



LEKSANDS  
KOMMUN

LAGA KRAFT 2019-10-24



Detaljplan för

## Nya Sporthallen (Noret 58:1 m.fl.)

Leksands kommun, Dalarnas län

### PLANBESKRIVNING

Juli 2019

Dnr: 2017/1456

## INNEHÅLL

1	Inledning.....	2
1.1	Plandata .....	3
1.2	Tidigare ställningstaganden .....	4
2	Förutsättningar och förändringar .....	6
2.1	Teknisk försörjning.....	18
3	Så genomförs planen .....	20
4	Konsekvenser .....	25
5	Medverkande tjänstemän .....	26

# 1 INLEDNING

## Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en idrotts- och besöksanläggning inom del av fastigheten Noret 58:1. Idrotts- och besöksanläggningen ska docka med redan befintliga anläggningar för att ge möjlighet för samordning av personalresurser, omklädningsrum och lokaler vilket minskar driftkostnader. Verksamheterna får även en enhetlig entré. Detaljplanen möjliggör även en utökad byggrätt för bostäder och kontor inom Paraden 4.

Behovet av idrottsanläggningar är stort i Leksands kommun då trycket på halltider ökar. Befintliga anläggningar har svårigheter att tillgodose halltider på kvällstider varav flera ungdomslag måste utföra träningar i sporthallar och gymnastikhallar som är för små för ändamålet. Inga andra idrotter än innebandyn får i dag plats att bedriva sin verksamhet i den befintliga Leksandshallen, utan är förpassade till andra och för små gymnastikhallar i kommunen. Behovet finns även från gymnasiet där skolans idrottsutbildningar behöver halltider på dagtid. Förhoppningen är även att gynna den allmänna folkhälsan genom att ge andra idrotter möjligheten och förutsättningarna att utöva och etablera sin idrott i Leksand.

Evenemangen är en viktig bärande del inom besöksnäringen i Leksands kommun. Med hjälp av en utökad läktarkapacitet och en storlek som kompletterar den betydligt större Tegera Arena, kommer anläggningen att göra det möjligt att arrangera mässor, konserter och idrottsevenemang som saknas i evenemangsutbudet.

## Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Behovsbedömning
- Dagvattenutredning
- Bullerkartläggning Leksand

## Planprocess

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 och hanteras med standardförfarande.



Bilden ovan illustrerar planprocessens olika skeden med aktuellt skede gulmarkerat.

### 1.1 PLANDATA

#### Läge

Planområdet ligger i Leksand, strax nordväst om Noret. Planområdet omfattar fastigheterna Noret 58:1, Noret 61:1 och Paraden 4. Området avgränsas i öster av Parkgatan, i söder av Rättviksvägen, i väster av Arenavägen och i norr av Tegera Arena.



Rödmarkerat område visar ungefärlig omfattning av planområdet

## **Areal**

Planområdet omfattar ca: 1,2 ha.

## **Markägoförhållande**

- Noret 58:1 ägs av Leksands kommun
- Noret 61:1 ägs av Leksands kommun
- Paraden 4 ägs av Leksandsbostäder AB

## **1.2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktlig planering**

Planområdet omfattas av Översiktsplan för Leksands kommun 2014, som antogs 2014-07-10. Området ingår i planeringsområdet Tätorten Leksand, där Norets och de generella riktlinjerna gäller. Aktuellt för planområdet är bland annat följande:

- Utformning av fasader ska ske med stor respekt för angränsande bebyggelse utan att skapa en pastisch. Varje byggnad ska utformas efter platsens förutsättningar.
- Kulturhistoriskt värdefulla byggnaders utseende ska inte förvanskas.
- Bebyggelse i Leksands Noret 1826-1979 ska vara vägledande till dess att ny kulturmiljö-analys har tagits fram för Noret.

### **Detaljplaner**

Planområdet berörs av två gällande detaljplaner:

- Förslag till detaljplan för Kv Paraden (L503), laga kraft 2002-10-15. Berörda delar av området är belägen på parkmark och område för bostads- och kontorsändamål. Områdets högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,5–8,0 meter. En bygg rätt för bostads- och kontorsändamål finns inom gällande detaljplan.
- Detaljplan för Lugnetområdet evenemangsarena, sportfält mm (L514), laga kraft 2004-06-29. Aktuell del av planområdet är avsatt för Idrottsanläggningar, parkgata och p-plats. Den högst tillåtna byggnadshöjden varierar inom 5,5–11 meter. Parkgatan har även ett utformningskrav för en allé.

## **Kommunala beslut i övrigt/övriga planeringsunderlag**

Allmänna utskottet tog beslut 2017-02-13 att ge som förslag till kommunstyrelsen att fastställa nya sporthallens placering till Leksand och dockad mot Leksandshallen enligt den skiss som tillhörde ärendet. Kommunstyrelsen fastställde beslutet 2017-03-06.

Utskottet för samhällsbyggnad lämnade ett positivt planbesked 2017-11-21 § 187.

## 2 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

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

#### Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för friluftsliv, Siljansområdet enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset omfattar stora delar av Siljanskommunerna. Områdets värde består till stor del i dess tilltalande landskapsbild, intresseväckande natur och kultur och den etablerade friluftsvärksamheten.

Planområdet omfattas även av riksintresse för turism- och friluftsliv enligt miljöbalken 4 kap § 2. Detta riksintresse omfattar också stora delar av Siljanskommunerna. Riksintressena för Siljansområdet tillgodoses bland annat genom att bevara tätortsnära rekreationsområden, bygga ut cykelleder, underhålla och anlägga nya vandringsleder, värna landskapsbilden med det öppna odlingslandskapet samt skydda värdefulla naturmiljöer.

#### Väderradarstation

Området är beläget inom riksintresseområdet för väderradarstation enligt miljöbalken 3 kap 9 §.

#### Kulturmiljövård

Den sydöstra delen av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap 6§. I beskrivningen av riksintresset står följande: ”Bycentrum vid Siljan i ett läge där sambandet med älven och kommunikationerna på och över denna är påtagliga. Kyrkvall med medeltida kyrka, klockstapel från 1600-talet, präst- och klockarboställen, gästgivargård och tingsplats. I anslutning till kyrkomiljön har en tätort med karaktär från sekelskiftet 1900 vuxit upp på gammal åkermark nära byn och kyrkan”.

### Fornlämningar

Registrerade fornlämningar saknas inom planområdet.

Skulle fornlämningar påträffas i samband med byggnation ska arbetet avbrytas och anmälan ska ske till tillsynsmyndigheten, Länsstyrelsen. Lag (2013:548) Kulturmiljölagen

### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet är flackt och består huvudsakligen av öppna gräs, grus- och asfaltsytor. Planområdet består till stor del av Paradparken som utgörs av perennplanteringar, träd, bänkar, fontän och ett antal skulpturer. Träden är av varierade sorter såsom björkar, bergskörbär, lind, näverhagg, manchurisk valnöt. En björkallé finns väster om parkområdet som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken (1988:808). Dispens krävs vid avverkning av allén.

I detaljplanen regleras allmän platsmark för ”**PARK**” i den södra delen av Paradparken. Syftet är att bibehålla delar av Paradparken som fortsatt ska ge ett grönt inslag i Lugnetområdet. För att tydliggöra vilka gröna inslag detaljplanen vill säkerställa regleras egenskapsbestämmelsen ”**plantering1**”. Egenskapsbestämmelsen reglerar att plantering och träd skall finnas inom parkområdet.



*Paradparken*



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

**Prickmark** innebär i planen att byggnad inte får uppföras inom det prickade området. Avsikten är att undvika bebyggelse på ytor som ska vara obebyggda för markens användning.

### Rekreation

Norr om planområdet ligger Lugnet Barkdals naturreservat. Lugnet-Barkdal är ett skogsområde med höga naturvärden. I den södra delen av området finns en äldre tallskog. Norrut övergår skogen till lövskog i en smal remsa från Japanska parken. Vidare norrut finns en skog med blandning av tall och gran.



Lugnet-Barkdals naturreservat ger goda möjligheter till friluftsliv och naturupplevelser i ett tätortsnära skogsområde med höga naturvärden. Naturreservatet har stigar och motions-slingor. Naturreservatet har även lämningar från en stenåldersboplats, en järnframställningsplats, kolningsgropar och en tjärränna. Naturreservatet ingår inte i planområdet.



*Lugnet-Barkdals naturreservat*

## **Risker och störningar**

### Buller

WSP har på uppdrag av Leksands kommun kartlagt ekvivalenta ljudnivåer för Leksands tätort. Kartläggningen är gjord 2016 och redovisar ekvivalenta ljudnivåer, dels ljudmiljön utomhus och dels frifältsvärden vid fasad för bostäder. För att konstatera att den utökade byggrätten klarar de ekvivalenta riktvärdena vid fasad används kartläggningen för att utesluta behovet av en särskild bullerutredning.

Riksdagen fastställde i förordningen, "Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader" de riktvärden för trafikbuller, som från och med 1/6 2015 ska tillämpas vid planläggning, ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked och gäller för detaljplaner som startats 2/1 2015 eller senare.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Kartläggningen visar att byggrätten för bostads- och kontorsändamål utsätts av buller från vägtrafik från Parkgatan. Kartläggningen påvisar en ekvivalent ljudnivå på <50 dBA 1.5 meter över markplan vid placeringen av föreslagen byggrätt. En kompletterade bullerutredning anses således vara obehövlig med hänsyn till bullersituationen.

För området är det stor skillnad mellan vardaglig trafik och trafik i samband med evenemang. Planen medför ingen skillnad för evenemangstrafik. Flytt av Leksandshallens entré i enlighet med planens intentioner medför en något ökad vardagstrafik på Rättviksvägen medan trafiken på Parkgatan minskar. Den marginella trafikökning som en större sporthall innebär för vardagliga trafik bedöms inte nämnvärt påverka bostäder på kort eller lång sikt. Den ytterligare byggnationen för bostäder som planen tillåter bedöms inte heller generera någon märkbar trafikökning i området.

För närområdet finns inga planer med ytterligare byggnation, utökning av verksamheter eller något annat som skulle kunna bidra till ytterligare trafikökning.

Kommunen jobbar långsiktigt och kontinuerligt med att avlasta och minska trafikarbetet till och från närområdet (inklusive planområdet) som påverkar närliggande bostäder, främst längs Rättviksvägen respektive Kyrkallén/Norsgatan.

Detta gör vi genom att:

- Se över förutsättningar att möjliggöra viss trafik till/från området norrifrån vilket avlastar närliggande bostäder från trafik.
- Långsiktigt och kontinuerligt förbättra förutsättningar för att på ett tryggt och säkert sätt kunna cykla och gå till skola samt fritidsaktiviteter, vilket är de huvudsakliga verksamheterna i området. På så sätt får vi fler att gå och cykla istället för att åka bil till området.
- Skapa goda förutsättningar att nå området med kollektivtrafik.
- Samverka med arrangörer till större evenemang för att öka andelen besökare som samåker samt åker med arrangerade bussresor etc.

Vår samlade bedömning är att planen inte i någon betydande grad påverkar framtida boende negativt, varken på kort eller lång sikt, och att det inte föreligger risk att MKN för luft samt riktlinjer för trafikbuller ska överskridas inom planområdet.

## Geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk undersökning har ej genomförts. Planområdet består huvudsakligen av grus och sand. Några bärighets- eller stabilitetsproblem bedöms ej finnas. Fastigheten är bebyggd och det kan antas att grundförhållandena är goda.

Geotekniska undersökningar bör erfordras som underlag för projektering av byggnader, vägar och ledningar. Detta bör utföras avseende nivåer, placering av byggnaderna, behov av schakter, schaktdjup, fyllningstjocklekar och preliminära lastnedräkningar för byggnaden. Detta är ett villkor för startbesked.

## Radon

Planområdet är inom ett normalriskområde för radon. Bebyggelse inom området ska uppföras med ett radonskyddat utförande.

## Bebyggelse

### *Befintlig bebyggelse*

Inom planområdet finns ett antal befintliga byggnader. I den norra delen av planområdet närmast Rättviksvägen vid Paradplatsen ligger Leksandshallen, en idrotts- och friskvårdsanläggning med bad och simhall med entréer mot Parkgatan. Denna bebyggelse har tegelröda fasader med svart tak.



*Leksandshallen*

### *Kulturhistorisk värdefull bebyggelse*

I sydöstra delen av planområdet finns två byggnader som nyttjas av Leksandsbostäder. Här står en 2 1/2 vånings reveterad timmerbyggnad med ljus spritputs och sadeltak täckt med ljusröda tegelpannor. Framsidans mittparti sträcker sig ovanför taklisten i ett segmentformat krön, likt en fronton.

Fasaden delas symmetriskt in i spritputsade fält genom slätputsade lisener. Byggnaden har symmetrisk fönstersättning med slätputsade omfattningar. De flesta fönster är i jugendstil med mindre småspröjsade överbågar. Den klassicistiska takfoten är byggd av trä. Mot gaveln i sydväst finns en mindre påbyggnad.

Enligt uppgift var Gustaf Ankarcrona ansvarig för den ombyggnad som på 1910-talet resulterade i nuvarande exteriör. Framsidans ingång har under senare decennier satts igen medan baksidans ingång fungerar som huvudentré. Möjligen bestod byggnaden på 1800-talet av två timmerbyggnader som sammanbyggdes till en enda. Byggnaden har tjänat som apotek från 1800-talet till mitten av 1950-talet.

Utförligare karaktärsbeskrivning, samt hänsynstagande kommer att tas fram i samband pågående kulturmiljöprogram för Leksands kommun som beräknas vara klar under slutet av 2019.

Byggnaden klassas som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt kvalificeringen i *"Bebyggelse i Leksands Noret 1826-1979"* som har inventerats av Dalarnas Museum. I rapporten är den gamla apoteksbyggnaden kulturhistoriskt värdefull (grupp 1b – av riksintresse och att jämföras med byggnadsminne). Byggnaden omfattas även av riksintresse för kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap 6§. Detaljplanen bedöms inte innebära någon påtaglig skada eller reducering av riksintressets värden, då planen endast medger en begränsad utveckling av den befintliga fastigheten i jämförelse med gällande detaljplan. Planbestämmelser anger lämplig utformning av ny bebyggelse, vilket bidrar till att riksintresset inte förvanskas.

Vid norra gaveln finns en vidbyggd envånings lång rödfärgad timmerbyggnad med ljusrött tegeltak. Byggnaden bedöms inte vara kulturhistoriskt värdefull. Mot södra gaveln av fastigheten står en vitrappad mur.



*Gamla apoteksbyggnaden och den vitrappade muren*

### Omgivande bebyggelse

Intill planområdet har bebyggelsen en varierad uformning både för bostads- och verksamhetsbebyggelse. Bostäderna skiftar mellan 1½-2½ våningar. Norr om planområdet ligger Tegera arena, en idrotts- och evenemangsarena med faluröd träpanel och stora glaspartier vid den välvda entrédelen, markerat takutsprång och i övrigt en grå paroc fasad.

### Planerad bebyggelse

#### *Idrotts- och besöksanläggning (R)*

I planen möjliggörs markanvändning för ”R” idrotts- och besöksanläggning inom fastigheten Noret 58:1. Användningen används för områden med verksamheter som riktar sig till besökare. Verksamheterna får inte vara störande eller medföra olägenheter för omgivningen vad gäller exempelvis buller, lukt och trafik enligt miljöbalken.

Fastigheten Paraden 4 får behålla nuvarande markanvändning ”BK” det vill säga bostäder och kontor som gäller i befintlig detaljplan, *Förslag till detaljplan för Kv Paraden, laga kraft 2002-10-15.*

#### Högsta totalhöjd

Planförslaget reglerar den högsta totalhöjden för samtliga byggnader inom planområdet. Utöver avsedd totalhöjd får skorsten, belysningsmast, ventilationsanläggning, trappor, stegar eller motsvarande mindre byggnadsdelar uppföras över denna höjd.

#### *Markens anordnande och vegetation (n1)*

Bestämmelsen är avsedd att möjliggöra inlastningsväg inom avgränsat område. Inlastningsvägen ska serva både befintliga och tillkommande verksamheter.

#### *Varsamhet (k1) och rivningsförbud (r1)*

Varsamhetsbestämmelsen ”k1” och rivningsförbud ”r1” regleras på den gamla apoteksbyggnaden på Paraden 4. Syftet är att bibehålla och bevara den kulturhistoriska karaktären. Detta med anledning av riksintresset för kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap 6§ och att byggnaden betraktas som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse enligt kvalificeringen i ”Bebyggelse i Leksands Noret 1826-1979”. Varsamhetsbestämmelsen reglerar att byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Rivningsförbudet skyddar byggnadens stomme och omöjliggör framtida rivningslov.

Under rubriken ”Kulturhistorisk värdefull bebyggelse” finns karaktärsbeskrivning och beskrivning av värdefulla detaljer för byggnaden.

#### *Utformning av ny bebyggelse (f1, f2 och f3)*

På grund av sin höga höjd kommer den nya idrotts- och besöksanläggningen bli väl exponerad. Det exponerade läget ställer krav på byggnadens utformning och färgsättning. Bestämmelsen ”f1” syftar till att ny idrotts- och besöksanläggning ska utföras på ett sådant sätt att den harmonierar med karaktärsdragen hos Tegera arena. I avsnittet gestaltning beskrivs riktlinjerna för ny bebyggelse i Lugnetområdet. Dessa ska ses som rådgörande i framtida utformning.

Bestämmelserna ”f2” och ”f3” reglerar utformningen av ny bebyggelse inom fastigheten Paraden 4. Syftet är att karaktären hos befintlig bebyggelse ska beaktas vid utformningen av tillkommande bebyggelse på Paraden med hänsyn till riksintresset. De viktigaste aspekterna att beakta är färgskala och fasadmateriell. Fasader ska utföras i trä eller puts. Ny bebyggelse ska färgsättas i traditionell färgskala. Det innebär falurött eller i ljusa färger. Taket ska vara sadeltak och vara tegelrött. För att värna om riksintressets värden ska den tillkommande bebyggelsen även harmoniera med befintlig bebyggelse på Paraden. Bestämmelsen avser att reglera ny bebyggelse så att den kulturhistoriska gamla apoteketsbyggnaden fortsatt upplevs som huvudbyggnad på fastigheten.

Erforderlig friyta samt parkering får plats inom Paraden 4.

#### *Gestaltning*

I samband med framtagandet av *Detaljplan LUGNETOMRÅDET, laga kraft 2004-06-29*, antogs ett gestaltungsprogram för utformning av ny bebyggelse i Lugnetområdet. Riktlinjerna ska ses som rådgörande vid utformningen av en ny idrotts- och besöksanläggning. En bärande idé för utformningen av nya byggnader som yttre miljö för hela Lugnetområdet skall vara: Leksandspräglad småskalig nordisk regionalism i 2000-talstappning.

– Leksandspräglad innebär att utformningen av nya inslag ska ha stark samhörighet med nuvarande karaktär och stärka Leksands särdrag. Nya byggnader bör vara så utformade att de tydligt förknippas med Leksand.

– Småskalig innebär att storskaliga och storstadspräglade lösningar undviks såväl för byggnadsutformning som trafik och yttre miljö. Nuvarande storskaliga byggnader måste få en småskalig anpassning när de ligger nära befintlig småskalig bostadsbebyggelse.

- Nordisk regionalism innebär att historiska nordiska drag på samma sätt som under den nationalromantiska epoken ska prägla miljöns utformning, såväl byggnader som markbeläggning och växtval. Det kan innebära högresta tak, trä och lokala stensorter som material, nordisk färgskala, naturliga träsorter etc.
- 2000-talstappning innebär att det ska synas på nya byggnader och anläggningar att de är tillkomna under vår tid.



*Gestaltningssprogrammet låg som grund vid utformningen av Tegera arena*

## **Service**

Offentlig och kommersiell service finns inom Leksandsnoret. Söder om Rättviksvägen ligger Leksands gymnasium, musikskolan och Sammilsdalskolan. Förskolan Pelikanen ligger väster om planområdet. Entréer ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

## **Trafik**

### Gatunät och biltrafik

Planområdet gränsar och berörs av Parkgatan i öster och i söder av Rättviksvägen. Trafikflödet på Rättviksvägen består främst av transporter till områdets skolor. Vid evenemang i Tegera arena är trafiken särskild hög, då vägen fungerar som en trafikled till parkeringar i området. Parkgatan trafikeras främst av boende i området men även av besökare till Tegera Arena och Leksandshallen.

”**GATA1**” regleras i sydöstra planområdet inom fastighet Noret 61:1 vilket omfattar delar av Parkgatan och Rättviksgatan.

”GÅNG” regleras i västra planområdet. Syftet är att det ska vara möjligt att anordna gång- och cykeltrafik inom området.

Utfart får inte anordnas i södra och västra Paraden.

#### Kollektivtrafik

Planområdet är beläget på gångavstånd till Leksands centrum och den närmaste busshållplatsen är Fiskgatan som ligger 250-300 meter sydost om planområdet. Från denna hållplats avgår flertalet busslinjer till omkringliggande tätorter som Insjön, Djurås och Tällberg. Från Leksand centrum är det gångavstånd till resecentrum där samtliga busslinjer och tåg trafikeras ifrån.

#### Gång- och cykeltrafik

Parallellt med planområdets södra gräns sträcker sig Rättviksvägen som är ett huvudstråk för gång – och cykeltrafik. Denna länk är betydelsefull för gående och cyklister som rör sig till resecentrum. Längs med Parkgatan finns det en trottoar som ansluter till huvudstråket. Huvudstråket ger tillgång till flera gång – och cykelvägar i Leksand.

#### Parkering

Närmaste parkeringsplats ligger väster om planområdet. Parkeringen nyttjas främst vid evenemang i Tegera arena och av skolpersonal. Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms parkeringens ursprungliga kapacitet minska. För att tillgodose det parkeringsbehov som kan uppstå kommer grusparkeringen vid Hildasholm utvidgas. Detta område kan utöka den befintliga kapaciteten av parkeringar i närhet till verksamheterna i Lugnetområdet. Parkeringen ingår inte i planområdet utan ett avtal mellan kommunen och ägaren till berörd fastighet ska tecknas.





*Rödmarkerat område visar befintlig parkering väster om planområdet*



*Rödmarkerat område visar tänkbar utökning av befintlig parkeringsyta vid Hildasholm*

Paraden 4 ligger inom zon 2 för Leksands kommuns parkeringsnorm. Minimiantalet för parkeringsplatser som ska anordnas vid ny- eller ombyggnation vid bostäder är 1,0 parkeringar/lägenhet (inklusive gästparkering). I zon 2 kan behovet av bil vara större men många serviceställen nås ändå inom rimligt cykelavstånd och kollektivtrafikutbudet är relativt bra. Parkeringstal anger hur många parkeringsplatser för bil eller cykel en exploatör har ansvar för att anlägga vid ombyggnad eller nybyggnad av bostäder i respektive zon.

Parkeringsstalen är inte juridiskt bindande utan avses att användas som vägledning för bygglov och detaljplaneläggning. Parkeringsfrågan analyseras och bedöms utifrån varje specifikt projekt. Det innebär att det finns en viss flexibilitet i parkeringstal och zonindelning. Flexibiliteten är möjlig om byggherren kan visa att projektet har en särskild inriktning med en långsiktig varaktig nivå. Ett exempel på detta kan vara vid byggnation av bostäder som riktar sig till personer med högre eller lägre bilinnehav än genomsnittet. Byggherren för bostäderna på Paraden 4 har angett att samtliga bostäder ska vara studentlägenheter. Avvikelse från parkeringsnormen är därför acceptabel.

Parkeringsnormen reglerar även antalet cykelparkeringar som ska ingå vid nybyggnation. För att erbjuda boende attraktiv cykelparkering bör platser ordnas både inom- och utomhus. Antal cykelparkeringar inom övriga områden ska vara 1 plats per 1-2 rumslägenhet och 2 cykelplatser per lägenhet som har tre rum eller fler. Utomhusparkeringen bör lokaliseras nära bostadsentrén och alltid närmare än motsvarande bilparkering, samt vara försedd med väderskydd, ramlåsning och belysning. Inomhusparkering bör anordnas i förrådsutrymme som kan nås från markplan.

Boendetyper	Parkeringstyp	Antal bilparkeringar	Antal gästparkeringar	Antal cykelparkeringar
Flerbostadshus	Gemensam parkering	1,0/per lägenhet	0,1/per lägenhet	1 – 2 rum/lägenhet=1 3> rum/lägenhet = 2

### *Parkeringsnorm för zon 2*

## **2.1 TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och spillvatten**

Kommunalt vatten, spill- och dagvatten finns inom planområdet.

#### **Dagvatten**

En dagvattenutredning har tagits fram av Mavacon (2018-10-01) för att klarlägga förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet med hänsyn till planerad byggnation. Utredningen har undersökt förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten, fördröjning/rening av dagvatten samt eventuella tekniska skyddsåtgärder som behöver vidtas.

Dagvattenutredningen har primärt undersökt det västra planområdet. Övriga planområdet har anslutningspunkter mot det allmänna dagvattennätet samtidigt som markanvändningen i dessa områden inte förändras i någon betydande grad, så inga ytterligare utredningar gällande dagvatten krävs för dessa områden.

Utredningen har identifierat ett alternativ för att åstadkomma god dagvattenhantering. Alternativet innebär ett magasin med en volym på 71 m<sup>3</sup> vilket kan åstadkommas på flera olika sätt. Förslaget är ett krossfyllt magasin under hårdgjorda ytor. Fördelen med magasin som dessa är att hela bottenarean kan nyttjas för infiltration. I utredningen redovisas ytor under hårdgjord yta som kan användas till magasin/ infiltration. Skall en lösning med infiltration användas så är det viktigt att lösningen genomförs med en bräddledning så eventuell bräddning sker i lågpunkt mot gata så ingen skada på byggnader uppkommer.

Då planen inte innehåller parkeringsplatser eller andra större föroreningskällor så bedöms ingen rening av dagvattnet behövas.

#### **Värme**

Fjärrvärme är väl utbyggt i området.

#### **El**

Två transformationsstationer inom planområdet kommer tas bort vid detaljplanens genomförande. Ny transformatorstation placeras bredvid fläktrummet i den norra delen av befintlig sporthall. El inom planområdet ansluts till ny transformatorstation.

### **Bredband/fiber**

Fiberledning finns längs med Parkgatan.

### **Avfallshantering**

Detaljplanen ligger inom område med kommunal avfallshantering. Avfall hanteras enligt kommunens avfallsföreskrifter. Kommunens återvinningscentral är belägen i Limhagens industriområde på ett avstånd av cirka 2 km.

### **Räddningstjänst**

Räddningstjänstens insatstid är 10 minuter.

Tillgång till brandvattenförsörjning och tillgänglighet för brandkårens fordon ska beaktas.

## 3 SÅ GENOMFÖRS PLANEN

### 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.

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Arbetet med detaljplan görs enligt plan- och bygglagens regler för utökad 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	Januari 2019
Granskning	April 2019
Antagande	Augusti 2019
Laga kraft, tidigas	September 2019

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard samt för drift och underhåll av dessa.

Ansvaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på respektive fastighetsägare. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

### Avtalsfrågor

Planavtal har tecknats med Fritidsavdelning, Leksands kommun för att reglera ansvar och kostnader mellan parterna.

Överenskommelse om fastighetsbildning för att genomföra detaljplanen ska upprättas och inlämnas till Lantmäteriet för handläggning inom snar framtid efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

I övrigt ska erforderliga avtal träffas mellan berörda parter.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### Fastighetsägare

Planområdet omfattar fastigheterna Noret 58:1, och 61:1 som ägs av Leksands kommun samt Paraden 4 som ägs av Leksands bostäder.

#### Fastighetsbildning, servitut och gemensamhetsanläggningar mm

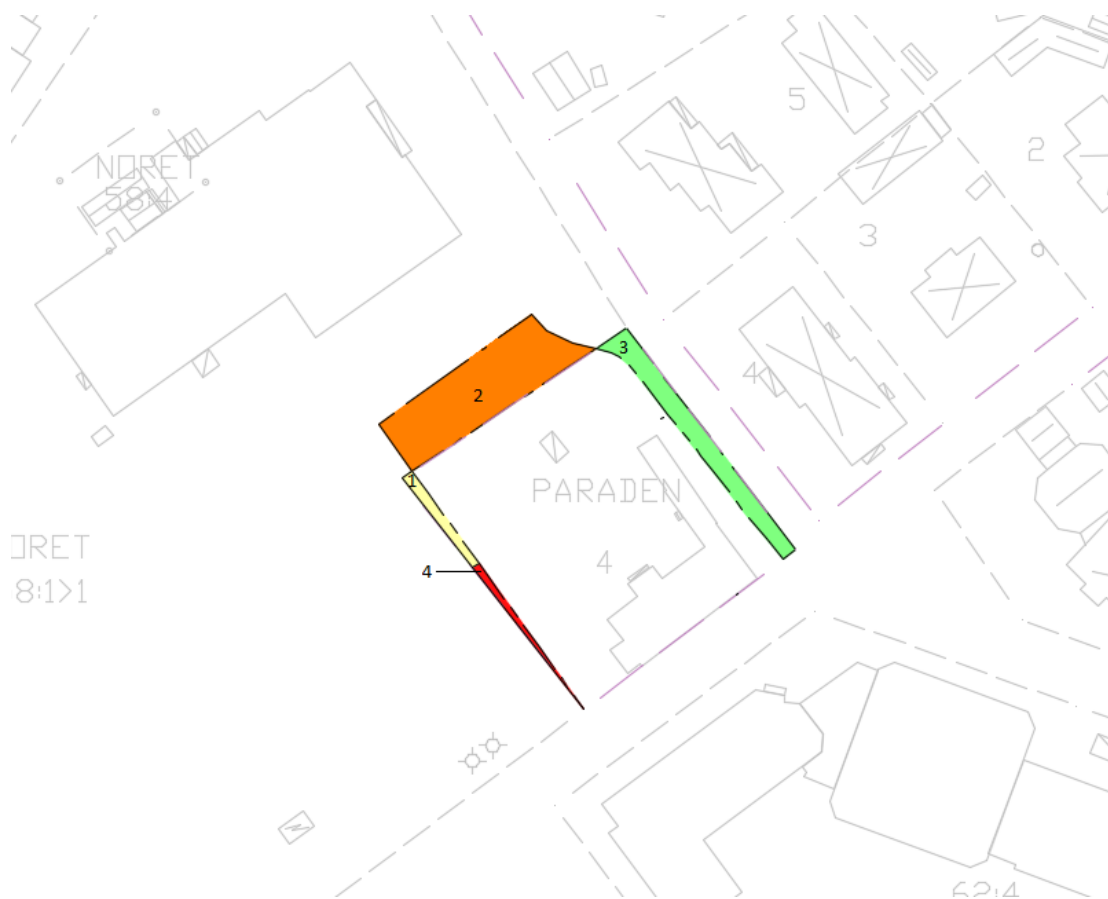
Genomförandet av detaljplanen kräver fastighetsbildning.

Del av fastigheten Paraden 4 (figur 1), som i detaljplanen ska utgöra kvartersmark idrotts- och besöksanläggningar, ska genom fastighetsreglering överföras till Noret 58:1.

Del av fastigheten Noret 58:1 (figur 2), som i detaljplanen ska utgöra kvartersmark bostäder, ska genom fastighetsreglering överföras till Paraden 4.

Del av fastigheten Leksand Paraden 4 (figur 3), som i detaljplanen ska utgöra allmän platsmark gata, ska genom fastighetsreglering överföras till Noret 61:1.

Del av fastigheten Leksand Paraden 4 (figur 4), som i detaljplanen ska utgöra allmän platsmark park, ska genom fastighetsreglering överföras till Noret 58:1



Tabellen nedan redovisar de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppstår i och med planens genomförande.

Figur	Avstår mark	Erhåller mark	Ändamål
1	Paraden 4	Noret 58:1	Kvartersmark
2	Noret 58:1	Paraden 4	Kvartersmark
3	Paraden 4	Noret 61:1	Allmän plats
4	Paraden 4	Noret 58:1	Allmän plats

### Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar bedöms behöva bildas för planens genomförande.

### Befintliga rättigheter

Inom området finns servitut för väg, akt 2029-420. Servitutets nuvarande lokalisering överensstämmer inte med ändamålet för detaljplanen och bör därför upphävas eller ändras genom en lantmäteriförrättning, förslagsvis i samband med fastighetsbildningsåtgärderna ovan.

Inlösen av allmän platsmark

Kommunen har rätt att utan överenskommelse med berörd fastighetsägare lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen är skyldig att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap om berörd fastighetsägare begär det.

### Ekonomiska frågor

Detaljplanen föranleder flera olika kostnader.

Detaljplanen är initierad av Fritidsavdelning, Leksands kommun och kostnaderna ska i enlighet med kommunens praxis bäras av planintressenten. Planavtal har tecknats med Fritidsavdelning, Leksands kommun för att reglera ansvar och kostnader mellan parterna.

Plan- och kartavdelningen, Leksands kommun ansvarar för upprättande, framtagande och handläggning av detaljplanen.

Kostnader för fastighetsbildning som krävs för genomförande av detaljplan bekostas av berörda fastighetsägare enligt överenskommelse eller enligt förrättningsbeslut.

Övrig fastighetsbildning som krävs för genomförande av detaljplan bekostas och söks av fastighetsägaren

Fastighetsägaren ska bekosta samtliga projekterings-, bygg- och anläggningsåtgärder inom området inklusive anslutningsavgifter till VA, el m.m.



### Tekniska frågor

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

#### Vatten och avlopp

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

#### Dagvatten

En dagvattenvolym motsvarande 10 mm nederbörd per hårdgjord kvadratmeter ska infiltreras eller (i andra hand) fördröjas.

Dagvattenvolymer överstigande detta får anslutas till det kommunala ledningsnätet vid anvisad anslutningspunkt.

#### El, tele, optik och uppvärmning

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

Befintliga transformatorstationer kommer tas bort och ersättas med en ny transformatorstation för att försörja tillkommande byggnader.

Fastighetsägaren svarar även för kostnader som kan uppstå för ombyggnad/omlokalisering av befintliga ledningar och anläggningar som påverkas av exploateringen.

## **4 KONSEKVENSER**

### **Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB**

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planens genomförande bedöms inte medföra några betydande effekter för miljön, hälsan eller hushållningsbestämmelser med naturresurser eller påtagligt skada riksintressena. Planområdet är beläget inom riksintressen enligt de särskilda bestämmelserna i 3 och 4 kap MB. En planläggning inom området bedöms inte innebära någon skada på eller reduktion av riksintressets värden, då planen endast medger utveckling av den befintliga tätorten i begränsad omfattning. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas med anledning av planen.

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

Planens genomförande bedöms inte medföra några betydande negativa effekter för miljön, hälsan eller hushållningsbestämmelserna eller påtagligt skada riksintressen. Upprättande av plan bedöms därför vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken 3 och 4 kap och innebär inte heller betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning av planen bedöms därmed inte behövas, vilket innebär att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas.

## 5 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

### Leksands kommun

Förslaget till detaljplanen har tagits fram av samhällsplanerare Linus Wickman, med medverkan av mark- och exploateringsingenjör David Wildemo.

<b>Upprättande enligt PBL 2010:900</b>	<b>Instans</b>	<b>Datum</b>
Planbesked	Utskottet för samhällsbyggnad	2017-11-21 § 187
Godkänd för samråd	Utskottet för samhällsbyggnad	2019-01-24 § 4
Godkänd för granskning	Utskottet för samhällsbyggnad	2019-04-25 § 73
Godkänd för antagande	Utskottet för samhällsbyggnad	2019-08-22 § 112
Antagen	Kommunstyrelsen	2019-09-24 § 105
Vunnit laga kraft		2019-10-24