



LEKSANDS
KOMMUN

LAGA KRAFTHANDLING



Detaljplan för

KÄRINGBERGSFOTEN, DEL AV NORET 55:3,

Leksands kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

17 oktober 2024

Dnr 2022/101

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen möjliggör nyetablering av en samlingslokal för kyrkoändamål, aktivitetslokaler, detaljhandel med undantag av handel med livsmedel, restaurang och kontor samt tillhörande parkering. Detaljplanen omfattar även ett avsnitt av Limhagsvägen samt ett område längs vägen där en ny gång- och cykelväg är under byggnation. Längs planområdets södra och västra gräns finns naturmark för gångstigar och dagvattendiken. Planområdet är beläget i Limhagen vid foten av gamla skidbacken på Karingberget.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av en samlingslokal för kyrkoändamål med tillhörande aktivitetslokaler, restaurang, kontor och detaljhandel med undantag av livsmedel samt en ny gång- och cykelväg längs Limhagsvägen. Planområdet är en obebyggd gräsyta vid foten av Karingbergets gamla skidbacke. Skidbacken nyttjas inte längre som slalombacke, men backen nyttjas för andra friluftaktiviteter. I planen bibehålls möjligheterna att nå detta naturområde.

Detaljplanens omfattning och lokalisering



Fig 1. Befintlig situation. Den nya detaljplanen omfattar det obebyggda området som avgränsats med röda linjer (Kartunderlag: Lantmäteriet).

Planområdets areal är cirka 1,7 hektar. Området gränsar i söder mot bostadsfastigheten Leksand Noret 62:26 samt Cecilias väg, i väster mot Käringbergets fot på fastigheten Leksand Noret 55:3, i öster mot Limhagsvägen och de två industritomterna Leksand Noret 2:41 och 2:33 och i norr mot fastigheterna Leksand Noret 20:25 och 20:26.

Tillhörande handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser oktober 2024
- Planbeskrivning 2024-10-17
- Fastighetsförteckning 2024-08-20

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- PM Dagvatten, Mavacon AB, 2024-05-30
- Bullerutredning, WSP Akustik 2023-03-10, Extra kartbilagor 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B
- Geoteknisk utlåtande av AFRY (ÅF-Infrastructure AB), 2024-02-06
- Solstudie av agnasARK AB, 2024-02-14

Utredningarna finns tillgängliga på kommunens hemsida, efter laga kraft arkiveras utredningarna hos kommunen.

Planprocess



Bilden ovan illustrerar planprocessens olika skeden med aktuellt skede gulmarkerat

Innehållsförteckning

1 Beskrivning av detaljplanen.....	6
1.1 Planförslag.....	6
1.2 Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	6
1.3 Allmän plats.....	7
1.4 Kvartersmark.....	8
1.5 Genomförandetid.....	8
2 Motiv till detaljplanens regleringar.....	8
2.1 Reglering av allmän plats.....	9
2.2 Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	9
2.3 Reglering av kvartersmark.....	9
2.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	9
3 Genomförandefrågor.....	12
3.1 Fastighetsrättsliga frågor.....	12
3.2 Tekniska frågor.....	14
4 Ekonomiska frågor.....	20
4.1 Planekonomisk bedömning.....	20
4.2 Planavgift.....	21
4.3 Drift allmän plats.....	21
4.4 Drift vatten och avlopp.....	21
4.5 Organisatoriska frågor.....	21
5 Planeringsunderlag.....	23
5.1 Kommunala planeringsunderlag.....	23
5.2 Utredningar.....	24
6 Planeringsförutsättningar och konsekvenser.....	24
6.1 Kommunala.....	24
6.3 Riksintressen.....	25
6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	26
6.5 Naturmiljö.....	26

6.5.1 Grönområde.....	26
6.5.2 Landskapsbild.....	27
6.5.3 Solstudie.....	27
6.6 Miljökvalitetsnormer.....	28
6.7 Hälsa, säkerhet och risk.....	29
6.7.1 Buller.....	29
6.7.2 Omgivningsbuller.....	31
6.7.3 Översvämning.....	31
6.7.4 Erosion.....	32
6.7.5 Skred och ras.....	32
6.8 Geotekniska förhållanden.....	33
6.9 Hydrologiska förhållanden och dagvatten.....	34
6.10 Kulturmiljö.....	35
6.11 Sociala.....	35
6.12 Tekniska.....	36
6.13 Service.....	36
6.14 Trafik.....	36
Medverkande tjänstepersoner.....	37

1 Beskrivning av detaljplanen

1.1 Planförslag

Planförslaget innebär att ett obebyggt område inom Limhagens industriområde kan bebyggas med samlingslokal för kyrkoändamål, butik för detaljhandel, restaurang och kontor. Planförslaget möjliggör även utbyggnad av ett avsnitt av en ny gång- och cykelväg längs Limhagsvägen.

1.2 Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdets areal är cirka 1,7 hektar och det är beläget inom Limhagens industriområde cirka 1,5 kilometer norr om Leksands centrum.

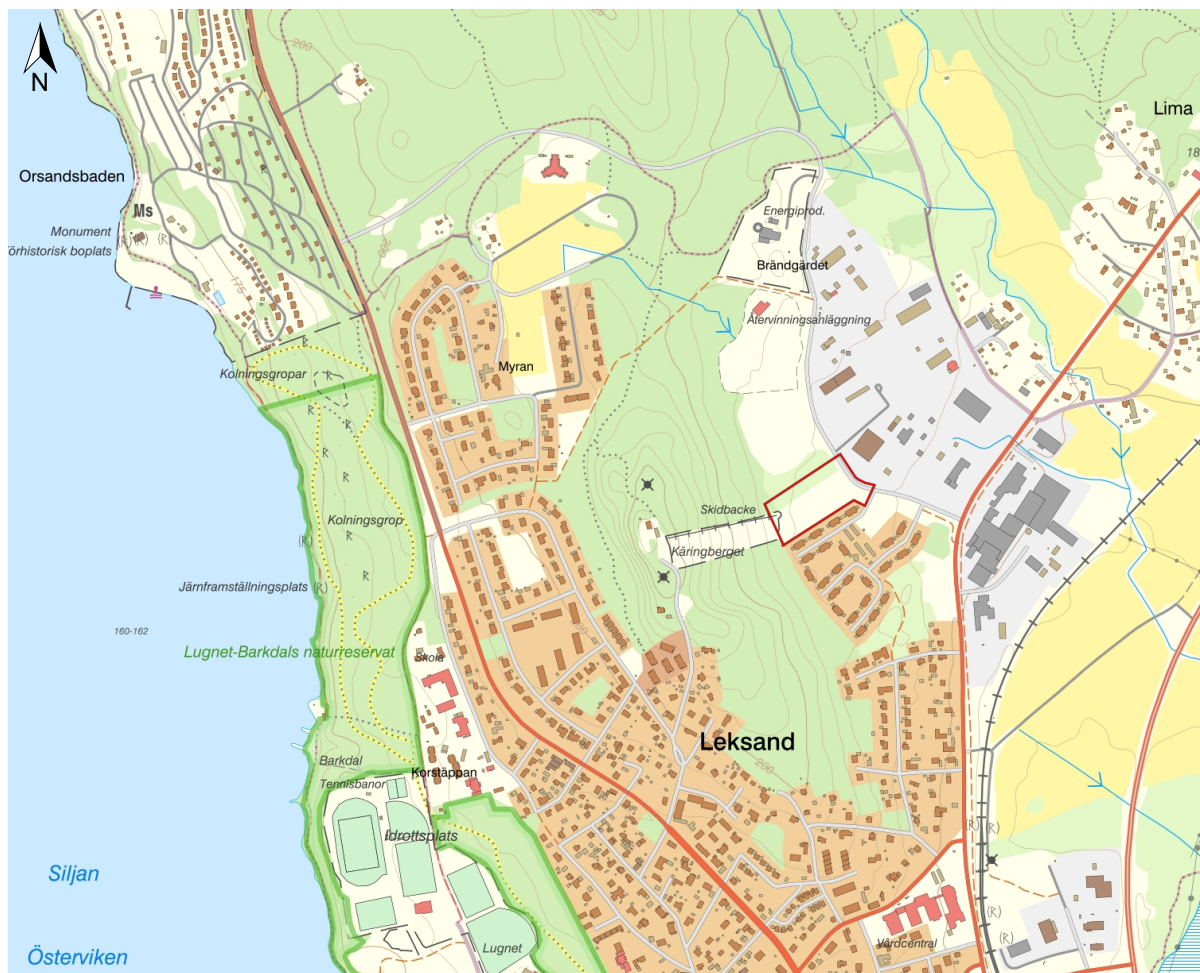


Fig 2. Planområdets läge. Området är avgränsat med röda linjer (Kartunderlag: Lantmäteriet).

Planområdets utgörs av en obebyggd gräsyta mellan foten av Kåringbergsbacken och Limhagsvägen samt ett avsnitt av Limhagsvägen. Stigar löper genom området och ansluter till angränsande naturområden.



Fig 3. Landskapsbilden domineras av Kåringbergets gamla skidbacke i väst.

Planområdet ligger inom följande gällande detaljplan,

Stadsplan för Limhagen (Södra delen, Leksands kommun, Kopparbergs län, fastställd av länsstyrelsen 1980-11-04.

Marken ägs av Leksands kommun.

1.3 Allmän plats

GATA

Del av Limhagsvägen samt mark för gång- och cykelväg längs Limhagsvägens västra sida är allmän platsmark med bestämmelsen GATA. Limhagsvägen är en befintlig gata som säkerställer väganslutningar för bebyggelsen inom en del av Limhagsområdet.

NATUR

Längs planområdets södra och västra gräns finns allmän platsmark med användningen NATUR. Dessa områden ska möjliggöra allmänhetens tillgång till Käringbergsbacken och stigar längs Käringbergsbackens fot.

1.3.1 Huvudmannaskap

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen vara huvudman för allmän plats. Men kommunen får, om det finns särskilda skäl, överlåta ansvaret för allmänna platser till enskilda. Kommunen får även i en detaljplan reglera olika huvudmannaskap till olika allmänna platser genom planbestämmelser i plankartan. Inom denna plan är kommunen huvudman för den allmänna platsmarken.

1.4 Kvartersmark

Följande användningsbestämmelser finns inom detaljplanens kvartersmark:

C₁ – Samlingslokal, restaurang, kontor och detaljhandel med undantag av handel med livsmedel.

E₁ – Transformatorstation. Plats reserveras för transformatorstation.

1.5 Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och det ska regleras i varje detaljplan. Den ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid, men den får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

2 Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i en detaljplan. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. PBL. Nedan följer en lista på bestämmelser och dess motiv.

2.1 Reglering av allmän plats

GATA – Lokalgata:

Möjliggör detaljplanens syfte genom att ge möjlighet för transport till och från planområdet samt från angränsande bebyggelse. Inrymmer även yta för gång- och cykelväg.

NATUR

Möjliggör detaljplanens syfte genom att ge allmänheten tillgång till befintliga angränsande naturområden i väster.

2.2 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning

dike₁ – dagvattendike:

Ska möjliggöra ytor inom naturmarken för avledande av dagvatten.

2.3 Reglering av kvartersmark

C₁ - Samlingslokal, restaurang, kontor och detaljhandel med undantag av handel med livsmedel. Möjliggör detaljplanens syfte att tillskapa de angivna användningarna och därmed medges en viss flexibilitet när det gäller kvartersmarkens användning.

E₁ –Transformatorstation. Möjliggör detaljplanens syfte genom att mark reserveras för erforderlig transformatoranläggning.

2.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

e₁ – största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen möjliggör uppförande av planerad bebyggelse inom kvartersmarken betecknad **C₁**.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – högsta nockhöjd är 13 meter. Bestämmelsen möjliggör detaljplanens syfte att en samlingslokal för kyrkoändamål kan utformas på ett ur arkitektonisk synvinkel intressant och lämpligt sätt. Bebyggelsen runt planområdet har mycket varierade nockhöjder vilket gör att bebyggelsen inom planområdet inte kommer att avvika med hänsyn till sin höjd.

h₂ – högsta nockhöjd är 10 meter. Bestämmelsen möjliggör en avtrappning av bebyggelsens höjd med hänsyn till påverkan på befintligt bostadsområde söder om planområdet.

Utfart

j₁ – utfart. Endast en körbar förbindelse för motorfordon får anordnas mellan kvartersmarken betecknad C₁ och Limhagsvägen. Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet utfarter till Limhagsvägen. Syftet är att inte bestämma utfartens exakta läge inom aktuell sträckning av användningsgräns. Flera utfarter över gång- och cykelvägen mellan kvartersmarken och Limhagsvägen bedöms olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Symbol "Utfartsförbud" - Körbar förbindelse för motorfordon får inte finnas. Bestämmelsen syftar till att styra utfartens läge mot Limhagsvägen till norra delen av planområdet. Detta avses minska störningsrisken gentemot befintligt bostadsområde i söder.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Mark avsätts för anläggning för fördröjning och rening av dagvatten. Planbestämmelsen säkerställer att marken ska användas för detta ändamål, att dagvattenhantering sker på ett sätt som ansluter till kommunens dagvattenriktlinjer och att marken utanför planområdet inte påverkas negativt av exploatering.

n₂ – Mark avsätts för ett 3 meter brett dike för hantering av dagvatten längs hela den norra användningsgränsen. Planbestämmelsen säkerställer att marken ska användas för detta ändamål, att dagvattenhantering sker på ett sätt som ansluter till kommunens dagvattenriktlinjer och att marken utanför planområdet inte påverkas negativt av exploatering.

Skydd

m₁- bullerskydd. Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Naturvårdsverkets riktvärden för olägenhetsbedömning får inte överskridas.

Planbestämmelsen säkerställer att verksamhet inom detaljplaneområdet inte är störande för omgivningen. Naturvårdsverkets riktvärden för olägenhetsbedömning (finns att läsa i avsnitt 6.7.1) får inte överskridas.

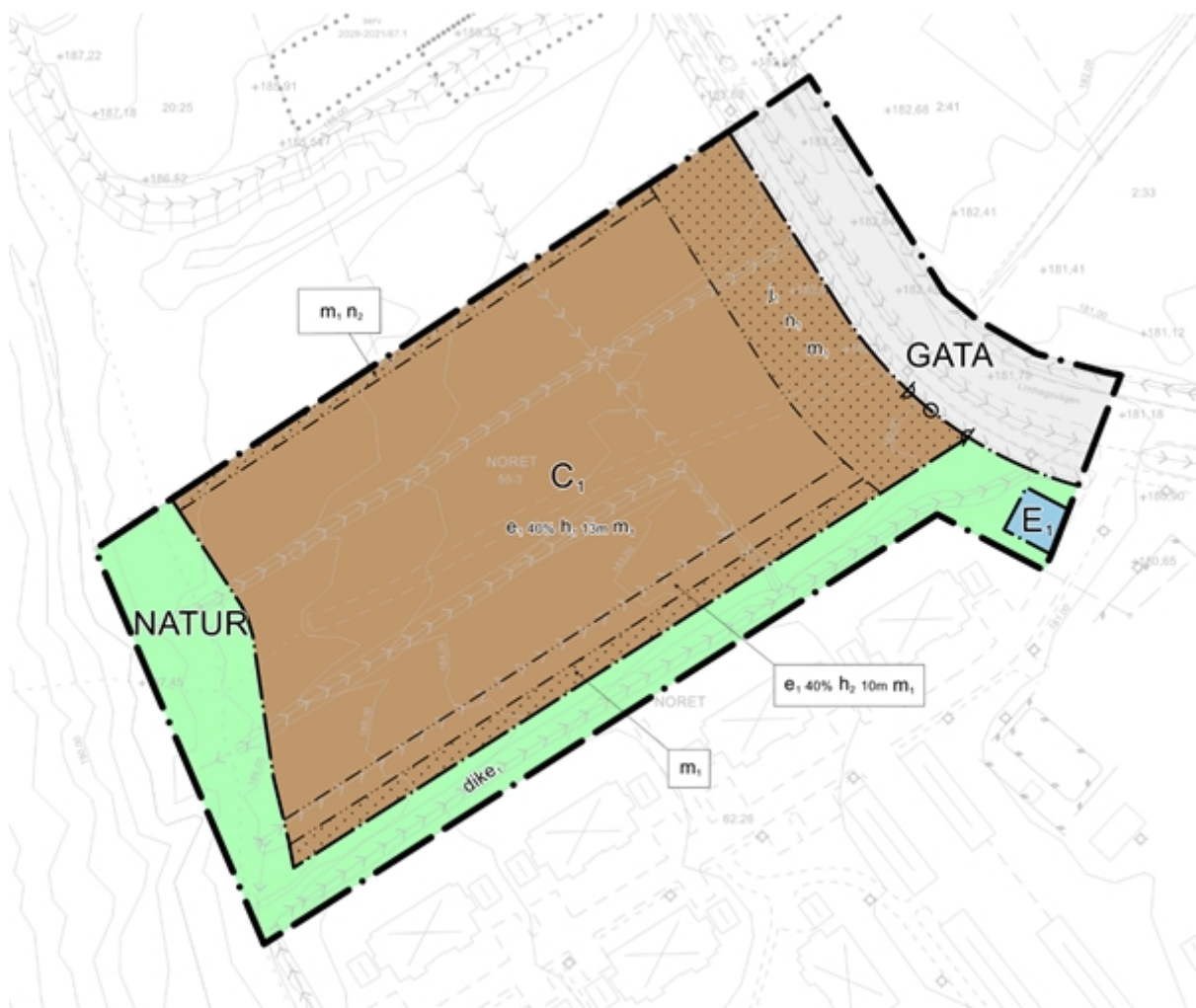


Fig 4. Plankarta

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnadsverk. Prickmark finns inom kvartersmarkens östra del och längs kvartersmarkens södra och norra gräns. Inom kvartersmarkens östra del möjliggör detta anläggande av en parkeringsyta samt fri sikt mot gatan. Längs kvartersmarkens södra gräns skapas ett bebyggelsefritt avstånd mellan bebyggelsen inom kvartersmarken och stigar på naturmarken i söder. Längs kvartersmarkens norra gräns möjliggörs ett bebyggelsefritt avstånd med plats för anläggande av ett dike för avledande av dagvatten.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnadsverk inom kvartersmark betecknad **C₁** förrän anläggningar för dagvattenhantering enligt **n₁** och **n₂** kommit till stånd. Villkoret för startbesked säkerställer genomförandet av de i bestämmelserna angivna anläggningarna enligt bestämmelserna **n₁** och **n₂**. Utförandet av dagvattenhanteringen ska verifieras utifrån

den dagvattenutredning som ligger till grund för detaljplanen och anläggarintyg ska bifogas inför tekniskt samråd.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. planen vinner laga kraft.

3 Genomförandefrågor

3.1 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Planområdet omfattar del av fastigheten Leksand Noret 55:3. Leksand Noret 55:3 ägs av Leksands kommun.

Förändrad fastighetsindelning

Genomförande av planen kräver fastighetsrättsliga åtgärder. 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.

Den del av fastigheten Leksand Noret 55:3 som utgörs av kvartersmark med användningsbestämmelse **C₁** (se plankarta i figur 6 nedan) kan bilda en ny fastighet genom avstyckning. Den nya fastigheten kan senare säljas. Avstyckningen kan genomföras när planen vunnit laga kraft. Fastighetsreglering genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Finns det ingen överenskommelse, beslutar lantmäterimyndigheten om marköverföring och ersättningar.

Detaljplanens genomförande medför följande fastighetsrättsliga konsekvenser.

Förändringarna framgår av text, och plankartor nedan.

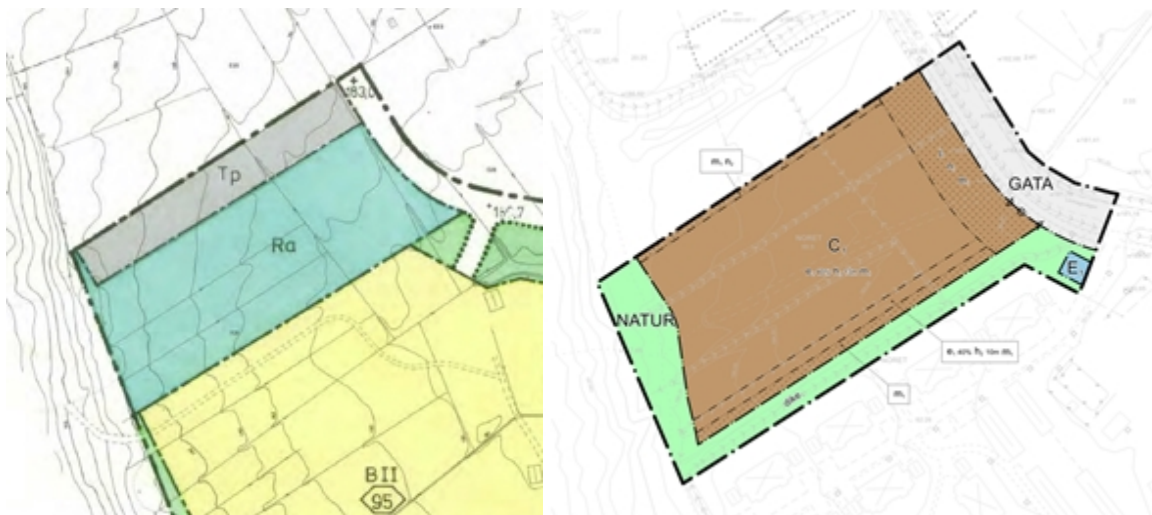


Fig 5 och 6 Till vänster finns ett utdrag ur plankartan för den gamla detaljplanen, stadsplan för Limhagen södra delen, och till höger finns den nu aktuella detaljplanen för Kåringbergsfoten, del av Leksand Noret 55:3.

Den nya detaljplanen omfattar följande områden i den gamla planen: det blågröna området som betecknas Fritidsområde (Ra), det grå området som betecknas Parkering (TP), del av gatumarken i öster som gränsar till Fritidsområdet (Ra) samt det lilla grönområdet i sydväst.

Förändringar i den nya detaljplanen:

Huvuddelen av Fritidsområdet (Ra) och området för Parkering (Tp) i den gamla planen blir i den nya detaljplanen kvartersmark, det bruna området med betecknat C₁. C₁ står för "Samlingslokal, detaljhandel med undantag av handel med livsmedel, restaurang och kontor." Resterande delar av Fritidsområdet (Ra) och området för Parkering (Tp) i den gamla planen är i den nya planens södra och västra del utlagda som gröna områden med beteckningen NATUR. I den nya planen har området för gata i öster breddats för att ge plats åt en gång- och cykelväg parallellt med Limhagsvägen.

Nya rättigheter

Genomförandet av detaljplanen kräver upprättande av ett avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren när det gäller område för ny transformatorstation, betecknad E₁ (se detaljplanekartan i figur 4 och 6).

Befintliga rättigheter

Enligt uppgift från lantmäteriet 2023-07-10 finns det inga befintliga rättigheter inom planområdet.

Fastighet/Rättighetshavare	Fastighetsrättslig konsekvens
Del av Leksand Noret 55:3	För fastigheten inom planområdet innebär planen att markanvändningen kommer att bestå av ändamålen GATA, NATUR, C ₁ , E ₁ . Kvartersmark för ändamålet C ₁ kan avstyckas till en fastighet. Kvartersmarken C ₁ omfattar 11690,7 kvm och redovisas i figur 4 och 6. Befintliga rättigheter saknas inom planområdet. Ny rättighet erfordras för anläggande av transformatorstation med beteckningen E ₁ på plankartan (se figur 4 och 6).

3.2 Tekniska frågor

3.2.1 Vatten- och avlopp

Förutsättningar

Anslutningspunkt för vatten, spillvatten och dagvatten finns vid planområdets nordöstra del nära Limhagsvägen. Följande krävs vid tillkommande bebyggelse: Fastighetsägaren ska anmäla tillkommande byggnadsyta, bostadsenheter, installation av avskiljare eller annan förändring av fastighetens VA-anläggning till Dala Vatten och Avfall AB.

Planförslag

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten-, spillvatten och dagvattennätet som tillhör Leksand Vatten AB och driften sköts av Dala Vatten och Avfall AB.

Konsekvenser

Enligt uppgift från Dala Vatten och Avfall AB är VA-kapaciteten i området tillräcklig för att försörja den planerade bebyggelsen inom planområdet.

3.2.2 Avfallshantering

Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett område med kommunal sophantering. Kommunen har ansvar för insamling och omhändertagande av hushållsavfall. Närmaste återvinningscentral finns vid i Limhagens industriområde i närheten av planområdet. Följande krävs vid bygglov:

Avfallslösning behöver projekteras för att säkerställa framkomligheten för sopbilar är sådan att hämtning är möjlig utan att backning krävs. Avstånd från sopbilens uppställningsplats till avfallsutrymme ska vara så kort som möjligt och inte överstiga 10 meter. Andra viktiga aspekter vid utformning och lokalisering av avfallsutrymme är tillgänglighet, säkerhet och trygghet för personal och andra trafikanter samt arbetsmiljö för chaufförer som hämtar avfallet. För verksamhetsavfall kan företaget själv välja vem man lämnar avfallet till. Mottagaren / transportören måste dock vara godkänd för att hantera avfallet.

Planförslag

Utrymme för avfallshantering anordnas i projekteringsskedet inom kvartersmarken.

Konsekvenser

När det gäller avfall från verksamheten inom kvartersmarken kommer exploatörer att ingå ett avtal med en godkänd mottagare / transportör.

3.2.3 Brandvatten

Närmaste brandpost ligger efter Limhagsvägen 300 meter norrut med en kapacitet på 900 liter/minut.

3.2.4 Parkering

Förutsättningar

Ett område inom kvartersmarkens östra del avses utgöra en parkeringsyta. Området har planbestämmelsen att marken inte får förses med byggnadsverk.

Planförslag

Parkeringsplatser för besökare och personal anordnas på anvisade platser inom planområdet. Bedömt parkeringsbehov för verksamheten är mellan 124–140 parkeringsplatser. Bedömningen av parkeringsbehov har gjorts med utgångspunkt från verksamhetens nuvarande parkeringsbehov i aktuellt läge.

Konsekvenser

Tillräckligt parkeringsbehov avses tillgodoses inom kvartersmarken för att undvika olämplig parkering längs Limhagsvägen.

3.2.5 Dagvatten

Förutsättningar

Enligt kommunens Dagvattenriktlinjer gäller följande; *"Dagvatten som uppstår på kvartersmark ska tas om hand inom kvartersmark. På samma sätt ska dagvatten som*

uppstår på allmän platsmark hanteras på allmän platsmark. Omhändertagandet lokalt utformas så att i normalfallet 10 mm regn (nederbörd) infiltreras inom fastigheten. Kan infiltration inte ske behöver dagvattnet fördröjas. Det är viktigt att fördröjning utrustas med bräddfunktion så att även flöden som överskrider 10 mm kan hanteras, 10 mm regn motsvarar en volym av 1m³ per 100 m² hårdgjord yta.”

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet, ”PM Dagvatten” av Mavacon AB 2024-05-30. I utredningen behandlas dagvattenhantering och skyfallshantering. Utredningen innehåller även en beskrivning av recipienten Limsjön. Leksands kommuns dagvattenriktlinjer (2020) samt Svenskt Vattens P110 ligger till grund för beräkningar och val av dagvattenlösning. Det övergripande målet med dagvattenriktlinjerna är att dagvattenhantering i Leksands kommun ska ske på ett långsiktigt hållbart sätt för att uppnå en god ekologisk status i sjöar och vattendrag samt för att minimera översvämningsrisken. Det område som är aktuellt att beräkna är det nya planområdet och avrinningsområdet för detta område. Aktuellt planområde består idag till största del av gräsmark och ligger på den flacka delen av en nedlagd slalombacke. Den branta delen av denna tidigare slalombacke och intilliggande skogsmark bidrar också till dagvattenflödena. Det dagvatten inom utredningsområdets södra del som inte infiltrerar i marken fångas upp i ett avskärande dike längs befintligt bostadsområde i söder. Från foten av den nedlagda slalombacken och inom planområdet leds dagvatten i ett flertal parallella diken som släpps i vägdiket på sydvästra sidan av Limhagsvägen och därefter leds vidare österut. En bit nedströms tas vägdiket in i en privat ledning med dimension 500 mm som löper parallellt med Limavägen åt nordost. Dala Vatten och Avfall AB har anlagt en D450PP till planområdets norra hörn, denna är proppad i nuläget. En ny gång- och cykelväg med tillhörande diken är under utbyggnad längs Limhagsvägens västra sida. Denna gång- och cykelväg har tagits med som befintlig situation i dagvattenutredningens systemlösning.

Planförslag

Detaljplanens förslag till dagvattenlösning grundar sig på den föreslagna systemlösningen i dagvattenutredningen. Förslaget innebär att dagvatten från planområdet avleds via diken i anslutning till planområdets avgränsningar. Längs den södra plangränsen finns ett befintligt dagvattendike och nya diken anläggs längs den västra och norra plangränsen. Diket längs den västra plangränsen hamnar vid Karingbergets fot. Ett mindre dike anläggs längs den norra plangränsen. Det sistnämnda diket kompletteras med en kulverterad dagvattenledning. Den kulverterade ledningen ska möjliggöra att ett mindre dike kan anläggas längs den norra plangränsen. Ett nytt dike anläggs inom gatumarken mellan kvartersmarken och den nya gång- och cykelvägen längs Limhagsvägens västra sida. Ett dike för rening och fördröjning

av dagvatten anläggs även inom kvartersmarken i anslutning till parkeringsytan i planområdet östra del (dike D i figur 7). En förutsättning för ett fungerande avledande av dagvattnet från kvartersmarken är att denna höjdsätts på ett sådant sätt att dagvattnet avleds till diken längs norra och södra sidan längs plangränsen.



Fig 7. Illustrerade platsbehov för diken. Lämpliga mått anges i dagvattenutredningen.
Kvartersmarkens disposition enligt tidig skiss i planprocessen (Mavacon).

Efter exploatering av planområdet, med stor ökning av andel hårdgjorda ytor, sker en stor ökning av dagvattenflödena ut från området om ingen fördröjning sker. Enligt beräkningar i dagvattenutredningen krävs fördröjningsmagasin för 100 m³ dagvatten i planområdet. I förslaget på systemlösning föreslås att marken lutar mot omkringliggande diken. Därmed behöver flera magasin anläggas som totalt ska uppnå 100 m³. Ett förslag är att körytor leds till kombinerade renings- och fördröjningsmagasin i form av makadammagasin eller dämda diken. Detta innebär att ytan som behöver avsättas för rening (till exempel i svackdiken eller makadammagasin) av körytorna är 1 m² / 25 m² köryta. Denna area kan uppnås i exempelvis makadammagasin i parkeringsytan. Det alternativ som är aktuellt är emellertid ett öppet dike för rening och fördröjning av dagvatten som ska anläggas i anslutning till parkeringsytan. Takvatten och gräsytor föreslås ledas till fördröjningsmagasin i form av exempelvis rörmagasin eller dagvattenkassetter.

I figur 8 nedan presenteras förslaget till systemlösning. Med föreslagen höjdsättning lutas marken mot diken på norra, södra och östra sidan av planområdet. En höjning av marken föreslås i östra delen och en nedschaktning i västra delen.

Efter fördröjning av dagvatten ansluter norra delen av planområdet till en anslutningspunkt i planområdets nordöstra hörn. Det dagvatten som inte tas in i servisledningen föreslås brädda vidare till vägdiket längs Limhagsvägen.



Fig 8. Föreslagen systemlösning. Kvartersmarkens disposition enligt tidig skiss i planprocessen (Mavacon).

Den södra delen av planområdet leds till diket i söder till en anslutningspunkt i planområdets sydöstra del i figuren.

Ansvarsfördelningen när det gäller de olika diken inom planområdet innebär att kommunen (ej Leksand Vatten AB) svarar för det södra och västra diket samt för diket längs Limhagsvägen och det nya diket längs gång- och cykelvägen på allmän platsmark.

Exploatören svarar för dagvattenanläggningar inom kvartersmarken vilket bl a innebär dike och dagvattenkylvert i anslutning till den norra plangränsen samt diken och magasin för fördröjning och rening av dagvatten, varav ett större dike i anslutning till parkeringsytan inom planområdets östra del.

3.2.6 Skyfall

Enligt dagvattenutredningen kommer vid ett skyfall (10 minuters 100-årsregn) flödet från planområdet att öka från 90 liter/sekund vid nuvarande situation till 610 liter/sekund efter exploatering utan fördröjande åtgärder.

Ledningarna på fastigheten kommer inte ha kapacitet att leda undan vattnet. För att undvika skador på byggnader bör marken höjdsättas med lutning bort från husen. Vattnet behöver hanteras på ytan via en genomtänkt höjdsättning till vägdiket längs Limhagsvägen.

För skogsmarken uppströms kommer 100-årsregnet förslagsvis behöva hanteras i diken längs fastighetsgränserna ut till vägdiket vid Limhagsvägen. Vid beräkning av flöden från skogsmarken vid ett 100-årsregn ger de olika beräkningsmetoderna resultat med relativt stort spann, mellan 200 – 400 liter/sekund. Flöde någonstans i detta intervall kan behöva hanteras totalt sett i diken längs fastighetsgränserna för planområdet.

För att kunna hantera 100-årsregnet på ett säkert sätt föreslås att yttlig avrinning inom detaljplanen leds mot diken som omger området.

Ansvarsfördelningen när det gäller hantering av skyfall inom planområdet innebär att kommunen (ej Leksand Vatten AB) ansvarar för åtgärder inom allmän platsmark och exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmarken.

Skyfallshanteringen i planområdet avses ta sin utgångspunkt i dagvattenutredningens förslag till systemlösning.

3.2.7 Recipient

Recipienten för dagvatten från planområdet är Limsjön (Miljökvalitetsnormer se avsnitt 6.6.1).

Konsekvenser

Enligt dagvattenutredningen kommer planområdet inte att bidra till någon försämring av miljökvalitetsnormerna för recipienten under förutsättning att föreslagna reningsanläggningar anläggs.

3.2.8 El- och fiber

Förutsättningar

Befintlig bebyggelse i närheten är ansluten till Dala Energi AB:s elnät. Enligt elbolaget är befintlig kapacitet för elförsörjning tillräcklig för den planerade utbyggnaden inom planområdet men ett behov av en ny transformatorstation föreligger. Befintlig bebyggelse i närområdet är ansluten till fibernät tillhörande Dala Energi AB.

Planförslag

Nya byggnader och verksamheter inom planområdet avses anslutas till Dala Energi AB:s elnät. Ett område för teknisk anläggning, **E1**, är utlagt för en ny transformatorstation inom befintlig grönyta i detaljplanens sydöstra del. Den nya bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till Dala Energi AB:s fibernät.

Konsekvenser.

De föreslagna lösningarna bedöms tillgodose behovet av el och fiber inom planområdet.

4 Ekonomiska frågor

4.1 Planekonomisk bedömning

Detaljplanens framtagande bekostas av exploatören. Exploatören bekostar samtliga kostnader för genomförande av detaljplanen inom kvartersmarken. Exploatören bekostar fastighetsbildningen. Anslutning till ledningsnät bekostas av exploatören. Detaljplanen innebär kommunala kostnader för utbyggnad av allmän plats. Kommunen avser sälja kvartersmarken till exploatören.

Markersättning

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

Kostnader

Detaljplanen är initierad av exploatören och kostnaderna ska i enlighet med kommunens praxis bäras av planintressenten.

I samband med planens genomförande bekostar och ansvarar kommunen för utbyggnad av den allmänna platsmarken inom planområdet.

I samband med planens genomförande bekostar och ansvarar exploatören för utbyggnad av kvartersmarken inom planområdet.

Exploatören står för sina egna kostnader avseende utbyggnad och framtida underhåll av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken.

Exploatören bekostar utbyggnad, drift och underhåll av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar från den av kommunen upprättade förbindelsepunkten fram till byggnaden.

Exploatören bekostar bygglov, marklov, fiber-, el- och teleledningar.

Exploatören bekostar erforderliga kostnader för fastighetsbildningsåtgärder.

Exploatören bekostar anslutningsavgift för VA, el, tele, fiber och eventuell fjärrvärme.

4.2 Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatören och därför utgår inte någon planavgift i samband med bygglov.

4.3 Drift allmän plats

Förutsättningar

Kommunen ansvarar för drift och underhåll av de allmänna platserna inom detaljplaneområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att allmän platsmark läggs ut för områden betecknade **NATUR** samt för ett utökat område betecknat **GATA**.

Konsekvenser

Kommunen ansvarar för utbyggnad och underhåll av utökad allmän platsmark.

4.4 Drift vatten och avlopp

Förutsättningar

Anslutningspunkter till det kommunala vatten-, spillvatten och dagvattennätet finns vid planområdets nordöstra gräns.

Planförslag

Planförslaget innebär att byggnader och anläggningar inom kvartersmarken ansluts till de kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattennätet. Innan dagvatten från fastigheten ansluts ska det fördröjas/renas inom fastigheten enligt dagvattenutredningens förslag. Verksamheten ska ha nödvändiga rutiner för att förebygga att dagvatten inte förorenas. Det ska finnas möjlighet till provtagning av dagvattnet.

Konsekvenser

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten-, spillvatten och dagvatten utökas.

Exploatören bekostar anslutningsavgifterna. Fastighetsägaren ansvarar för att anläggning för rening/fördröjning inom fastigheten underhålls så att projekterad/avsedd effekt bibehålls över tid.

4.5 Organisatoriska frågor

4.5.1 Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om standardförfarande. Antagande kan tidigast ske under hösten 2024.

4.5.2 Markanvisningsavtal och planavtal.

Markanvisningsavtal och planavtal finns tecknat mellan kommunen och exploatören.

Planavtal har tecknats med exploatören för att reglera ansvar och kostnader mellan kommunen och planintressenten.

Ett markanvisningsavtal är en överenskommelse mellan en kommun och en exploatör. Överenskommelsen ger exploatören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om att den ska överlåta eller upplåta ett kommunägt markområde för bebyggande. Markanvisningsavtalet avses därefter ersättas med ett marköverlåtelseavtal. Marköverlåtelseavtalet ska innehålla sedvanliga villkor om tillträde och köpeskilling samt åtgärder som ska utföras på kvartersmark.

Ett markanvisningsavtal med avsikt att uppföra bebyggelse har tecknats mellan kommunen och exploatören avseende del av fastigheten Leksand Noret 55:3. Markanvisningsavtalet har förlängts. Det första avtalet gällde till 2024-01-01. Nuvarande avtal gäller till 2026-02-01.

Syftet med markanvisningen är att exploatören ska få möjlighet att förvärva viss del av planområdet som i detaljplanen planläggs som kvartersmark med användningsbestämmelserna C₁ (se planbestämmelser i figur 4).

Denna markanvisning innebär att exploatören fram till och med 2026-02-01, har rätt att ensam förhandla med kommunen om ett marköverlåtelseavtal enligt de i markanvisningsavtalet angivna villkoren. I de grundläggande projektspecifika villkoren anges bl a att kvartersmarken ska bebyggas med samlingslokal, kontor, lager och handel med tillhörande infrastruktur för parkeringar, in-/utfarter, gång-och cykelvägar.

Efter antagandet av detaljplanen avser kommunen ingå ett marköverlåtelseavtal med exploatören. I detta avtal regleras villkoren för överlåtelsen, genomförande, tillträde och exploatering. Kostnader och åtaganden redovisas under rubriken "Kostnader" i avsnitt 4.1.

Exploatören står för all egen ekonomisk risk avseende planering och projektering inom ramen för markanvisning och det tecknade avtalet.

En konsekvens av markanvisningsavtalet är att kommunen ger en exploatör ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla om ett visst markområde för bebyggande. Avtalet skapar en förutsägbarhet kring kommunens arbetssätt vid anvisning och försäljning av kommunal mark för exploatering.

I övrigt ska erforderliga avtal träffas mellan berörda parter.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunala planeringsunderlag.

5.1.1 Detaljplan

Planområdet ligger inom följande gällande detaljplan:

Stadsplan för Limhagen Södra delen, Leksands kommun, Kopparbergs län, fastställd av länsstyrelsen 1980 -11- 04. I stadsplanen har det aktuella planområdet planbestämmelserna Fritidsområde (Ra) och Parkering (Tp).

5.1.2 Planprogram

Särskilt planprogram har inte bedömts nödvändigt att upprätta.

5.1.3 Grundkarta

Grundkarta har upprättats av Leksands Kommun.

Fastighetsförteckning har upprättats 2023-08-20.

5.1.4 Översiktsplan

Följande översiktliga plan finns antagen för aktuellt område:

Översiktsplan för Leksands kommun som vann laga kraft 2014-07-10.

5.1.5 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i planarbetet 2023-08-08.

Kommunens sammanvägda bedömning är att plangenomförandet inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

5.1.6 Miljökonsekvensbeskrivning

Med utgångspunkt från undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms inte någon strategisk miljöbedömning nödvändig att upprätta.

5.1.7 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan biläggs detaljplanens samrådshandlingar.

5.1.8 Dagvattenriktlinjer

Dagvattenriktlinjer för Leksands kommun, Kotekma AB, 2020-12-08

5.2 Utredningar

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning för planområdet har genomförts av Mavacon AB 2024-05-30. (Se avsnitt 3.2.5)

Dagvattenutredning för hela Limhagen har genomförts av Sweco 2022-07-17

Handelsutredning

En handelspolicy för Leksands kommun godkändes av kommunfullmäktige 2022-05-09 § 40

Geoteknisk utredning

En översiktlig geoteknisk utredning genomförd av AFRY (ÅF-Infrastructure AB), 2022-06-17. (Se avsnitt 6.8)

Bullerutredning

En Bullerutredning genomfördes av WSP Akustik 2023-03-10, Extra kartbilagor 3B, 4B, 5B, 6B, 7B och 8B ingår i utredningen. (Se avsnitt 6.7.1)

Solstudie

En solstudie har genomförts av agnasARK AB. Studiens syfte är att påvisa skuggverkan på befintligt bostadsområde längs Cecilias väg. (Se bilaga och avsnitt 6.5.3)

6 Planeringsförutsättningar och konsekvenser

6.1 Kommunala

6.1.1 Detaljplan

Planområdet ligger inom följande gällande detaljplan,

Stadsplan för Limhagen (Södra delen, Leksands kommun, Kopparbergs län Län, fastställd av länsstyrelsen 1980-11-04. I stadsplanen har det aktuella planområdet planbestämmelserna Fritidsområde (Ra) och Parkering (Tp).

6.1.2 Översiktsplan

För planområdet gäller *Översiktsplan för Leksands kommun* som vann laga kraft 2014-07-10. Detaljplanen ligger inom översiktsplanens planeringsområde för Leksands tätort och i anslutning till Limhagens industriområde. Nedan följer några utdrag från översiktsplanen som berör detaljplaneområdet:

”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. Grönytor bör utformas estetiskt tilltalande där vattnet kan ses som en tillgång. ”

”Vid nybyggnationer ska byggnader alltid utföras radonsäkra om inte radonmätningar visar att detta är obehövt. ”

”För att avlasta centrala Noret föreslås en ny väg mellan Siljansvägen (länsväg 920), vid Orsandsbaden, över Karingberget och som ansluter till Limavägen. Denna avlastning kan komma att betyda en försämrad boendemiljö för ett antal fastigheter längs Limavägen. En framtida möjlighet kan vara att leda vägen österut över eller under järnvägen i en planskild korsning.”

6.3 Riksintressen

6.3.1 Friluftsliv, natur- och kulturvärden

Förutsättningar

Planområdet ligger inom Siljansområdet, som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken (MB) 4 kap 1–2 §. Dessa bestämmelser avser större områden som i sin helhet är av riksintresse på grund av de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. I 2 § anges områden där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas

Planförslag

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden.

Konsekvenser

Planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Friluftsliv

Förutsättningar

Bestämmelserna i miljöbalken (MB) 3 kap 6 § gäller och de avser riksintresse för friluftsliv.

Planförslag

Planen bedöms förenlig med riksintressenas värden.

Konsekvenser

Planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

6.3.2 Totalförsvaret

Förutsättningar

Miljöbalken (MB) 3 kap 9 § råder då planområdet ingår i ett område av betydelse för totalförsvaret, ett så kallat väderradarområde.

Konsekvenser

Planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Utifrån befintligt underlag inklusive kommunens översiktsplan görs bedömningen att området inte anses vara värdefull jord- eller skogsbruksmark enligt 3 kap MB.

6.5 Naturmiljö

6.5.1 Grönområde

Förutsättningar

Planområdets huvuddel utgörs av ett obebyggt område mellan foten av Karingbergsbacken och Limhagsvägen. Karingbergets skidbacke är inte längre i bruk som slalombacke, men används för andra friluftaktiviteter. I Karingbergsbacken och längs bergets fot finns promenadstigar. Marken inom planområdet är relativt plan och gräsbevuxen. Några diken genomkorsar området. Inga kända naturvärden finns inom planområdet. Invasiva växter finns i anslutning till planområdet, mellan planområdet och fastigheterna Noret 20:25 och 20:26. Försiktighetsåtgärder behöver tas kring dessa vid markarbete så de inte sprids vidare. Ett inslag av lövskog finns längs den norra plangränsen. I planområdets sydvästra del finns ett antal björkar på rad. Enligt länsstyrelsens bedömning är björkarna i den sydöstra delen av planområdet inte biotopskyddade enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. För att en trärad ska bedömas som en biotopskyddad allé behöver en majoritet av träden vara medvetet ditplanterade. Länsstyrelsen bedömer att träden inom planområdet har spridit sig till platsen på naturlig väg.

Planförslag

Planförslaget innebär att naturområden bevaras längs planområdets södra och västra gräns. Inom dessa områden finns stigar som leder till grönområden i väster. Ett befintligt dike finns längs planområdets södra gräns och nya diken avses anläggas längs planområdets västra gräns.

Konsekvenser

Möjligheter bibehålls för allmänheten att nå befintliga grönområden väster om planområdet.

6.5.2 Landskapsbild

Förutsättningar

Landskapsbilden domineras i första hand av Käringbergets sluttning i väster. Sluttningen är bevuxen med gräs och buskar. Sluttningen omges av skogsområden. Genom planområdet löper några gräsbevuxna diken i riktning mot Limhagsvägen. Sluttningen har tidigare nyttjats som skidbacke. Idag är det ett område som nyttjas för andra friluftaktiviteter. Stigar finns uppför sluttningen och längs sluttningens fot. Sluttningen omges av skogsområden. Genom planområdet löper några gräsbevuxna diken i riktning mot Limhagsvägen.

Planförslag

Planförslaget möjliggör uppförande av ny bebyggelse vid Käringbergets fot.

Konsekvenser

Landskapsbilden påverkas då det gräsbevuxna fältet vid Käringbergets fot ersätts av ett bebyggt område. En utbyggnad av kvartersmarken innebär att huvuddelen av den gräsbevuxna ytan inom planområdet kommer att försvinna och ersättas av ett bebyggt område med till viss del hårdgjorda ytor för parkering och vägar samt gröna partier för gräsytor, träd och planteringar. Den nya bebyggelsens utformning är viktig ur visuell synpunkt. Några gemensamma drag från omgivande bebyggelse kan inte ses som utgångspunkter för den nya bebyggelsens utformning då den omgivande befintliga bebyggelsens karaktär är mycket varierad. I anslutning till planområdet finns bostadsbebyggelse i söder och industribebyggelse i norr och öster.

6.5.3 Solstudie

Förutsättningar

En solstudie har genomförts av agnasARK AB. Syftet med studien är att undersöka hur en utbyggnad inom planområdet påverkar befintligt bostadsområde längs Cecilias väg i söder. Solstudien visar ett scenario att byggnation placeras närmast bostadsområdet vid fullt utnyttjandet av föreskriven nockhöjd och byggnadsarea. I solstudien har påverkan på den närmaste raden bostäder studerats. Skuggornas utbredning har redovisats för fyra klockslag på dagen: kl 9.00, 12.00, 15.00, 19.00 samt vid tre tillfällen under året: vårdagjämning (20/3), sommarsolstånd (20/6) och vintersolstånd (21/12).

Planförslag

Detaljplanens bestämmelser möjliggör uppförande av ny bebyggelse med en avtrappning av nockhöjden i ett stycke från kvartersmarkens användningsgräns i söder.

Konsekvenser

En utbyggnad enligt detaljplanens bestämmelser innebär enligt solstudien att bostädernas trädgårdar kommer att tappa lite kvällssol efter kl 19.30.

6.6 Miljökvalitetsnormer

6.6.1 Vatten

Förutsättningar

Dagvatten och skyfall från planområdet leds via befintligt dagvattensystem till recipienten Limsjön. Limsjön har enligt länsstyrelsen statusklassning måttlig ekologisk status och att den ej uppnår god kemisk status (förvaltningscykel 3, 2017–2021). Målet är, enligt förvaltningscykel 3, att recipienten ska uppnå god ekologisk status och god kemisk status till år 2027. Att den ekologiska statusen för recipienten är måttlig beror till stor del på urban markanvändning, jordbruk och enskilda avlopp. Limsjön är drabbad av övergödning på grund av utsläpp av näringsämnen.

Limsjön har ej god kemisk status på grund av förorenade områden, deponier och atmosfärisk deposition. Bromerade difenyleter samt kvicksilver har fått undantag i form av mindre strängt krav eftersom det anses tekniskt omöjligt att sänka värdena till den nivå som behövs för att uppnå god kemisk status. De nuvarande halterna får dock inte öka och renande åtgärder ska utföras för lokala punktkällor för dessa ämnen.

Planförslag

Planförslaget innebär att en stor del av kvartersmarken kommer att hårdgöras på grund av ny bebyggelse, parkerings- och körytor. Detta innebär att mängden dagvatten som avleds kommer att öka. Utformningen av planområdets dagvattenhantering avses ta sin utgångspunkt i dagvattenutredningens förslag till systemlösning och kommunens dagvattenstrategi.

Konsekvenser

Mer dagvatten från planområdet kommer att avledas till recipienten Limsjön. Rening av dagvatten från planområdet avses genomföras enligt kommunens dagvattenriktlinjer. En lösning är rening enligt dagvattenutredningens förslag i kombinerade renings- och fördröjningsmagasin i form av makadammagasin eller dämnda diken.

Enligt dagvattenutredningen kommer utredningsområdet inte bidra till någon försämring av miljökvalitetsnormerna för recipienten under förutsättning att föreslagna reningsanläggningar anläggs.

6.6.2 Buller

Förutsättningar

Miljökvalitetsnormer för buller gäller inte i Leksands kommun eftersom kommunen har färre än 100 000 invånare

6.7 Hälsa, säkerhet och risk

6.7.1 Buller

Förutsättningar

Planområdet och dess omgivning påverkas före exploatering av trafikbuller från närbelägna vägar som till exempel Limavägen, Limhagsvägen och Cecilias väg. Trafikbuller kommer även från järnvägen, Dalabanan. Buller kan också förekomma från olika verksamheter inom Limhagens industriområde.

Planförslag

I samband med planarbetet har en bullerutredning genomförts av WSP Akustik (2023-03-10).

I bullerutredningen har befintliga bullerförhållanden och framtida bullersituation prognosticerats. Bullerutredningen har syftat till att visa hur den närliggande boendemiljön vid Cecilias väg påverkas av den förändrade markanvändningen inom planen. När ett äldre bostadsområde berörs gäller riktvärden för trafikbuller enligt regeringens proposition, den så kallade infrastrukturpropositionen 1996/97:53, som antogs i mars 1997. Följande riktvärden bör då inte överskridas från buller från trafikinfrastrukturen:

- 55dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad
- 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärden enligt ovan vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

Riktvärden i Naturvårdsverkets Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, Rapport 6538, gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostäders närhet. Se tabell 1 i avsnitt 6.7.1. Gällande buller från trafiken inom verksamhetsområdet bör detta som huvudprincip bedömas som industribuller. För trafik till och från verksamhetsområdet på angränsande vägar och järnvägar bör som huvudprincipriktsvärden för trafik vara vägledande.

Bullerberäkningarna har utförts i följande beräkningsfall:

Nollalternativet är ett framtida scenario år 2040 med befintlig infrastruktur med uppräknade trafiksiffror utan förslagen exploatering på fastighet Noret 55:3. Befintlig mark har använts.

Planförslaget i bullerutredningen är ett framtida scenario år 2040 med befintlig infrastruktur inklusive den trafikallstring som planområdet genererar inklusive den föreslagna parkeringen. Två alternativa scenarior har studerats. I scenario 1 finns en infart till planområdet. Via denna infart nås parkeringsytan närmast Limhagsvägen och en vändplan samt förrådsbyggnad i planområdets nordvästra del. I scenario 2 finns samma infart som i scenario 1 men via en rundkörning inom tomten nås en utfart till Limhagsvägen i planområdets sydöstra del. Vidare har även scenario 1 och 2 studerats utan förrådsbyggnad väster om huvudbyggnaden inom planområdet. Befintlig mark har använts förutom i planområdet där marken plattats ut då det förutsätts att marken kommer jämnas ut. I detta sammanhang betonas att de studerade scenario 1 och 2 grundade sig på skisser över kvartersmarkens disposition i ett tidigt skede av planprocessen. I ett senare skede av planprocessen har naturmarken inom planområdets västra del utökats vilket kräver vissa justeringar av den tidiga dispositionen enligt scenario 1 och 2. Då i senare skede endast en utfart medges till Limhagsvägen innebär det att den södra utfarten enligt scenario 2 utgår.

Planförslag gods- och varumottagning är ett scenario för att beräkna den maximala ljudnivån som kan genereras av den planerade gods- och varumottagningen till secondhandbutiken. Detta scenario har beräknats både med och utan skärmande förrådsbyggnader mellan planområdet och bostadsbebyggelsen längs Cecilias väg.

Beräkning av ljudnivåer från planområdet visar att det finns goda möjligheter att exploatera planområdet enligt det förslag som presenteras i utredningen. En förutsättning är att gods- och varumottagningen begränsas till dag- alternativt kvällstid. Det är för närvarande inte aktuellt med någon gods- och varumottagning nattetid inom planområdet.

Detaljplanen kompletteras med en bestämmelse m_1 , bullerskydd. Verksamheter får inte vara störande för omgivningen (Se avsnitt 2.3). Motivet till det är att förebygga störningar för närboende i händelse av att en annan etablering än den nu aktuella skulle komma ifråga inom planområdet.

Bullerriktvärdena bevakas i samband med bygglov.

Konsekvenser

Sammantaget visar utredningen att den planerade verksamheten innehåller aktuella riktvärden oavsett om bullret inom verksamhetsområdet utvärderas mot trafikbullerriktvärdena eller industribullerriktvärdena. Om en annan verksamhet än den nu

planerade skulle bli aktuell inom planområdet och den skulle medföra högre bullernivåer kan bestämmelsen m_1 säkerställa krav på bullerskydd (se avsnitt 2.4).

6.7.2 Omgivningsbuller

Förutsättningar

Detaljplanen tillåter verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Detta innebär att riktvärden för buller från verksamheter ej får överskridas. Det bevakas i bygglovsprövningen. Naturvårdsverkets riktvärden för olägenhetsbedömning (se tabell 1 nedan) gäller för alla verksamheter där buller kan uppstå och omfattar även buller från verksamheter med handel där industriliknande buller kan uppstå från till exempel transporter.

Riktvärdena är avsedda som utgångspunkt och vägledning för den bedömning enligt miljöbalkens hänsynsregler som ska göras i varje enskilt fall. Dessa riktvärden bör klaras så att ljudmiljön inte blir sämre än vad riktvärdena ger uttryck för.

	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22)	Leq natt (22-06)	Leq lördag, söndag & helgdag (06-18)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning Vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50 dBA	45 dBA	40 dBA	45 dBA

Tabell 1: Nivåerna i tabellen ovan avser immissionsvärden vid bostäder, förskolor, skolor och vårdlokaler. De gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet.

Planförslag

Detaljplanen innehåller planbestämmelsen m_1 , bullerskydd som innebär att verksamheten inte får vara störande för omgivningen (se avsnitt 2.4).

Konsekvenser

Detaljplanen säkerställer att riktvärdena klaras genom bestämmelsen att verksamheter inte får vara störande för omgivningen. Naturvårdsverkets riktvärden för olägenhetsbedömning får inte överskridas (m_1).

6.7.3 Översvämning

Förutsättningar

Planområdet ligger inte intill översvämningsdrabbade vattendrag. En översiktlig skyfallskartering med datum 2021-09-30 har utförts för hela Limhagen av Sweco. Där framgår att inga instängda områden finns inom eller intill utredningsområdet för den dagvattenutredning som genomförts för denna detaljplan. Vid projektering av framtida

markhöjder är det viktigt med en genomtänkt lösning. Det måste fortsatt finnas möjlighet för dagvattnet från skogsmarken uppströms att kunna rinna förbi planområdet och ansluta till vägdiket längs Limhagsvägen

Planförslag

Planförslaget innebär att en dagvattenlösning som leder vatten i öppna diken ska byggas. Ledningarna på fastigheten kommer inte ha kapacitet att leda undan skyfall. För att undvika skador på byggnader kommer marken att höjdsättas med lutning bort från husen. Vattnet kommer att hanteras på ytan via en genomtänkt höjdsättning till vägdiket längs Limhagsvägen. För skogsmarken uppströms planområdet kommer enligt dagvattenutredningen ett 100-årsregn förslagsvis behöva hanteras i diken längs fastighetsgränserna ut till vägdiket vid Limhagsvägen.

Konsekvenser

Vid ett förändrat klimat kommer förekomsten av skyfall öka. En viss ökning av flödena kan komma att ske vid ett 100-årsregn från området jämfört med nuvarande situation. Då inga samhällsviktiga funktioner planeras i området riskerar inte heller översvämningar inom planområdet att påverka samhällets funktioner. Ett plangenomförande innebär låg sannolikhet för att marken översvämmas på ett sådant sätt att det innebär en risk för människors hälsa och säkerhet.

6.7.4 Erosion

Förutsättningar

AFRY (ÅF-Infrastructure AB) har i en geoteknisk undersökning 2024-02-06 beskrivit att undersökningsområdet består i huvudsak av siltiga jordar vilket kan innebära risk för jordflyt och erosion under vattenmättade förhållanden.

Planförslag

Inför projektering krävs mer detaljerade geotekniska undersökningar.

Konsekvenser

Planområdet har bedömts som byggbart. Genomförd geoteknisk undersökning har utförts översiktligt. För vidare projektering krävs emellertid en mer detaljerad undersökning med platsspecifika borrhningar med geoteknisk borrhbandvagn.

6.7.5 Skred och ras

Förutsättningar

Enligt resultatet från den översiktliga stabilitetsanalysen finns ingen risk för stabilitetsbrott (skred) in mot planområdet. Det bedöms heller inte finnas risk för

blocknedfall då slänten är rensad från ytliga block.

Planförslag

Inför projektering krävs mer detaljerade geotekniska undersökningar.

Konsekvenser

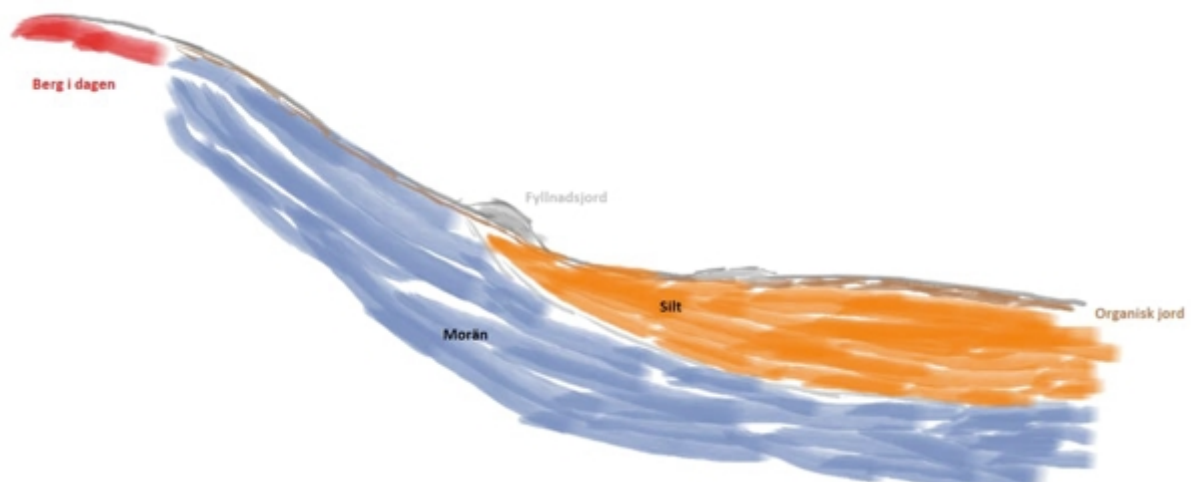
Om området planeras att exploateras på annat vis och som påverkar släntstabiliteten mer negativt än antaget i den geotekniska undersökningen krävs en omvärdering av stabiliteten.

6.8 Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Väster om planområdet finns Käringbergsbackens slänt. Planerad byggnation planeras att utföras cirka 70 meter från släntfot. Utförd fältkartering i den geotekniska undersökningen visar att marken vid släntfot överst generellt består av ett organiskt jordlager, som uppgår till mellan 0,1 till 0,4 meter på sedimentjord av primärt silt med visst inslag av finsand och lera (tolkad jordlagerföljd i Figur 9). Sandskikt har påträffats ytligt. Delar av området består även ytligt av fyllnadsjord. Sedimentjordens översta 1 meter bedöms som lös då sticksondering kunde neddrivas till 1 meters djup.

De geotekniska undersökningarna har enbart utförts ytligt, som mest ned till 1 meter. Variationer med djupet kan förekomma. Sedimentjordlagret övergår sannolikt till morän med djupet. Mot slänten övergår jordlagren till att överst bestå av organisk jord på morän ovan berg. Vid släntkrön förekommer berg i dagen. Inga block i ytan kunde observeras inom området, sannolikt är block borttagna i slänten då den använts som skidbacke. Fyllnadshögar kan observeras inom området, främst i nedre delen av slänten.



Figur 9. Schematisk tolkning av jordlagerföljden inom området.

För bedömning av sättningar krävs platsspecifika undersökningar. Siltjordar kan vid belastning medföra sättningar. Storleken på sättningar beror främst på jordlagrets fasthet, mäktighet och storlek på tillkommande last. Platsspecifika borrhningar med geoteknisk fältborrvagn rekommenderas.

Planförslag

En mer detaljerad geoteknisk fältundersökning avses genomföras inför projektering av utbyggnaden av planområdet.

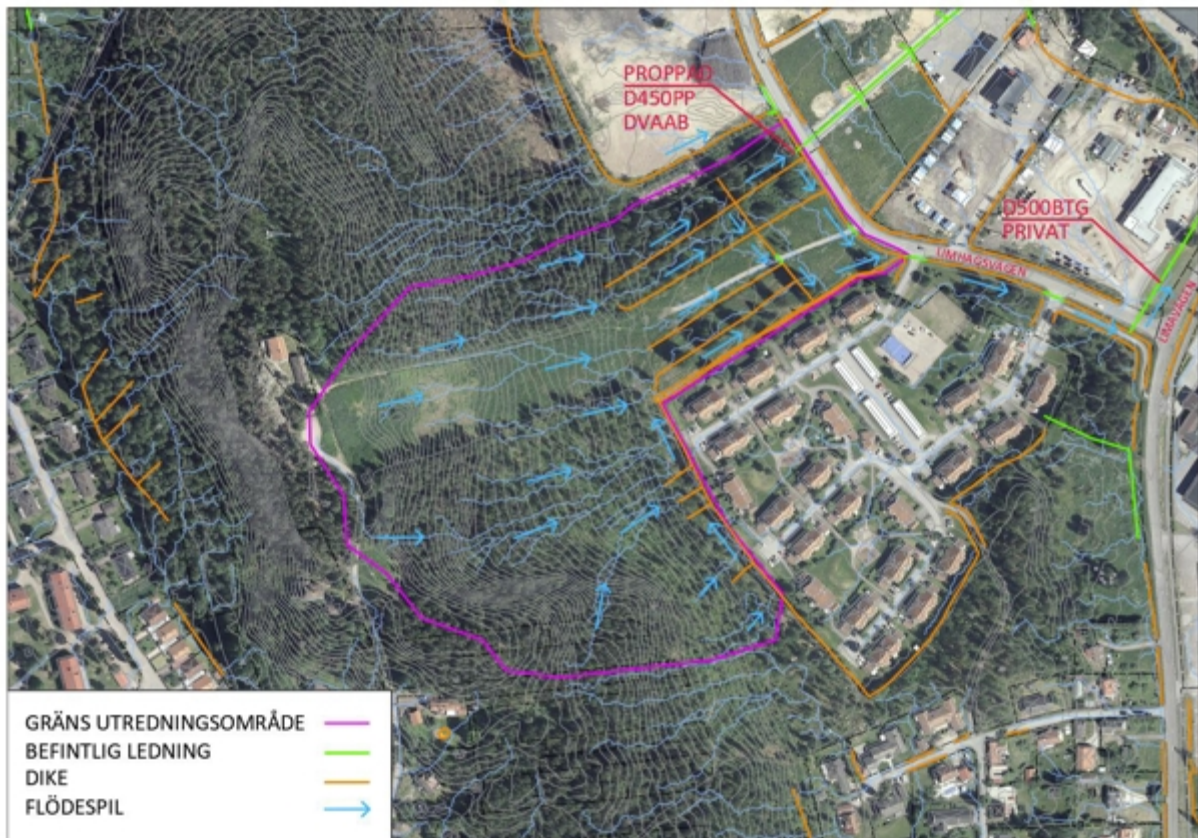
Konsekvenser

Genomförd geoteknisk undersökning har utförts översiktligt. Planområdet har bedömts som byggbart. För vidare projektering krävs emellertid en mer detaljerad geoteknisk undersökning.

6.9 Hydrologiska förhållanden och dagvatten

Förutsättningar

I samband med den geotekniska undersökningen kunde förmodat grundvatten observeras ytligt på 0,4 meters djup i ett provtagningshål vid Käringbergets släntfot. Det dagvatten inom utredningsområdets södra del som inte infiltrerar i marken fångas upp i ett avskärande dike längs befintligt bostadsområde i öster. Från foten av den nedlagda slalombacken och inom planområdet leds dagvatten i ett flertal parallella diken som släpps i vägdiket på sydvästra sidan av Limhagsvägen och därefter leds vidare österut. En bit nedströms tas vägdiket in i en privat ledning med dimension 500 millimeter som löper parallellt med Limavägen åt nordost.



Figur 10. Befintlig dagvattenhantering (Mavacon)

Planförslag

Detaljplanens föreslagna dagvattenlösning beskrivs i avsnitt 3.2.5

Konsekvenser

Konsekvenser av detaljplanens föreslagna dagvattenlösning beskrivs i avsnitt 3.2.5

6.10 Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska kontakt tas med länsstyrelsen.

6.11 Sociala

Förutsättningar

Exploatören avser att i anslutning till samlingslokalen uppföra lokaler avsedda för barn- och ungdomsverksamhet. Kommunen bygger ny gång- och cykelväg som går genom planområdet.

Planförslag

Planförslaget möjliggör utbyggnad av lokaler för de planerade verksamheterna samt anläggandet av gång- och cykelväg i anslutning till kvartersmarken.

Konsekvenser

Den planerade verksamheten inom planområdet kan erbjuda möjligheter till nya aktiviteter och utbud för barn och barnfamiljer i Leksand. Utbyggnaden av gång- och cykelvägen kan underlätta för barn och ungdomar att ta sig till området och ha möjlighet att ta del av aktiviteter för barn och ungdomar. Planförslaget bedöms förenligt med bestämmelserna i barnkonventionen.

6.12 Tekniska

Se avsnitt 3.3.

6.13 Service

I Leksands centrum, cirka 1,5 kilometer från planområdet, finns kommersiell och offentlig service för planområdets behov.

6.14 Trafik

6.14.1 Motortrafik

Förutsättningar

Planområdet nås från riksväg 70 i öster, via Limavägen och Limhagsvägen.

Planförslag

Enligt planförslaget är antalet infarter till planområdet begränsat till en, men läget är inte fixerat. Planförslaget möjliggör en tillräcklig yta för parkering inom planområdets östra del.

Konsekvenser

Infarten till kvartersmarken passerar över gång- och cykelvägen. Begränsningen av antalet utfarter förbättrar situationen när det gäller trafiksäkerhet. Tillräcklig yta för parkering minskar risker för olämplig parkering längs Limhagsvägen. Trafiken kan öka något i anslutning till planområdet under vissa tider i veckan när detaljplaneområdet byggs ut. Detta bedöms dock inte nämnvärt påverka trafikflödet i stort i området.

6.14.2 Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

En befintlig gång- och cykelväg in till Leksands centrala delar finns längs Limavägen. Kommunen ansluter den nya gång- och cykelvägen längs Limhagsvägen till gång- och cykelvägen längs Limavägen.

Planförslag

I detaljplanen ingår ett avsnitt av gång- och cykelvägen längs Limhagsvägen.

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av gång-och cykelvägen inom det avsnitt som ingår i planområdet.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Kärsti Hallström och planeringsarkitekt MSA Arjan Bastiaans från agnasARK AB på uppdrag av Café Hagagatan AB. Under planarbetet har samråd skett med planchef, planarkitekter och mark- och exploateringsingenjör i Leksands kommun. Vidare har en nära dialog förts med övriga kompetenser inom Leksands kommun och inom kommunala bolag.

Upprättade enligt PBL 2010:900	Instans	Datum
Planbesked	Samhällsbyggnadsutskottet	2022-03-24, § 39
Godkänd för samråd	Samhällsbyggnadsutskottet	2023-09-19, § 139
Godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsutskottet	2024-06-25, § 78
Godkänd för antagande	Samhällsbyggnadsutskottet	2024-11-07, § 134
Antagen	Kommunstyrelsen	2024-11-25, § 159
Vunnit laga kraft		2024-12-23