



LEKSANDS
KOMMUN

LAGAKRAFTHANDLING



Detaljplan för

Västra Myran (del av Noret 31:3 m.fl.)

Leksands kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

April 2023

INNEHÅLL

1	Inledning.....	3
1.1	Bakgrund	3
1.2	Planens syfte.....	3
1.3	Handlingar.....	3
1.4	Planprocess.....	3
1.5	Plandata.....	4
1.6	Tidigare ställningstaganden.....	5
2	Förutsättningar och förändringar	7
2.1	Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.....	7
2.2	Natur.....	7
2.3	Strandskydd.....	9
2.4	Geotekniska förhållanden	9
2.5	Bebyggelse	9
2.6	Service.....	14
2.7	Trafik	14
2.8	Tillgänglighet.....	15
2.9	Kulturmiljö	16
2.10	Risker och störningar.....	16
2.11	Räddningstjänst	18
2.12	Teknisk försörjning.....	18
3	Så genomförs planen	20
3.1	Allmän information.....	20
3.2	Organisatoriska frågor	20
3.3	Avtalsfrågor	21
3.4	Fastighetsrättsliga frågor	22
3.5	Ekonomiska frågor	23
3.6	Tekniska frågor.....	24
4	Konsekvenser.....	24
4.1	Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB	24
4.2	Undersökning om betydande miljöpåverkan	25

4.3	Övriga konsekvenser	25
4.4	Avvägning allmänna och enskilda intressen.....	26
5	Medverkande tjänstepersoner	26
5.1	Leksands kommun	26

1 INLEDNING

1.1 BAKGRUND

Leksands kommuns Vision 2025 med tillväxtmålet 18 000 invånare år 2025 utgör tillsammans med kommunens bostadsförsörjningsprogram grunden till detaljplanens framtagande. Kommunen behöver fler invånare för att klara av att möta behovet av arbetskraft hos kommunens företag och offentliga verksamheter. Fler invånare behövs dels för att kompensera för stora pensionsavgångar och dels för att minska beroendet av inpendling. En större arbetsför befolkning behövs även för att behålla kommunens servicenivå och ge goda förutsättningar för en lokal handel. En förutsättning för ökad befolkningstillväxt är att tillgången på attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs ut i takt med att befolkningen ökar. Förtätning inom och i anslutning till tätorten där det redan finns god tillgång till service, infrastruktur och kollektivtrafik bidrar till att göra Leksands kommun till ett mer hållbart samhälle.

1.2 PLANENS SYFTE

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra nybyggnad av parhus eller enbostadshus. Den nya bebyggelsen ska anpassas till omgivningen genom att utformas på så sätt att den passar in med befintlig bebyggelse.

Syftet med planen är även att tydliggöra gränsen mellan den del av marken som används som tomtmark och den del som används till jordbruk, samt att befintlig pumpstation ska säkerställas som teknisk anläggning.

1.3 HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser, 2022-05-13
- Planbeskrivning, 2022-05-13
- Fastighetsförteckning, 2022-05-04
- Granskningsutlåtande, 2022-05-13

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-01-26

1.4 PLANPROCESS

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) och hanteras med standardförfarande.



Bilden ovan illustrerar planprocessens olika skeden med aktuellt skede gulmarkerat.

1.5 PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget cirka 1,5 km norr om Leksands-Noret och cirka 500 m från Siljan, i det delområde som i översiktsplanen benämns som Noret-Käringberget. Området begränsas i söder av Sturbåtsvägen, i öster och väster gränsar planområdet till villa- och parhustomter och i norr gränsar området till jordbruksmark som används som beteshage.



Planområdets geografiska läge markerat med orange.

Areal

Planområdets storlek är cirka 0,88 ha.

Markägoförhållande

Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna Noret 31:3 och 31:6. Fastigheten Noret 31:3 ägs av privatperson och fastigheten Noret 31:6 ägs av det privatägda fastighetsbolaget Ant Fastighets AB.

1.6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

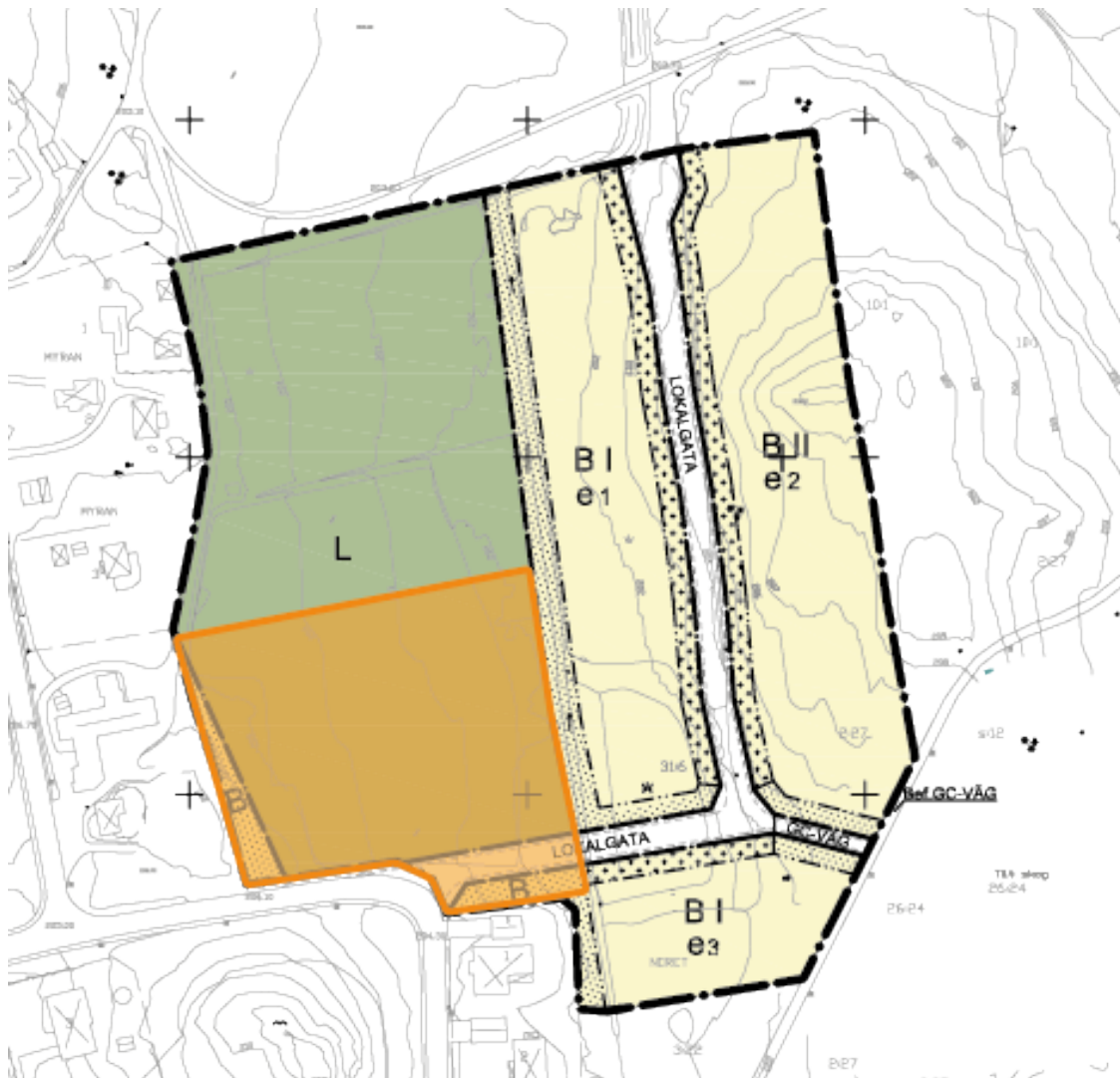
Översiktlig planering

För området gäller Översiktsplan för Leksands kommun 2014, som vann laga kraft 2014-07-10. Det aktuella området ingår i planeringsområdet Tätorten Leksand, där de generella riktlinjerna gäller. I riktlinjerna står bland annat följande:

- Vid nybyggnation ska samspelet mellan bebyggelsens placering gentemot det öppna landskapet och vattenområden beaktas. Viktiga vyer ska värnas eller tillskapas.
- Exploatering får inte vara så tät att Leksand inte upplevs som en grön tätort. Sammanhållna grönstråk bör eftersträvas.
- Ny bebyggelse såsom bostadshus ska inte grundläggas under +165 m.ö.h. med hänsyn till översvänningsrisk. Samhällsviktiga funktioner ska inte grundläggas under +170 m.ö.h. med hänsyn till översvänningsrisk.
- Vid ny planläggning bör problem med dagvattenhantering särskilt uppmärksammas. Tillräckliga grönytor för fördröjning bör planeras, alternativt att dagvattenledningar dimensioneras för att klara kommande klimatförändringar med fler skyfall.
- Vid nybyggnationer ska byggnader alltid utföras radonsäkra om inte radonmätningar visar att detta är obehövligt.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan för Myran (Noret 31:3 m.fl.), laga kraft 2008-11-28 (L541, 2029-P380). Aktuellt område är inom planen utlagd som odling (L) och bostäder (B) på kvartersmark samt som lokalgata på allmän plats.



Gällande detaljplan för Myran (Noret 31:3 m.fl.), laga kraft 2008-11-28 (L541, 2029-P380) med det nya planområdet markerat i orange.

Kommunala beslut i övrigt

Utskottet för samhällsbyggnad lämnade ett positivt planbesked 2020-11-19 § 112.

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade att sända ut förslaget till detaljplan för samråd 2022-01-20 § 1.

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade att sända ut förslaget till detaljplan för granskning 2022-03-24 § 40.

Utskottet för samhällsbyggnad beslutade att godkänna planförslaget för antagande 2022-05-25 § 86.

Kommunstyrelsen beslutade att anta planförslaget 2022-06-14 § 82.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

2.1 INTRESSEN ENLIGT 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Riksintresset omfattar stora delar av Siljanskommunerna. Områdets värde består till stor del i dess tilltalande landskapsbild, intresseväckande natur och kultur samt den etablerade friluftsverksamheten. Planområdet innefattar även riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap § 2 miljöbalken, som bland annat påverkar omkringliggande öar och strandområden runt Siljan och Orsasjön.

Planen bedöms inte påverka riksintressena för friluftsliv negativt.

Väderradarstation

Planområdet omfattas av riksintresse för väderradarstation enligt miljöbalken 3 kap 9 §.

Planen bedöms inte påverka riksintresset för väderradarstation negativt.

2.2 NATUR

Mark och vegetation

Planområdet är obebyggt och största delen av området utgörs idag delvis av en grusad yta som används som paddock (södra delen av planområdet) och delvis av gräsbevuxen mark som används som beteshage för hästar (norra delen av planområdet). Västra delen av området är ianspråktaget som tomtmark och här finns vegetation i form av klippt gräsmatta, en thujahäck samt ett par mindre träd. Längs med områdets östra kant finns en cirka 15 meter bred remsa som utgörs av klippt gräsyta. I planområdets sydöstra del finns en asfalterad bilväg, samt en liten yta söder om vägen som är en oklippt ört- och gräsbevuxen yta med en pumpstation.

Planen påverkar inte de delar av planområdet som idag är vegetationsbeklädda, förutom en smal remsa av hagmark intill det som idag är paddock. Planen bedöms inte påverka några naturvärden negativt.

Planen innebär att en del av den mark som i dagsläget är planlagd som odlingsmark kommer att planläggas som bostäder. Det rör sig om en

relativt liten bit mark som redan är ianspråktagen för andra ändamål än jordbruk, dels som paddock och dels som tomtmark, och som inte har brukats aktivt under lång tid. Bebyggelse i enlighet med planen skulle innebära en naturlig förtätning av området och planområdet är placerat så att befintlig gata och VA-system kan utnyttjas, vilket bidrar till ett resurseffektivt och hållbart samhällsbyggande. Sammantaget bedömer därför kommunen att det är lämpligt att ta marken i anspråk för bostäder.

Rekreation

Cirka 300 meter sydväst om området, längs med Siljans strand, ligger Lugnet-Barkdals naturreservat med promenadstigar och motionsspår.

Endast 150 meter från planområdet, i sydöstlig riktning, ligger skogsområdet Kåringberget som i översiktsplanen är utmärkt som ett tätortsnära rekreativsområde.

Cirka 200 meter öster om och 300 meter norr om planområdet finns skogsområden med vandringsleder.

Invasiva arter

Vid arbeten som innebär att man gräver eller flyttar på jordmassor i områden där det finns invasiva växter, ska de jordmassor som transporteras inte innehålla frön, växt- och rottdelar från invasiva arter, eftersom detta medför en stor risk för spridning av dessa arter. Både frön och växttdelar kan leda till nya etableringar, beroende på vilken art det handlar om. Öppen, "störd", jord utan vegetation är en plats där invasiva växter ofta etablerar sig, bl.a. eftersom ljusställningen är bra och konkurrensen från andra arter obefintlig. Jättebalsamin och jätteloka får enligt EU- och svensk lagstiftning inte avsiktligt transporteras och detta gäller även frön, växt- och rottdelar (även mindre grävarbeten i trädgårdsmiljö omfattas av denna lagstiftning). Läs mer i naturvårdsverkets vägledning för säker avfallshantering på naturvårdsverkets hemsida.

I våra trakter är det främst lupinen som är en besvärlig invasiv art som innebär mycket stora problem för mångfald av ängsväxter och pollinerande insekter. Lupinen omfattas inte av lagstiftning ännu men bör hanteras som de EU-listade arterna. Det bör även parkslide, som är betydligt mindre vanlig men mycket besvärlig att bekämpa. Andra arter som är viktiga att ha kännedom om och hantera på rätt sätt vid genomförande av planen är jättebalsamin, jätteloka och kanadensiskt gullris.

2.3 STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

2.4 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta är jordarten på planområdet postglacial sand.

En kompletterande geoteknisk undersökning ska tas fram inför bygglovsskedet.

Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon, vilket dock inte kan utesluta radonhalter över riktvärdet. Fastigheter väster om aktuell fastighet har haft värden över 200 Bq/m³. Byggnadskonstruktioner ska utföras radonsäkra.

2.5 BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse på planområdet, men befintliga bostadshus finns i dess direkta närhet både öster om, väster om och söder om området. Bebyggelsen öster om planområdet ligger längs med Sturbåtsvägen och utgörs av parhus i ett plan med gråa träfasader och tegelröda takpannor. Väster om planområdet, längs med Beckoxvägen, finns enplansvillor med faluröda träfasader och tegelröda takpannor. Söder om planområdet, längs med Sommargåsvägen, ligger också enplansvillor med faluröd träfasad och röda respektive svarta takpannor. I närområdet förekommer även villor i 1,5 och två våningar.



De befintliga parhusen längs med Sturbåtsvägen öster om planområdet. Bilden är tagen från väster med planområdet i förgrunden.



Den befintliga bebyggelsen längs Beckoxvägen, väster om planområdet. Bilden är tagen från öster och planområdet syns i förgrunden.



Den befintliga bebyggelsen längs med Sommargåsvägen, söder om planområdet. Bilden är tagen från nordöst.



Den befintliga bebyggelsen längs med den södra delen av Sturbåtsvägen, sydost om planområdet. Bilden är tagen västerifrån.

Planerad bebyggelse

I planen möjliggörs markanvändningen bostäder (**B**). Med användningen Bostäder avses enligt Boverket boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboenden, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, gäststuga, växthus eller liknande.

Ny bebyggelse ska utformas med träfasader målade i faluröd eller grå slamfärg (**f**). Taken ska utformas med en minsta takvinkel på 22 grader (**o**) och på ett sådant sätt så att byggnaderna passar in i omgivningen, med fördel som sadeltak. Färg och material på taken regleras inte i detaljplanen. Detta syftar till att möjliggöra en estetiskt tilltalande utformning av solcellsförsedda tak. Om ny bebyggelse inte planeras att förses med solceller är emellertid rödfärgade tak att föredra, detta för att den nya bebyggelsen ska anknyta till den befintliga omgivande bebyggelsen. För att möjliggöra byggnader med 1,5 våningsplan samt byggnader med förhöjt väggliv men som samtidigt höjdmässigt passar in bland omgivande byggnader, ska högsta nockhöjd vara 8,5 meter (**h₁**). Bestämmelserna kring utformning, takvinkel och höjd syftar till att den nya bebyggelsen ska utformas på ett sådant sätt att den passar in med omgivande befintlig bebyggelse och inte riskerar att på ett betydande sätt

skapa olägenheter för de närboende genom exempelvis skuggning. För att ny bebyggelse ska anknyta till skalan på den omgivande bebyggelsen, samt för att möjliggöra infiltration av dagvatten på kvartersmark, begränsas den totala byggnadsarean till 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet (**e**) och den totala ytan som får hårdgöras till högst 55 % av fastighetsarean inom användningsområdet (**n₁**). Begreppet hårdgjord yta omfattar i det här fallet asfalterade och grusade ytor samt ytor belagda med marksten eller markplattor. Även den bebyggda arean ska räknas som hårdgjord yta.

Illustrationer

Nedan visas några exempel på hur den nya bebyggelsen skulle kunna utformas och placeras.

Illustration A visar hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut om det på planområdet bildas två nya fastigheter där enbostadshus byggs. I exemplet är fastigheterna cirka 1000 m² stora. Den bebyggda arean är cirka 200 m² per fastighet, vilket utgör 20 % av fastighetsarean. Den totala hårdgjorda ytan uppgår i exemplet till 260 m², vilket utgör 26 % av fastighetsarean.

Illustration B visar hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut om det på planområdet bildas fyra nya fastigheter där parhus byggs. I exemplet är de två fastigheterna i mitten cirka 450 m² stora, de andra två fastigheterna är cirka 550 m². Den bebyggda arean är cirka 110 m² per fastighet, vilket utgör 24 % av fastighetsarean hos den minsta fastigheten. Den totala hårdgjorda ytan uppgår i exemplet till cirka 130 m² per fastighet, vilket utgör 29 % av fastighetsarean hos den minsta fastigheten.

Illustration C visar hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut om det på planområdet bildas fem nya fastigheter där det byggs kedjehus. I exemplet är de tre mindre fastigheterna cirka 300 m² stora, medan de två större fastigheterna är cirka 550 m². Den bebyggda arean är cirka 110 m² per fastighet, vilket utgör 37 % av fastighetsarean hos den minsta fastigheten. Den totala hårdgjorda ytan uppgår i exemplet till cirka 160 m² per fastighet, vilket utgör 54 % av fastighetsarean hos den minsta fastigheten.



Illustration A: Ett exempel på hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut om planområdet delas in i två fastigheter och bebyggs med enbostadshus



Illustration B: Ett exempel på hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut om planområdet delas in i fyra fastigheter och bebyggs med parhus



Illustration C: Ett exempel på hur den nya bebyggelsen skulle kunna se ut om planområdet delas in i fem fastigheter och bebyggs med kedjehus

2.6 SERVICE

Service tillgodoses primärt inom Leksands-Noret som är beläget cirka 1,5 km söder om planområdet med bland annat livsmedelsaffärer, systembolag, vårdcentral och apotek. En viss service finns emellertid på närmre håll, bland annat finns förskolan Myran 400 m norr om planområdet och Limhagen ÅVC 500 m öster om planområdet.

2.7 TRAFIK

Gatunät och biltrafik

Trafiken till planområdet kommer att gå via Sommargåsvägen, vilken i gällande stadsplan för Käringsbergsområdet (L362, 2029-P1976/1, laga kraft 76-04-27) är planlagd som allmän plats "GATA" fram till där Sommargåsvägen ansluter mot Sturbåtsvägen. Härifrån och österut är Sturbåtsvägen i gällande detaljplan Noret 31:3 m.fl., MYRAN (L541,2029-P380) planlagd som allmän plats med användningen "LOKALGATA". Denna del av Sturbåtsvägen omfattas av gemensamhetsanläggning Noret GA:3 och för den gäller enskilt huvudmannaskap.

Från nya fastigheter inom planområdet ska utfart kunna ske både till kommunens gata och till den del av Sturbåtsvägen som har enskilt

huvudmannaskap. Om utfart ordnas till den delen av gatan med enskilt huvudmannaskap ska den berörda fastigheten läggas till i gemensamhetsanläggning Noret GA:3.

Den utökning av biltrafik som de nya bostäderna som möjliggörs i planen medför bedöms inte påverka belastningen på vägnätet i området väsentligt.

Kollektivtrafik

Från busshållplats vid Siljansvägen, cirka 300 meter från planområdet, finns bussanslutning till centrala Leksand.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs med Sommargåsvägen och Sturbåtsvägen och löper genom planområdet. Gång- och cykelvägen ansluter västerut mot Siljansvägen, cirka 300 meter väster om planområdet, och leder via den mot centrala Leksand och mot Leksands strand. Österut fortsätter gång- och cykelvägen mot Limhagens industriområde och ÅVC. I övrigt saknas separata GC-vägar i närområdet och transport till fots sker på trottoarer och transport till cykel sker i samordning med biltrafik på lokalgator.

Parkering

Parkering som tillgodoser de nya bostädernas behov ordnas på kvartersmark.

2.8 TILLGÄNGLIGHET

Social tillgänglighet

Det finns goda möjligheter att ta sig från planområdet till arbetsplatser, service och aktiviteter. Planområdet ligger på cykelavstånd från bl.a. skola, förskola, mataffär, vårdcentral och idrottsanläggning. På gångavstånd finns busshållplats varifrån buss kan tas in till centrum. I närområdet finns framförallt villor och parhus, men även några flerbostadshus, vilket ger viss social variation i området.

Barnperspektiv

Cirka 400 meter norr om planområdet ligger Myrans förskola och cirka 600 meter söder om planområdet finns närmaste kommunala lekplats. Cirka 1500 meter söder om planområdet finns grundskola och gymnasium. Inom 300 meters radie från planområdet nås flera

skogsbevuxna områden som erbjuder goda lekmöjligheter för barn och unga. Ett mindre skogsområde direkt sydväst planområdet samt ett mindre skogsområde en liten bit väster om planområdet är planlagda som park på allmän plats. Ett större skogsområde strax sydöst om planområdet är utpekade som område för tätortsnära rekreation i översiktsplanen.

Tillgänglighet för rörelsehindrade

Det bedöms finnas goda möjligheter att uppfylla tillgänglighetskraven vid nybyggnation på planområdet.

2.9 KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Registrerade fornlämningar saknas inom planområdet.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska kontakt tas med länsstyrelsen.

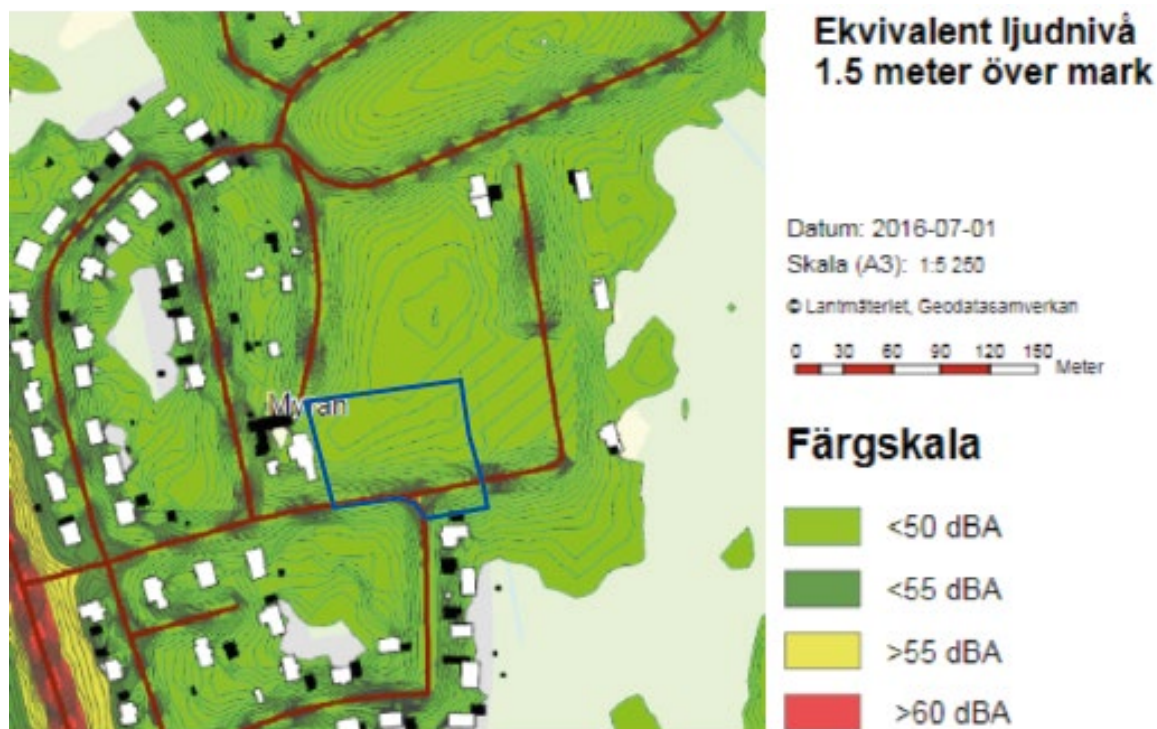
2.10 RISKER OCH STÖRNINGAR

Buller

Planområdet utsätts i mild grad för buller från biltrafik längs Sturbåtsvägen, men ljudnivåerna bedöms vara så pass låga att bostäder inom planområdet inte riskerar att utsättas för bullerproblematik.

Enligt en bullerkartläggning som WSP utförde 2016 (Bullerkartläggning, Leksand, 2016), är den ekvivalenta ljudnivån på planområdet <55 dBA, vilket inte överskrider riktlinjerna för buller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Då inga mätningar av trafikflöden gjorts för planområdet har de värden som bullerkartläggningen visar tagits fram efter en generell schablon på 200 fordon/dygn, 1 % tung trafik och 30 km/h. Trafikflödet på Sturbåtsvägen bedöms i nuläget underskrida detta schablonvärde med god marginal, även med den uppskattade trafikökning som bedöms ske i och med de bostäder som ett genomförande av planen innebär.



Utsnitt från WSP:s Bullerkartläggning, Leksand från 2016 med planområdets ungefärliga placering markerat i blått.

Vibrationer

Området bedöms inte påverkas särskilt av vibrationer.

Förorenad mark

Området bedöms inte vara påverkat av markföroreningar.

Översvämningsrisk

Enligt Leksand kommuns översiktsplan från 2014 är lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse vid Österdalälven +165 m.ö.h. vilket grundas på 10 000-årsflödet. Marknivåerna i planområdet ligger över nivån som eventuellt kan drabbas av översvämning.

Hästhållning

Planområdet används i dagsläget för hästhållning, delvis som paddock och delvis som beteshage. Hästarnas närvaro innebär viss omgivningspåverkan, framförallt i form av lukt och ljud. Cirka 5 % av svenskarna uppskattas vara allergiska mot häst, men enligt de miljömedicinska enheterna i Uppsala och Stockholm är spridningen av hästallergener i utomhusluft begränsad. Spridningen utomhus minskar drastiskt med avståndet från stallet och halterna är mycket låga redan 50 meter från stallet. Risken för störningar på grund av allergener bedöms vara relativt liten i planen men det finns risker för störningar i form av lukt och ljud.

I planen kommer avståndet mellan ny bebyggelse och stallbyggnaden att vara minst 48 meter. Den jordbruksmark som gränsar till de nya fastigheterna regleras så att den måste ha ett marktäcke av vegetation (**n₂**). Detta innebär att marken kan användas som beteshage men inte som rasthage. Eftersom rasthagar ofta blir upptrampade och är svåra att hålla rena från gödsel kan de ge upphov till stark lukt. På detta sätt säkerställs ett avstånd på cirka 50 meter mellan fastighetsgräns och rasthage. Då anläggningen har färre än tio hästar och då den aktuella verksamheten sköts på ett diskret sätt, kan den anses vara en anläggning med mindre omgivningspåverkan. Eftersom hästhållning skett på platsen sen en tid tillbaka får ett visst inslag av ljud och lukt från hästar anses vara ett naturligt inslag i området.

2.11 RÄDDNINGSTJÄNST

Området är beläget inom cirka 15 minuters insatstid från Leksands brandstation.

2.12 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår inte idag i verksamhetsområde för VA men kommunalt vatten och spillvatten finns i planområdets närhet och de nya fastigheterna i planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.

Söder om Sturbåtsvägen planläggs ett mindre område som idag är en pumpstation som teknisk anläggning (**E**).

Inför byggnation på området kommer marken att behöva höjas cirka 1 meter för att ge de kommande fastigheterna goda förhållanden till

anslutande väg samt god täckning av servisledningar. Detta för att undvika framtida fuktproblem.

Dagvatten

Planområdet ingår inte idag i verksamhetsområde för VA men kommunalt dagvatten finns i planområdets närhet och de nya fastigheterna i planområdet ska anslutas till kommunalt dagvatten.

En dagvattenvolym motsvarande 10 mm nederbörd per hårdgjord kvadratmeter ska infiltreras eller fördröjas innan dagvattnet avleds till det kommunala dagvattennätet.

Genom östra delen av planområdet löper idag ett kulverterat dagvattendike. Det är viktigt att detta dike finns kvar och anpassas till framtida behov för att säkerställa en god dagvattenhantering i området.



Den blå linjen visar det kulverterade dagvattendikets ungefärliga läge inom planområdet.

Värme

Inga fjärrvärmeledningar finns i planområdets direkta närhet och bebyggelsen runt omkring är inte ansluten till fjärrvärme.

El

El inom planområdet ska anslutas till befintligt elnät.

Bredband/fiber

Fiberledning finns längs med Sturbåtsvägen och Sommargåsvägen.

Avfallshantering

Detaljplanen ligger inom område med kommunal sophantering. Avfall hanteras enligt kommunens avfallsföreskrifter. Kommunens återvinningscentral är belägen cirka 500 meter öster om planområdet, i Limhagens industriområde. Närmsta återvinningsstation med förpacknings- och tidningsinsamling finns i Limsjöänget, bredvid Bilkompaniet, cirka 2,5 km från planområdet.

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

Arbetet med detaljplan görs enligt plan- och bygglagens regler för standardförfarande 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 2022
Antagande	Juni 2022
Laga kraft, tidigast	Juli 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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.

Ändras, upphävs eller ersätts planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med tillhörande rättigheter att gälla tills planen ändras, ersätts eller upphävs. Ändras, upphävs eller ersätts planen efter att genomförandetiden utgått finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I en detaljplan ska anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken.

Enligt plan- och bygglagen ska kommunen vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser.

Allmän plats

I denna detaljplan föreslås en planbestämmelse som reglerar att huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats lokalgata (**GATA**).

Detta innebär att det är fastighetsägarna gemensamt som ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsmarken inom planområdet som omfattar lokalgata (**GATA**).

Särskilt skäl till enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsmarken inom planområdet som omfattar lokalgata (**GATA**) är att det sedan tidigare är enskilt huvudmannaskap för gatan. Den befintliga gatan inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen, Noret ga:3.

Kvartersmark

Ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark ligger på respektive fastighetsägare. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

3.3 AVTALSFRÅGOR

Planavtal har tecknats med Norsbro Bygg & Entreprenad AB för att reglera ansvar och kostnader mellan kommunen och planintressenten.

I övrigt ska erforderliga avtal träffas mellan berörda parter

3.4 FASTIGHETSÄRÄTTLIGA FRÄGOR

Fastighetsägare

Planområdet omfattar följande fastigheter:

- Noret 31:3
- Noret 31:6

Fastighetsrättsliga åtgärder

Genomförandet av detaljplanen kräver fastighetsrättsliga åtgärder.

Fastighetsbildning

Inom planområdet skapas möjligheten att bilda nya fastigheter genom avstyckning. En hel fastighet eller del av en fastighet kan överföras till annan fastighet genom fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningar

Vid en anläggningsförrättning bestäms gemensamhetsanläggningens omfattning, deltagande fastigheter samt andelstal för drift och utförande. För att förvalta de gemensamhetsanläggningar som inrättas kan samfällighetsförening/ar bildas i direkt anslutning till anläggningsförrättningen.

Inga nya gemensamhetsanläggningar bedöms behöva bildas för planens genomförande.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet som kan upplåtas till förmån för både en juridisk person eller en fastighet. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål, exempelvis data- och telekommunikationsledning samt vatten- och avloppsledningar.

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter.

Befintlig rättighet

Noret ga:3 (akt 2029–3310) förvaltas av Myrans samfällighetsförening och avser väg.

Rättigheten bedöms påverkas av planerna, se fastighetsrättsliga konsekvenser.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet, ifall något av detta skulle bli aktuellt.

Berörda fastighetsägare ansvarar i sådant fall för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärderna.

Ifall en omprövning och inrättande av ledningsrätt skulle bli aktuell, söks och bekostas detta av berörd ledningsägare.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanens genomförande medför följande fastighetsrättsliga konsekvenser.

Del av detaljplanen (2029-P380) på fastigheten Noret 31:3 ska ersättas av ny detaljplan. Ersättandet innebär att kvartersmark (odling) ersätts med kvartersmark (bostäder).

Del av detaljplanen (2029-P380) på fastigheten Noret 31:6 ska ersättas av ny detaljplan. Ersättandet innebär att kvartersmark (bostäder) ersätts med kvartersmark (teknisk anläggning).

Bildas nya fastigheter inom planområdet som har utfart mot Sturbåtsvägen ska dessa anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggning Noret ga:3.

3.5 EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen föranleder flera olika kostnader.

Detaljplanen är initierad av Norsbro Bygg & Entreprenad AB och kostnaderna ska i enlighet med kommunens praxis bäras av planintressenten.

Kommunen ansvarar för upprättande, framtagande och handläggning av detaljplanen.

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder som kan ske med stöd av detaljplanen bekostas och söks av fastighetsägaren.

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

3.6 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 vid anvisad anslutningspunkt.

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

4 KONSEKVENSER

4.1 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 riksintresse för friluftslivet och är påverkat av särskilda bestämmelserna i 4 kap 2 § MB som bl.a. gäller för hela omgivningen utmed Siljan. 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.

4.2 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har tagit fram en undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplanen. Enligt bestämmelser i miljöbalken och plan- och bygglagen ska en plan eller ett program som antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP) genomgå en strategisk miljöbedömning. För att kommunen ska kunna göra ett ställningstagande om planen eller programmet medför en betydande miljöpåverkan eller inte genomförs en undersökning som identifierar omständigheterna som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande negativa effekter för miljön, hälsan eller hushållningsbestämmelserna eller påtagligt skada riksintressen. Planen bedöms därför vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken 3 och 4 kap och bedöms inte heller innebära betydande miljöpåverkan. Någon strategisk miljöbedömning av planen bedöms därmed inte behövas, vilket innebär att en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas. Ett undersökningssamråd genomförs samtidigt som samråd för detaljplanen.

4.3 ÖVRIGA KONSEKVENSER

Planen innebär att paddocken kan försvinna och ytan för hästhållning därmed minska. Detta medför att möjligheterna till hästrelaterade aktiviteter kommer att minska på platsen.

Planen innebär också att en liten del av den yta som idag är öppen kan komma att bebyggas. Ett genomförande av planen skulle innebära att de öppna siktlinjerna till viss del försvinner.

En annan konsekvens av planen är att en bit mark som idag är ianspråktagen som tomtmark men planlagd som jordbruksmark, säkerställs som tomtmark genom att användningen ändras från odling (**L**) till bostäder (**B**).

Planen medför även att det område med befintlig pumpstation som idag är planlagt som bostäder (**B**) säkerställs som teknisk anläggning (**E**) genom att användningen ändras.

Ett genomförande av planen innebär att de närboendes utsikt kommer att förändras.

4.4 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 bostadsbyggnation väger tyngre än de övriga allmänna intressena som berörs.
- Att planen innebär ett lämpligt nyttjande av marken med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov samt medför en ur allmän synpunkt god hushållning.
- Att föreslagen byggnation är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och ger en god helhetsverkan.
- 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 nya bostäder i centrala lägen, att intresset av att ta planen i anspråk för bostadshus är det tyngst vägande intresset.

5 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

5.1 LEKSANDS KOMMUN

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Ebba Hammarlund och mark- och exploateringsingenjör David Wildemo vid Leksands kommun, i nära dialog med övriga kompetenser inom Leksands kommun och inom kommunala bolag.

Upprättande enligt PBL 2010:900	Instans	Datum
Planbesked	Utskottet för samhällsbyggnad	2020-11-19 § 112
Godkänd för samråd	Utskottet för samhällsbyggnad	2022-01-20 § 1
Godkänd för granskning	Utskottet för samhällsbyggnad	2022-03-24 § 40
Godkänd för antagande	Utskottet för samhällsbyggnad	2022-05-25 § 86
Antagen	Kommunstyrelsen	2022-06-14 § 82
Vunnit laga kraft		2023-04-28