg.

Mark som ligger på lägre nivå än +165 m får inte bebyggas, med undantag för båthus och pumpstation.

Syfte: Att undvika vattenskador vid högvatten.

Egenskapsbestämmelser

P₁ – Byggnaderna ska placeras runt ett gårdstun i traditionell dalastil. Huvudentré ska vätta mot gårdstun. (se exempel i gestaltungsprogrammet).

Syfte: Att entrén ligger inifrån den egna gården är en del i det som ger den lantliga karaktären. Detta är inte en trädgårdsstad eller ett villaområde i en stadsdel utan en bydel på landet.

P₂ – Minst en byggnad ska placeras 1,5-2 meter från gata, gäller både lokalgata, stickgata och vändplan. (Se exempel i gestaltungsprogrammet.)

Syfte: På vissa utvalda delar av området ska det bildas intima gaturum (som liknar den traditionella klung-, radbyn) med hjälp av byggnaderna. Stora vändplaner liknande dem i villaområden är främmande här. För att ge karaktär åt vändplanerna styrs vissa utvalda upp med bestämmelsen P₂ för att de ska bilda ett gårdsrum.



UTNYTTJANDEGRAD

e₁ – Största totala byggnadsarea per fastighet är 200 kvm varav största byggnadsarea för huvudbyggnad är 90 kvm och för garage 50 kvm.
Syfte: Bestämmelsen är till för att reglera byggnadernas storlek.

e₂ – Största totala byggnadsarea per fastighet är 250 kvm varav största byggnadsarea för garage är 50 kvm. Ges byggnad större byggnadsarea än 90 kvm får komplementbyggnad utöver garage ej uppföras.
Syfte: Bestämmelsen *e₂* ger större frihet på vissa tomter. Det går att välja på två karaktärstyper (se gestaltungsprogrammet). Den ena följer Typ1 och Typ2 med en traditionell uppdelning med en "normalstor" byggnad och möjlighet att bygga flera komplementbyggnader. Den andra är karaktären av fristående solitärer som får sticka upp, Typ3. För att de ska framstå som solitärer är det viktigt att de inte omges av flera byggnader vilket skulle göra att de dominerade på ett sätt som avviker från den karaktär som planen vill syfta till.

e₃ – Minsta tomtstorlek i kvm.
Även mark med användningen B och egenskapen äng kan ingå i tomtarealen.

e₄ – Största byggnadsarea är 1100 kvm, största sammanhängande byggnadsarea är 1000 kvm.
Syfte: Att begränsa den tillkommande bebyggelsen vid fotbollsplanen.

e₅₁, *e₅₂* – Totala sammanlagda bruttoarea inom de två egenskapsområdena tillsammans är 2000 kvm. Bruttoarean ska fördelas på minst 3 bostadsbyggnader och max 18 lägenheter.
Syfte: Att tillåta uppförandet av nya flerbostadshus vid Bergbacken. Bestämmelsen tillåter att den tillkommande bebyggelsen placeras inom någon egenskapsområdena eller att den delas upp mellan dem.

MARKENS ANORDNANDE

För hela området gäller följande bestämmelse:

Markens topografi på tomtmark ska bevaras. Stödmurar och större markutfyllnader får inte anläggas.

Syfte: den ursprungliga bybebyggelsen lokaliseras till platser som var relativt plan och utan utfyllnader kring husen. Detta ska gälla även för ny bebyggelse.

Egenskapsbestämmelser

n₁ – staket, häck eller andra inhägnader får inte anordnas.

Syfte: Att behålla den öppna karaktären.

äng- Marken ska utgöras av ängs- eller hagmark. Staket, häck eller andra inhägnader får inte anordnas.

Syfte: Öppen ängsmark utan gränser är en av de viktigaste grunderna för områdets karaktär.

skog- skogen ska bevaras.

Syfte: området består av skog med naturvärden som ska bevaras.

grus- markbeläggning ska vara grus.

Syfte: De mindre gatorna samt vändplanerna ska vara grusbelagda. Det gäller också den gästparkering som finns på allmän plats. Stora asfalterade ytor är främmande inslag i denna miljö.

BEVARANDE

k₁- vägen ska bevaras i sitt ursprungliga läge och skick.

Syfte: Den historiska betydelsen hos Båthusgattu som allmänhetens väg ner till Siljan och byns båthus är viktig för byn och betonas genom denna bestämmelse.

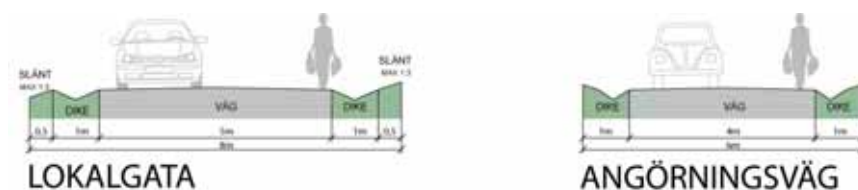
Gator och trafik

*Gatunät, biltrafik,
gång-, cykel- och mopedtrafik*

I anslutning till planområdets östra del sträcker sig Siljansvägen (lv920) som förbinder planområdet söderut med Leksands Noret och norrut med Tällberg. Siljansvägen nyttjas idag som gångväg till skolan. Från Siljansvägen trafikmatas hela planområdet via nuvarande Båthusgattu och Hjortviksvägen. Leksands kommun har som målsättning att utveckla Tällberg så att fler människor har möjlighet att bo och arbeta i bygden. Ny bebyggelse ska utformas på ett sätt som passar Tällbergs karaktär. Vägarna i byn är smala och krokiga och vissa korsningar har begränsad sikt. De ingår dock som en viktig del i Tällbergs miljö och varje standardhöjning måste bedömas i detta perspektiv. Som en följd av charretten i Tällberg 2003 gjordes sedan en trafikutredning. Där konstateras bland annat att trafikmängderna på det allmänna vägnätet i Tällberg normalt sett är relativt små och att antalet olyckor är litet. Brister bedöms främst föreligga avseende oskyddade trafikanter. Trafikutredningen föreslår därför bland annat att hastigheten begränsas till 30 km/h inom större delen av byn samt att Siljansvägen förses med gångbana. Planområdets utbyggnad medför en ökning av trafikmängden och aktualiserar behovet av man på sikt genomför ovanstående åtgärder. Det sker dock inte inom ramen för denna detaljplan.

Den södra anslutningen mot Siljansvägen förbättras enligt plankartan så att en rätvinklig korsning skapas. Vid en utbyggnad av området bör övergången mellan hastighetsbegränsningarna 50km/h och 70 km/h ske söder om planområdet istället för som idag, direkt norr därom.

Inom området sker trafikförsörjning genom två huvudstråk (läggs ut som LOKALGATA, allmän plats) som slingrar sig och förgrenar sig i angöringsvägar (gemensamhetsanläggning, kvartersmark) ner genom området. Eftersom gatunätets utformning i mycket hög grad bidrar till den variationsrika bykaraktär som är ett av projektets huvudmål är det viktigt att gatorna dimensioneras och anläggs med detta som utgångspunkt. De två huvudstråken avses bli oljegrusade vägar medan övriga bostadsgator har enklare karaktär av grusvägar med smalare sektioner.



Typsektioner över de två typerna av gator inom området.



Inspirationsbild: angöringsgatorna i området ges en småskalig byvägskaraktär.

De västliga delarna av området avses hållas fria ifrån annat än boendetraffic. Därför anläggs allmän parkering i anslutning till fotbollsplanen, avsedd för besökare och allmänhet som vill röra sig ner mot Siljan till fots. Besökande till boende parkerar på respektive fastighet. Vägnätets utformning är även avsett att ge en hastighetsdämpande effekt. Den fördjupade översiktsplanen anger att vägar, tekniska installationer och öppen mark skall utformas i harmoni med Tällbergs karaktär. På plankartan har platser avsatts för att möjliggöra effektiv snöröjning.

Naturstig, Röda Leden

Det kommer att finnas goda möjligheter att gåendes både passera igenom och röra sig inom området. Hela områdets vägnät är allmänt tillgängligt för gång- och cykeltrafik. Befintlig naturstig längs vattnet (Röda leden) kommer att ligga kvar och förbättras. Stigar, vägar och grönstråk utformas så att naturlig kontakt genom området erhålls i såväl nord-sydlig som öst-västlig riktning.



Den befintliga stigen längs vattnet (Röda leden) kommer att ligga kvar och ges en viss kvalitetshöjning. Karaktären kommer även fortsättningsvis att vara naturstig.

Kollektivtrafik

Buslinje 58 trafikerar Siljansvägen med 12 turer/dygn i båda riktningarna (vardagar under skoltid). Hållplats finns vid infarten till Dalecarlia, strax öster om planområdet. Diskussioner angående framtida kompletterande hållplatsläge kommer att föras med Dalatraffic allt eftersom området byggs ut.

Parkering

I anslutning till fotbollsplanen anordnas besöksparkering med avsikt att området ska vara promenad- och cykelvänligt. Boendetraffic kommer att ske inom hela området. Boendeparkering sker på respektive fastighet.

Störningar

Avloppsreningsverk

Nordväst om planområdet finns ett avloppsreningsverk. Reningsverket har ett rekommenderat skyddsavstånd på ca 300 m med hänsyn till lukt och bakteriespridning. Ur dessa aspekter är 300 m ett väl tilltaget avstånd och planområdet ligger till största delen utanför denna skyddszon. En liten del av skyddsområdet nyttjas som icke byggbar tomtmark. Reningsverket har kapacitet för att klara en anslutning av planområdet.

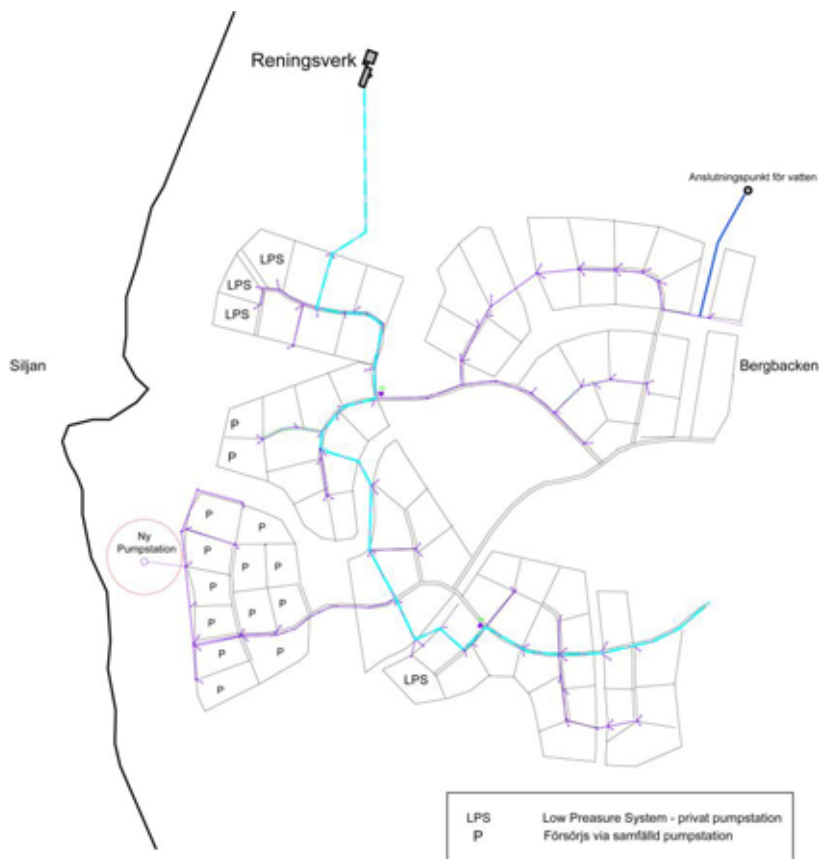
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Turner Markprojektering har studerat en lämplig utbyggnadslösning för påkoppling mot det kommunala nätet. Ca 300 meter norr om planområdet ligger Tällbergs reningsverk. En anslutning mot reningsverket kräver således en ny ledningsdragning, till en anslutningspunkt ca 250 m norr om planområdet. Vissa lägre belägna tomter kommer att kräva pumpning av avloppet och denna placeras i det västligaste naturområdet. Kravet på skyddsavstånd om 50 m till bebyggelse uppfylls.

I områdets övre östra del finns kommunala va-ledningar närmast vid Bergbacken med anslutningspunkt ca 200 m från planerad ny bebyggelse. En anslutning vid Bergbacken kräver pumpning av avloppet från samtliga tomter. Vattenanslutning finns ca 150 m nordost om planområdet. Åtgärder som kommer att erfordras, utöver va-ledningar, är avloppspumpstation, överföringsledningar etc.

Då området ligger utanför verksamhetsområdet måste anläggningarna bekostas av exploatören. Den norra delen av planområdet tangerar skyddsområdet för kommunens avloppsreningsverk. En liten del i skyddsområdets ytterkant kan ingå som tomtmark men får ej bebyggas och kommer att i detaljplan anges som icke byggbar mark.



Principskiss som visar hur området avses va-försörjas genom en påkoppling mot det kommunala nätet och intilliggande reningsverk. Anslutning för vatten ligger strax nordost om planområdet.

Dagvatten

Dagvatten kommer att omhändertas lokalt, inget dagvatten går till spillvattennätet. Vatten leds från takytor och tomtmark till befintliga och nya diken/vägdiken för infiltration eller vidare avrinning ner mot Siljan. Framförallt finns ett befintligt dike som löper i öst-västlig riktning centralt genom området och detta avledande stråk kommer att bli ett positivt inslag i landskapet när det ordnas upp och ges mer karaktär av bäck med en intilliggande stig. På naturmark inom området kan dessutom kompletteras med fördröjningsmagasin/brandvattendammar som vattnet passerar innan det når Siljan. Befintligt dike passerar innan det når Siljan en liten del av Tällberg 15:24, som inte ingår i detaljplanen. Bostadskvarteren omges av naturmark som ligger inom planområdet och det är en fördel att kunna leda ut dagvattnet från bostadskvarteren på ett flertal platser. Området är relativt glesbebyggt och kommer att ha en liten andel hårdgjord yta. Till planhandlingarna bifogas en mer utförlig redovisning av dagvattenhanteringen. Dräneringsvattnet är tänkt att ledas till dagvattenledningarna (dagvattenledningar dras till varje tomt så att möjligheten finns). Vissa tomter får stenkistor för att dränvatten och stuprör skall kunna omhändertas.

Värme

Inför framtiden är det viktigt att planera för en långsiktigt hållbar uppvärmning av områdets bostäder. Någon gemensam lösning bedöms inte vara genomförbar i detta område utan inriktningen bör vara att utreda olika typer av enskilda uppvärmningsformer som inte är baserade på fossila bränslen.

El

Anslutning till Dala Energis elnät sker genom nya transformatorstationer. Dessa anläggs där så prövas lämpligt efter samråd med Dala Energi.

Avfall

Avfallshantering sker i enlighet med kommunala bestämmelser. Komposterbart och brännbart avfall hämtas i enskilda sopkärl som ställs upp på tomtmark. Övrigt avfall lämnas vid återvinningsstationen i Tällberg eller på återvinningscentralen i Leksand.

Brandskydd/Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid är under 20 minuter. Tillgång till brandvatten kommer att finnas i de avrinningsdiken och eventuella fördröjningsdammar som planeras inom området. Utformning av brandvattendammar kommer att ske i samråd med räddningstjänsten.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Stadsbild, landskapsbild

Utbyggnaden av Södra Tällberg, Kusbacken innebär att det tas ett större samlat grepp för att tillskapa nya bostäder i Tällberg. När området är fullt utbyggt kommer det att innebära en relativt stor förändring gentemot dagens förhållanden. Av detta skäl har stor omsorg lagts på att karaktären på det nya området blir sådan att det upplevs som en naturlig fortsättning på den befintliga byn. Planform och utformningsbestämmelser är gjorda så att karaktären av bondby ska finnas även inom planområdet. Det idag skogbevuxna planområdet kommer att ges den ängs- och hagmarkskaraktär det en gång haft. Utbyggnaden kommer att ske i etapper under en längre tid. Byggnaders höjd och placering kommer också att följa den gängse traditionen. Mötet mellan bebyggelsen och sjön har särskilt studerats för att området även ifrån sjösidan ska upplevas som en naturlig del av Tällberg.

<i>Vatten</i>	Dagvatten ifrån området kommer att infiltreras inom området och via diken att ledas mot Siljan. Detta bedöms inte innebära någon negativ inverkan på vattenkvaliteten i sjön. En utredning kommer att genomföras parallellt med detaljplanarbetet.
<i>Mark</i>	Markens naturliga fall mot Siljan kommer finnas kvar (större utfyllnader tillåts inte). Andelen hårdgjord yta har minimerats med hänsyn till kulturmiljön.
<i>Luft</i>	Planområdet kommer enligt Trafikverket att bidra till ca 515 nya fordonsrörelser per dag. Detta bedöms inte ge någon nämnvärd försämring av luftkvaliteten i närområdet. Tällbergs reningsverk, norr om området, ligger i enlighet med gällande riktlinjer på ett skyddsavstånd av 300 m för att säkerställa att boende inte störs av besvärande lukt. Goda möjligheter till rekreation för de boende finns också i andra riktningar.
<i>Naturmiljö</i>	Den utglesning av skog och sly som ska ske då området återfår sin tidigare ängs- och hagmarkskaraktär bedöms inte negativt påverka naturmiljön. Den skogsbiotop som finns i områdets södra del kommer att bevaras.
<i>Rekreation och friluftsliv</i>	Möjligheterna till rekreation och friluftsliv inom området kommer att påtagligt förbättras genom att det tillskapas nya rörelsestråk och öppen mark ersätter skogsmark som på sina håll idag är i stort sett ogenomtränglig på grund av slyvegetation. Befintliga rekreativstråk kommer att finnas kvar och även sammanbindas med angränsande stråk, till nytta för hela byn. Befintligt område för fotbollsplaner kommer även fortsättningsvis att av exploatören ställas till förfogande för detta eller andra rekreativändamål som gagnar hela Tällberg.
<i>Kulturmiljö</i>	Det aktuella området består idag av tät sly och skog och det bedöms gynna upplevelsen av den Tällbergska kulturmiljön och utsikten om området glesas ur och bebyggs enligt förslaget. Området bedöms kunna samspela väl med den befintliga kulturmiljön. Planutformning och gestaltungsbestämmelser har den gamla bondbyn som förebild.
<i>Buller</i>	Tillkommande biltrafik, närvärmeverk eller befintligt reningsverk bedöms inte ge upphov till att gällande riktlinjer avseende buller vid nybyggnad av bostäder överskrids.
<i>Slutsats om planens konsekvenser</i>	Exploateringen sker i direkt anslutning till befintligt reningsverk som kan utnyttjas. Den ökade trafikmängd, som detaljplanens genomförande medför, bedöms endast påverka närmiljön marginellt. Exploateringen sker på skogsmark som ur flera aspekter kommer att må väl av en utglesning och sådan gles bebyggelse som planeras. De naturvärden som finns kommer att bevaras och allmänhetens tillgänglighet till området förbättras liksom möjligheterna till rekreation. Ur kulturmiljösynvinkel innebär genomförandet ett återskapande av den landskapstyp som tidigare funnits i stora delar av området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Leksands kommun är inte huvudman för allmän plats. Som huvudman för de allmänna områdena inom planen föreslås en eller flera samfällighetsföreningar där samtliga fastighetsägare ingår.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Detaljplanen har upprättats av MONDO Stadsbyggnad AB, Åke Nygren ansvarig arkitekt och Tor Hagman handläggande planeringsarkitekt i samarbete med Miljö- och Bygghuset, Leksands kommun genom planingenjör Malin Bengtsson och tf stadsarkitekt Jan Erik Engström.

Oktober 2010
MONDO STADSBYGGNAD AB

Åke Nygren
Arkitekt SAR/MSA

Tor Hagman
Planeringsarkitekt FPR/MSA

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad i oktober 2010

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd om detaljplanen hölls under sommaren 2010. Därefter har revideringar gjorts med hänsyn till inkomna yttranden och egna ställningstaganden. Utställning planeras ske under slutet av 2010 och början av 2011. Planen kan därefter antas under vintern/våren 2011. Utbyggnaden kommer att ske över en längre tid och i etapper.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören ska stå för utbyggnad av va-ledningar till och inom området. Efter färdigställande överlämnas dessa till kommunen.

Exploatören står för utbyggnad av vägar och diken samt tillser att naturmark (NATUR) iordningställs i enlighet med planbestämmelserna. Takten för detta regleras i kommande exploateringsavtal. Efter iordningställandet övergår ägande och skötselansvar till den samfällighetsförening som ska bildas (se nedan).

Exploatören ansvarar för att befintligt eljusspår dras om i norra delen av planområdet (enligt illustration på plankartan) för att möjliggöra utbyggnad enligt planen.

Huvudmannaskap

Leksands kommun är inte huvudman för allmän plats. Som huvudman för de allmänna områdena inom planen föreslås en samfällighetsförening där samtliga fastighetsägare inom planen, samt fastigheterna Tällberg 15:18 och 15:24, ingår.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatörerna och kommunen avseende utbyggnad av vägar, diken och iordningställande och framtida skötsel av naturmark (NATUR) osv. Exploateringsavtalet ska även reglera utbyggnadstakten av området.

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan exploatörerna och kommunen avseende vägar, diken samt iordningställande

Avtal mellan Dala Energi och exploatörerna kring framdragnings- och byggnadsavtal ska skrivas.

Avtal mellan Dala Vatten och Avfall AB och exploatörerna om framdragnings- och byggnadsavtal ska skrivas.

Avtal ska skrivas mellan exploatörerna och trafikverket om anslutning mot Siljansvägen (Lv 920).

Avtal ska skrivas mellan exploatörerna och ägaren till Tällberg 15:24 angående rätten att leda dagvatten från planområdet, via befintligt dike över 15:24 till Siljan.

Godkända avtal skall föreligga senast när kommunen antar planen.

Skötselplan

En översiktlig skötselplan har upprättats för den del av områdets naturmark (NATUR) som ligger mellan den västligaste bebyggelsen och Siljan (strandskyddszonen). Skötselplanen kommer i samråd med berörda parter att vidareutvecklas under den fortsatta processen.

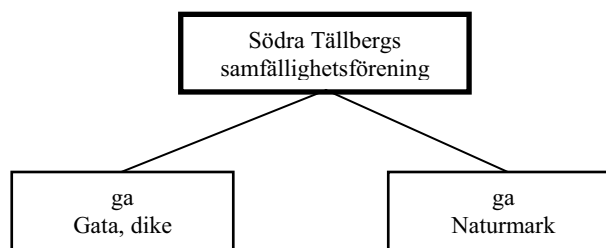
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Området kan fastighetsbildas i enlighet med planen men även annan fastighetsindelning kan bli aktuell.

Samfällighetsföreningar

En eller flera samfällighetsföreningar ska bildas för planområdet. Samfällighetsföreningen/föreningarna hanterar i sin tur ett antal gemensamhetsanläggningar som ansvarar för skötsel och underhåll av områdets vägar, diken och naturmark. Medlemmar i respektive gemensamhetsanläggning ska vara de fastighetsägare som berörs av dess åtaganden, beroende på fastigheternas geografiska eller praktiska koppling till den aktuella gemensamhetsanläggningen. I den övergripande samfällighetsföreningen/föreningarna, och således även i någon av gemensamhetsanläggningarna, ska ingå samtliga fastigheter inom planområdet samt ägaren till Tällberg 15:18 och 15:24. Dessa frågor kommer att detaljstuderas i samråd med lantmäteriet under den fortsatta processen.



Princip för hur samfälld mark inom området avses hanteras. Fler samfällighetsföreningar och gemensamhetsanläggningar (ga) kan tillkomma.

Servitut

Inom planen gäller följande servitut: Tällberg s:45 (bysamfälld mark för Tällberg) och Tällberg s:52 (ingående fastigheter är Tällberg 25:7 till 50 % och Tällberg 29:33 till 50 %). Dessutom gäller på Tällberg 29:33 vägservitut för Tällberg 15:18 (utom plan).

Ledningsrätt

För det VA-system som skall tas in i verksamhetsområdet allmän VA-anläggning, bildas ledningsrätt. Även transformatorstationen tryggas genom ledningsrätt.

Planekonomi

Kommunen belastas inte ekonomiskt av planens genomförande om inte särskilt beslut fattas om detta. Samtliga genomförandekostnader, inklusive anslutning mot Siljansvägen (Lv 920), bekostas av exploatörerna.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En arkeologisk utredning har utförts av Dalarnas museum 2009. En va- och dagvattenutredning har utförts av Turner Markprojektering 2009. Resultatet av dessa utredningar har arbetats in i föreliggande detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av MONDO Stadsbyggnad AB, Åke Nygren ansvarig arkitekt och Tor Hagman handläggande planeringsarkitekt i samarbete med Miljö- och Bygghuset, Leksands kommun genom planingenjör Malin Bengtsson och tf stadsarkitekt Jan Erik Engström.

Oktober 2010
Mondo Stadsbyggnad AB

Åke Nygren
Arkitekt SAR/MSA

Tor Hagman
Planeringsarkitekt FPR/MSA