



Detaljplan för

## SÖDER OM SANG, INSJÖN

Leksands kommun, Dalarnas län

## PLANBESKRIVNING

Juni 2017

Dnr: 2016/322



# PLANBESKRIVNING

---

## INLEDNING

### Handlingar

#### Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Planprogram 2008-10-30
- Fastighetsförteckning

#### Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Bullerutredning 2016-10-13
- Geoteknisk undersökning 2016-10-17
- Vibrationsutredning 2016-09-06
- Riskanalys 2016-09-05
- Behovsbedömning

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad högre än två våningar för bostadsbebyggelse och lokaler för centrumändamål.

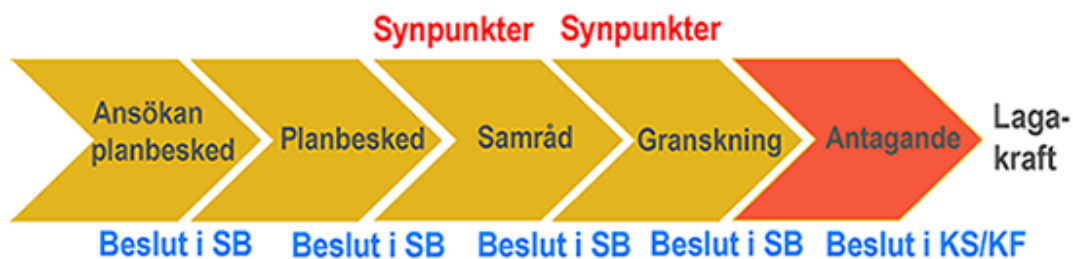
### Huvuddrag

För att det ska vara möjligt att bygga högre än två våningar, inom planområdet, måste en ny detaljplan tas fram. I planförslaget medges en byggrätt upp till tre våningar för större delen av planområdet. Närmast Faluvägen kan emellertid upp till fyra våningar medges.

Vid upprättandet av denna detaljplan har en kvalitativ riskanalys utförts med anledning av att området ligger närmare än 150 meter från järnväg, som klassas som en farligt gods-led.

För planområdet finns ett planprogram godkänt av byggnadsnämnden 2008-10-30 § 284. I programmet belystes förutsättningarna för bostadsbebyggelse mellan två och fyra våningar.

Planen är förenlig med Leksands kommuns översiktsplan, laga kraft 2014-07-10. Detaljplanen kommer att handläggas enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat förfarande.



SB = Utskottet för samhällsbyggnad

KS = Kommunstyrelsen      KF = Kommunfullmäktige

Planprocessens olika skeden visas i pilillustration, aktuellt skede är markerat med rött.

Plandata

*Läge*

Planområdet ligger i Insjön mellan Faluvägen och Vattuvägen. F.d. Sang biografen ligger strax norr om området.

*Areal*

Området är ca 2 ha stort

*Markägoförhållanden*

- Övre Heden 5:9 ägs av Leksandsbostäder AB
- Övre Heden 7:64, 5:8, 3:7, 5:11 och Knippbodarna 1:22 ägs av Leksands kommun
- Hølen 4:13 är privatägd
- Övre Heden S:1 ägs av en samfällighet och berör del av Faluvägen, Torgvägen, Vattuvägen och Gärdesvägen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Leksands kommun 2014, som vann laga kraft 2014-07-10, gäller. Planområdet ingår i planeringsområdet Tåtorten Insjön. Området pekas ut som ett område lämpligt för förtätning av bostadsbebyggelse. De generella riktlinjerna för planeringsområdet gäller.

Detaljplaner

Nästan hela planområdet berörs idag av *detaljplan för Heden Övre 3:12 m.fl. i Insjöns samhälle* lagakraftvunnen 1983-02-15 (Å620), fastigheten Övre Heden 3:7 är i detaljplanen undantagen från antagande och är idag planlös. Fastigheten Övre Heden 5:11 samt en del av Gärdesvägen berörs emellertid av *detaljplan för del av Insjöns samhälle fastställd* 1961-10-26 (Å222).

Planområdet angränsar till detaljplanerna:

- i öster, väster och söder av *detaljplan för del av Insjöns samhälle* (Å222) fastställd 1961-10-26.

Inom området öster om Gärdesvägen och norr om den gamla brandstationen är planen undantagen från fastställelse och område är idag planlöst.

- i norr av *detaljplan för nya Timmervägen m.m.* (Å640) laga kraft 2004-06-30, *detaljplan för Sang i Insjön* (Å254) laga kraft 1989-12-21 samt detaljplan för del av Insjöns samhälle (Å611) laga kraft 1978-10-02.



Kommunala beslut i övrigt/övriga planeringsunderlag

För planområdet finns ett planprogram som byggnadsnämnden godkände 2008-10-30 § 284. Utskottet för samhällsbyggnad lämnade ett positivt planbesked 2016-04-19 § 47.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Riksintressen

*Turism- och friluftsliv*

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

*Väderradarstation*

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



## Natur

### *Mark och vegetation*

Mellan Gärdesvägen och Torgvägen är planområdet helt obebyggt och utgörs av f d åkermark se bild 1 nedan. Några speciella naturvärden bedöms inte finnas i detta område. I övrigt består området av tomter med bebyggelse, en återvinningstation och en boulebana. Marken är relativt plan i området med undantag för fastigheterna Övre Heden 5:11 och Knippbodarna 1:22, i öster, där en mindre höjdskillnad finns.



*Bild 1 Norra delen av planområdet*



*Bild 2 fastigheten Övre Heden 5:11*

### *Geotekniska förhållanden*

Området anses ur geoteknisk synpunkt ha goda exploateringsförhållanden enligt den geotekniska undersökningen av Sweco Civil AB 2016-10-17. Då de geotekniska förhållandena är goda med mycket små lokala variationer bedöms inga ytterligare undersökningar behöva utföras i kommande skeden, men definitivt beslut i denna fråga kan inte tas förrän en mer detaljerad bebyggelseutformning föreligger.

#### **Allmänt**

Området är geotekniskt enkelt, schakt och grundläggning bör inte ge några större svårigheter. Den största osäkerheten är markens tjälskjutande egenskaper som varierar över området, detta kan dock lösas genom att överdimensionera, dvs anta tjälfarlighetsklass 4. Om mängden uppvärmda konstruktioner (plintar osv) är liten ger detta inga större extra kostnader. Grundläggningsarbeten ska utföras frostskyddat. Siltjordar skall ej användas som fyllnadsmassor under byggnader. Jorden bör ej störas under terrassnivå mer än nödvändigt då packning av finkorniga jordar här kan vara svår att utföra.

#### **Grundläggning av byggnader**

Grundläggning av byggnader kan utföras med plattgrundläggning, dvs platta på mark eller källare. Fyllning och matjord ska avlägsnas. För mindre byggnader på 2-3 våningar bedöms Geoteknisk kategori 1 (GK1) lämplig, detta innebär ett förenklat förfarande. Högsta tillåter grundtryck i GK1 sätts till 100 kPa. GK1 innebär alltid en viss överdimensionering, för högre byggnader och större laster ska GK2 nyttjas, vilket

innebär att beräkningar av bärighet och deformationer görs av sakkunnig. Val av geoteknisk kategori avgörs av ansvarig konstruktör när laster och sättningsskrav föreligger.

### **Dagvatten**

Jorden i området är relativt genomsläpplig och grundvattenytan ligger lågt.

### *Radon*

Enligt den geotekniska undersökningen av Sweco Civil AB 2016-10-17 varierade de uppmätta värdena mellan 23-29 kBq/m<sup>3</sup>, vilket medför att marken klassas som normalradonmark (10-50 kBq/m<sup>3</sup>).

Det rekommenderas att byggnader skall utföras radonskyddat. Ett radonskyddat utförande innebär att golv och väggar tätas mot marken:

- Undvik kantisolering som släpper igenom jordluft längs ytterkanterna på betongplattan.
- Bygg så att sättningar undviks (kan ge upphov till sprickor som läcker radon).
- Täta rör genomföringar i husets bottenplatta.
- Överväg installation av dräneringsslang i den packade fyllningen under plattan för att i framtiden kunna utföra ventilerande åtgärder på ett enkelt sätt.

Det bör även beaktas att anskaffat fyllningsmaterial kan innehålla höga halter av radon.

### *Vibrationer*

Dala vibrations konsult 2016-09-06 har utfört en vibrationsutredning. Syftet var att utreda järnvägs- trafikens påverkan på planerad bebyggelse inom planområdet ur vibrationshänseende. Samtliga mätresultat i **MP: Övre Heden 7:64** ligger i området 0,1 – 0,4 mm/s RMS. Värdet 0,4 mm/s RMS har under mätperioden endast noterats en gång. Slutsatsen bör vara att den del av området söder om Sang som är mest utsatt har en nivå som ligger strax under eller tangerar Trafikverkets nedre riktvärde för "måttlig störning", 0,4 mm/s RMS.

Komfortvärden inom **0,4 – 1,0 mm/s RMS** upplevs som "måttlig störning", värden under 0,4 mm/s RMS upplevs av väldigt få människor som störande.

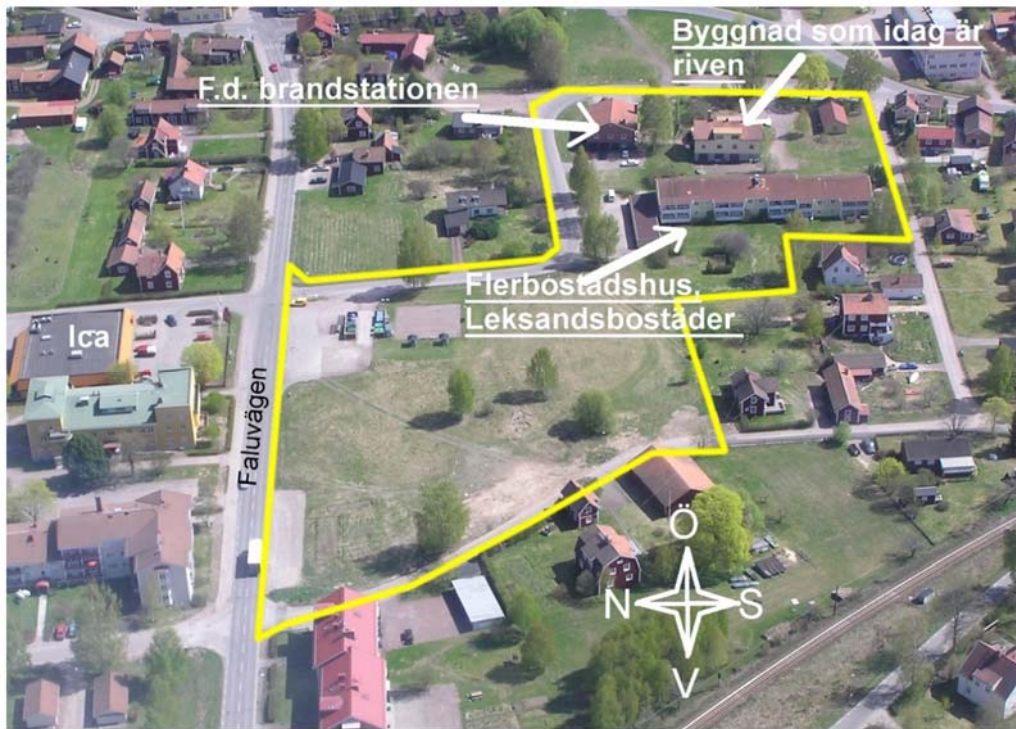
## Fornlämningar

Registrerade fornlämningar saknas inom planområdet.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

## Bebyggelse

Söder om Sang är beläget i Insjön ca 9 km från Leksand Noret. Här bor ca 2000 invånare. Insjön har en bykaraktär med en bebyggelse från olika epoker vilket har medfört en varierad utformning. Bebyggelsen är inte ordnad i en tydlig struktur utan har organiskt vuxit fram. Det är en blandning mellan villor och flerbostadshus. Inom planområdet på fastigheten Övre Heden 5:9 finns ett flerbostadshus i två våningar och källare. Fasaden är av träpanel och takbeläggningen av tegel. På fastigheten Övre Heden 5:11 finns en byggnad som tidigare varit brandstation men som idag inhyser en boulebana. På fastigheten Knippbodarna 1:22 har det tidigare funnits en byggnad som varit fritidsgård, den är numera riven. Kvar finns endast en garage- och förrådsbyggnad. I övrigt är marken inom planområdet obebyggd.



*Planområdet*





*Gul byggnad, f.d Sang biografen*



*Bebyggelse väster om planområdet*

### *Planerad bebyggelse*

För att det ska vara möjligt att uppföra byggnader inom planområdet som är högre än två våningar måste en ny detaljplan tas fram. Det är ont om lediga lägenheter. För de som vill bo kvar på orten men flytta ifrån sin villa till ett mindre boende är det svårt. I planen möjliggörs en markanvändning för "B" bostäder och "C1" centrumändamål med vissa preciseringar. Med användningen centrumändamål avses verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätta att nå för många människor. Det kan vara butiker, service, föreningslokaler, frisör etc. Användningen är lämplig med hänsyn till områdets centrala läge där det redan idag finns en viss funktionsblandning mellan bostäder och verksamheter. Preciseringen av centrumändamålet innebär att följande användningar är undantagna: hotell, handel med skrymmande varor och samlingslokaler större än 50 m<sup>2</sup>. Närheten till järnvägen som är en transportväg för farligt gods innebär att de nämnda användningarna undantagits. De undantagna användningarna kan öka riskerna för att många människor med mindre lokalkännedom vistas inom järnvägens närområde vilket försvårar utrymning och evakuering vid en olycka.

Verksamheterna får vidare inte vara störande eller medföra olägenheter för omgivningen vad gäller t.ex. buller, lukt, trafik m.m. vilket verksamhetsutövaren ansvarar för enligt miljöbalken. Säljarean per butik begränsas med planbestämmelsen "e2" till max 300 m<sup>2</sup>. Begränsningen motiveras av att det inom området är olämpligt att ha den typ av handel som kräver stora butiksytor.

Enligt kommunens handelspolicy från år 2003 ska handeln i första hand lokaliseras till "målområdena" i kommunen. Det beskrivna "målområdet" i Insjön är riksvägsområdet vid Clas Ohlssons butik (Hjultorget). Externa lokaliseringar utanför målområdena bör ske i så liten omfattning som möjligt och ska föregås av

noggrant övervägande samt restriktioner beträffande tillåten handelsyta. Undantag får göras för dagligvaruhandel och i vissa fall för handel med skrymmande sällanköpsvaror. När det gäller handel med skrymmande sällanköpsvaror så kan enstaka etableringar tillåtas utanför målområdena om det fungerar t ex ur trafiksynpunkt.

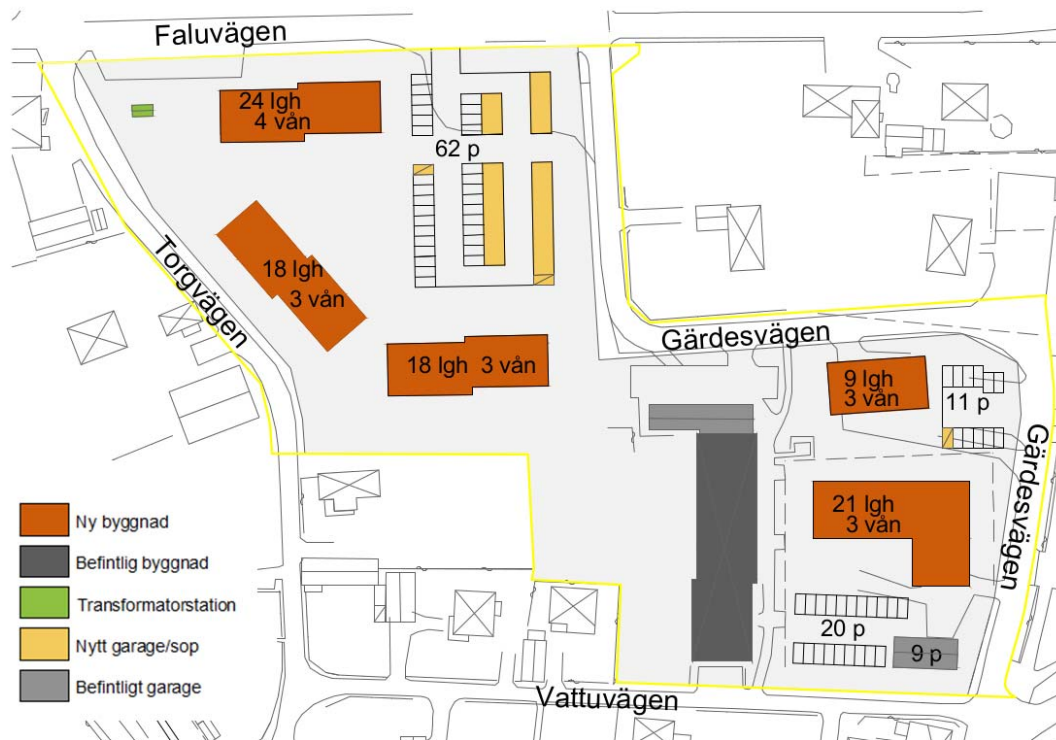
De flesta befintliga lokalgator i och i anslutning till planområdet har inte en sådan utformning och kapacitet att det är lämpligt med någon större ökning av dagens trafikmängder. Handel med skrymmande varor bedöms därför inte lämplig inom planområdet.

Närmast Faluvägen tillåts bebyggelse upp till fyra våningar med en högsta byggnadshöjd på 14 meter. Norr om Faluvägen finns idag två flerbostadshus som är tre våningar med källare. Den ena byggnaden är den f.d. Sangbiografen. Denna del av planområdet bedöms tåla en högre bebyggelse. I övriga delar av planområdet tillåts max tre våningar med en högsta byggnadshöjd på 11 meter. I södra delen av planområdet får ny bebyggelse inte uppföras närmare fastighetsgräns mot befintliga villatomter än 10 meter. Detta säkerställs på plankartan med så kallad prickmark. Detta avstånd bedöms vara ett tillräckligt avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse. Prickmark finns även utmed vägarna, en 4,5 meter bred zon in från vägområdet. Syftet är att säkerställa att nybyggnation inte skymmer sikt eller försvåra skötsel av gatorna.

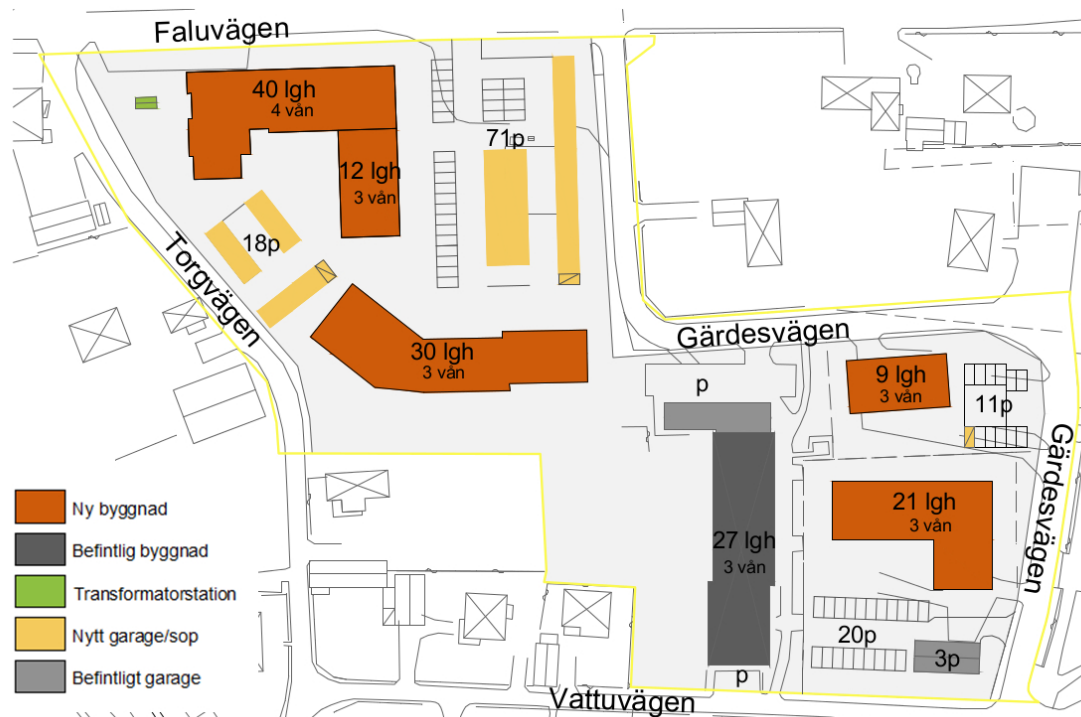
Den sammanlagda byggnadsarean får vara max 1/3 av fastighetensarean.

### **Olika varianter av bebyggelsestrukturer**

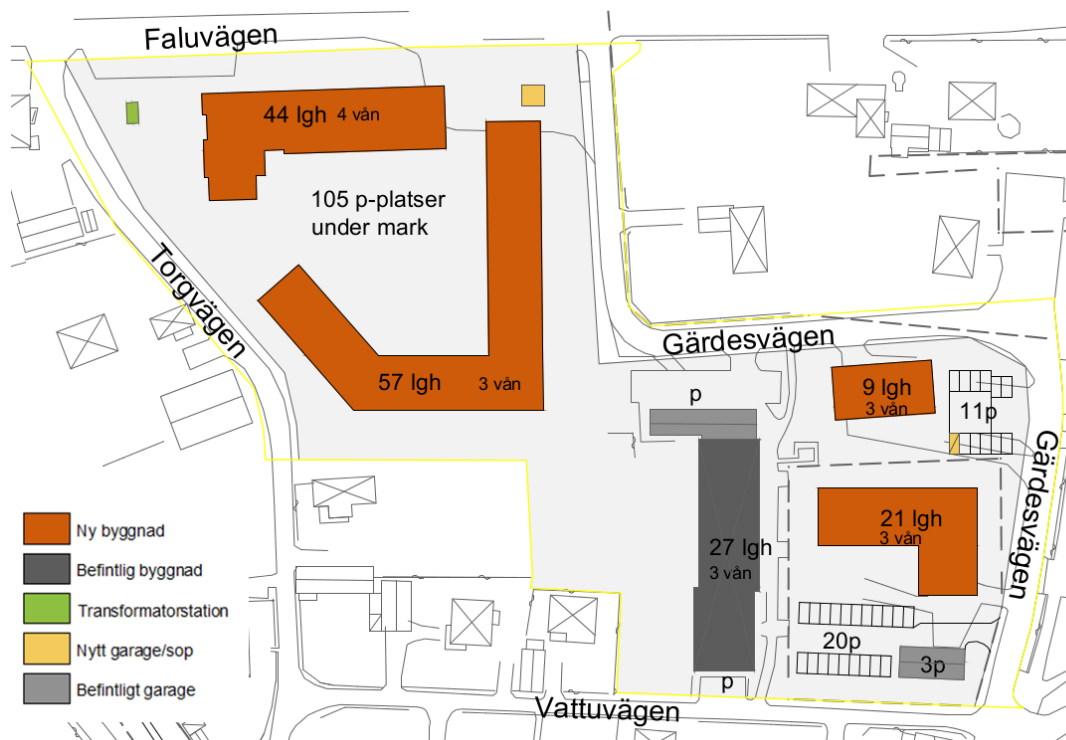
Enligt plan- och bygglagen ska planen inte reglera mer än nödvändigt. Det exakta läget för byggnadernas placering är inte bestämt i planen. Områdets maximala exploateringsgrad är reglerad. Tre exempel på alternativa bebyggelsestrukturer visas under denna rubrik.



*Exempel 1 totalt 108 lägenheter*



*Exempel 2 totalt 139 lägenheter*



*Exempel 3 totalt 158 lägenheter*

## Service

Omedelbart norr om Faluvägen i anslutning till planområdet finns en livsmedelsaffär. Vid Insjövägen, sydost om planområdet finns en banklokal. Nära planområdet finns i övrigt viss typ av kommersiell verksamhet som t ex mindre andrahandsbutiker, frisörer m.m. Kommersiell service av större omfattning finns vid Hjultorget väster om järnvägen, ca 1,2 km från planområdet. Flera industrier och större företag är samlade i Insjön som t.ex. sågverket Bergkvist Insjön AB, Tomoku Hus AB och Clas Ohlson AB. I Insjön finns också grundskola med årskurserna F-6, förskolor, fritidshem samt äldreboende.

## Friytor och rekreation

I norra delen av planområdet på Leksands kommuns mark finns det en utomhus boulebana. En ny lokalisering av banan ska tas fram innan utbyggnad är aktuell inom berörd del av planområdet. Två nya lokaliseringar har diskuterats för boulebanan och det är i Clas-parken, som gränsar mot planområdet i öster, eller inom Insjöns idrottsplats.

I Clas-parken finns även en lekplats. Till Insjöns idrottsplats är det 2 km. Där finns en idrottsanläggning med fotbollsplaner, ishockeybana, skolidrottsplats, ridskola och motionsspår.



*Lekplatsen i Clas-parken*

## Trafik

### *Biltrafik och gatunät*

År 2008 togs ett planprogram fram för planområdet. I det belystes vikten av att se över trafiksituationen i Insjön. Sedan 2008 har infrastrukturen förbättrats på många sätt. Som stöd vid all planläggning i området har en trafikutredning utförts i Insjön av SWECO (godkänd i kommunstyrelsen 2011-03-07 § 20). Insjön har fått ett nytt resecentrum och en ny trafikplats vid riksväg 70. Korsningen mellan Järnvägen och Insjövägen har stängts av för motortrafik vilket har minskat trafiken med 60 % på Insjövägen. Den naturliga vägen till riksväg 70 är via Faluvägen eller Stationsvägen.

Vid en byggnation i norra delen av planområdet ska en utfart anordnas mot Faluvägen, det regleras med bestämmelsen ”**utfart**”. Detta görs för att inte belasta Gärdesvägen med mer trafik än nödvändigt och för att leda trafiken ut mot riksväg 70 på ett smidigt sätt via den relativt nya trafikplatsen.

Gärdesvägen är kurvig och hastigheten är naturligt låg. Behovet att utföra någon särskild övergång från planområdet till lekplatsen i Clas parken bedöms inte vara nödvändigt. När Insjövägen får ett separerat gång-

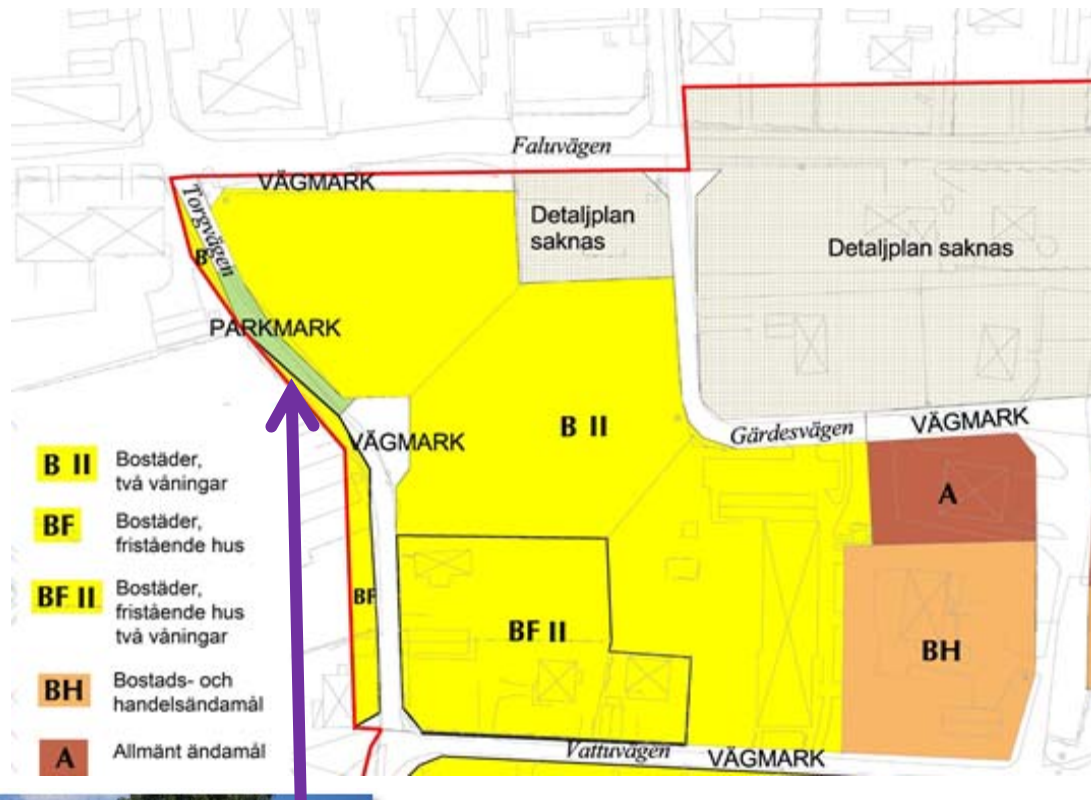


och cykelstråk kommer korsningen Gärdesvägen-  
Vattuvägen- Insjövägen att ses över och förbättras.  
Troligtvis kommer korsningen att bli upphöjd.  
Planförslaget påverkar inte möjligheten för förbättring  
av korsningen.

Insjövägen var tidigare en genomfartsgata men är idag  
en lokalgata efter det att plankorsningen vid järnvägen  
har stängts av för biltrafik.

Faluvägen som sträcker sig förbi norra delen av  
planområdet är en huvudgata och övriga vägar inom  
eller i anslutning till området är lokalgator. Trafik som  
ska till riksväg 70 ska ledas ut mot Faluvägen. Riksväg  
70 har sedan 2009 en ny trafikplats vid Insjön som är  
anpassad för att ta emot större trafikflöden.

Torgvägen är i gällande detaljplan avstängd för trafik  
från Faluvägen genom att befintlig väg markerats som  
parkmark på en sträcka av ca 60 meter (grönområde 30-  
90 m från Faluvägen). Avsikten var att villorna längs  
Torgvägen och Vattuvägen skulle ha sin tillfart via  
Vattuvägen. I verkligheten är det ingen park utan  
Torgvägen sträcker sig ända ner till Vattuvägen.



*Kartan visar reglerad markanvändning enligt befintlig plan.*

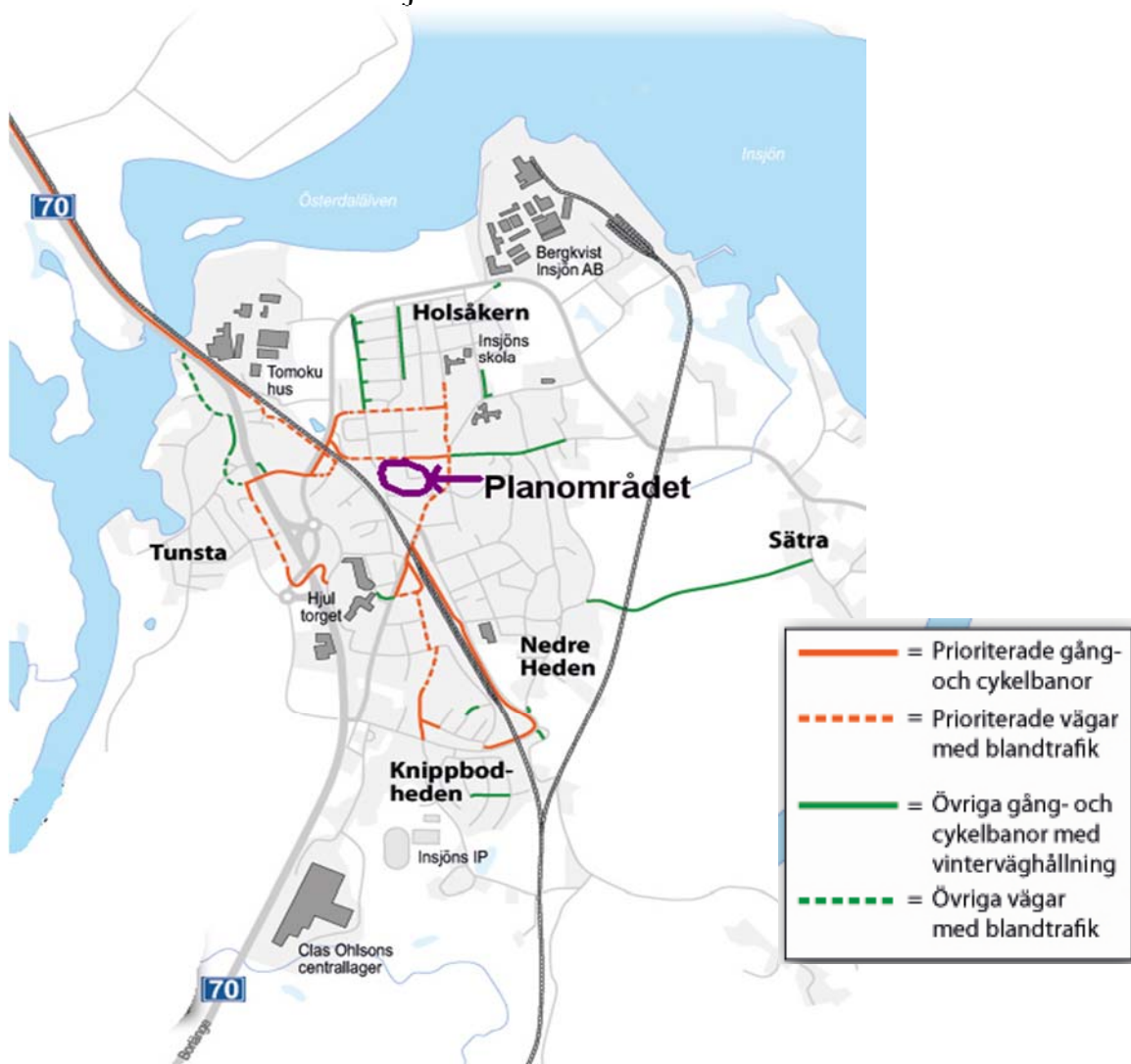
*Bild till vänster visar Torgvägen som det ser ut i verkligheten. På plankartan är det parkmark.*

### *Kollektivtrafik*

Resecentrum i Insjön byggdes om 2012 för att förenkla och öka kollektivresandet. Det finns en busshållplats för lokaltrafiken i anslutning till norra delen av planområdet. Idag vänder bussarna på återvinningstationen inom planområdet. I fortsättningen kommer de att få vända någon annanstans exempelvis vid Insjöns skola.

## Gång- och cykeltrafik

Från år 2012 finns gång- och cykelvägar på båda sidorna av järnvägen. Dessa anlades för att knyta ihop gång- och cykelvägnätet i samhället med bland annat Hjultorget och idrottsområdet. Utmed järnvägen finns två stycken planskilda korsningar där gång- och cykelväg är separerad från biltrafiken. I framtiden är det tänkt att de oskyddade trafikanterna ska separeras från biltrafiken även på Insjövägen. Denna åtgärd är prioriterad i trafikplaneringen för orten. Insjövägen är ett betydelsefullt stråk för fotgängare och cyklister som ska till Insjöns skola.



Kartan visar vilka gång- och cykelstråk som finns i Insjön. ("Prioriterade" betyder de som i första hand snöröjs.)

## Parkering

Leksands kommun har tagit fram en parkeringsnorm för bil och cykel som antogs av kommunfullmäktige 2016-05-09 § 48. Den styr hur parkeringen ska lösas vid nybyggnation av t.ex. bostäder. Inom kvartersmarken måste parkeringsnormen uppnås för att skapa en attraktiv boendemiljö. Parkering tar plats och påverkar hur mycket av marken som kan bebyggas.

Cykelparkering ska ingå i alla nybyggnadsprojekt. För att erbjuda de boende attraktiv cykelparkering bör platser anordnas både inomhus och utomhus. Utomhusparkering bör lokaliseras nära bostadsentrén och alltid närmare än motsvarande bilparkering samt vara försedd med väderskydd, ramlåsning och belysning. Inomhusparkering bör anordnas i förrådsutrymme som nås från markplanet.

### Parkeringsnormen 2016

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

## Teknisk försörjning

### Vatten, spill- och dagvatten

Vattenledningen med ledningsrätt som sträcker sig över fastigheten Övre heden 7:64 tillhör huvudnätet. Ledningen är gammal och kommer att behöva bytas ut. Med anledning av det är det lämpligt att flytta på ledningen till gatumark för att inte begränsa bygggrätten. Kostnaden för det ska delas enligt avtal mellan Leksandsbostäder AB och Leksands Vatten AB.

Över fastigheterna Övre Heden 7:64 och 3:7 sträcker sig en spillvattenledning med ledningsrätt i nord sydlig riktning. Den säkerställs i planen med ett u-område.

Dagvattenledningar finns utmed Faluvägen och Vattuvägen. Servisledning finns till fastigheterna Övre Heden 5:9 och 5:11 samt Knippbodarna 1:22. Ny bebyggelse inom planområdet ansluts till kommunens nät för vatten, spill- och dagvatten.

Tillkommande bebyggelse genererar tillkommande anläggningsavgifter för vatten spill- och dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för att meddela till VA-huvudmannen när det ska byggas nytt. Fastighetsägaren ska i god tid före byggstart ansöka hos VA-huvudmannen om anslutning, p.g.a. att ledningskapaciteten kan behöva ökas.

### *Värme*

Det finns fjärrvärme i området att ansluta sig till.

### *El och fiber*

Tillkommande bebyggelse ansluts till Dala Energis elnät. Idag finns det en transformatorstation i anslutning till västra delen av planområdet. Den är gammal och har inte kapacitet att klara full utbyggnad inom planområdet. En ny behöver anläggas och det möjliggörs inom området med bestämmelsen "E", teknisk anläggning.

Det finns ett fibernät i området att ansluta sig till.



*Befintlig transformatorstation vid Torgvägen*

### *Avfall*

Inom planområdets norra del, på fastigheten Övre Heden 3:7, finns en av Insjöns två återvinningstationer. För att byggnation ska kunna ske enligt planförslaget måste återvinningstationen lokaliseras till en ny plats i Insjön. Denna fråga utreds och en ny lämplig lokalisering ska föreligga innan utbyggnad är aktuell inom berörd del av planområdet.



*Återvinningstationen*

### *Räddningstjänst*

Insatstiden för räddningstjänsten är 20 minuter till området.



## Risker och störningar

### *Farligt gods*

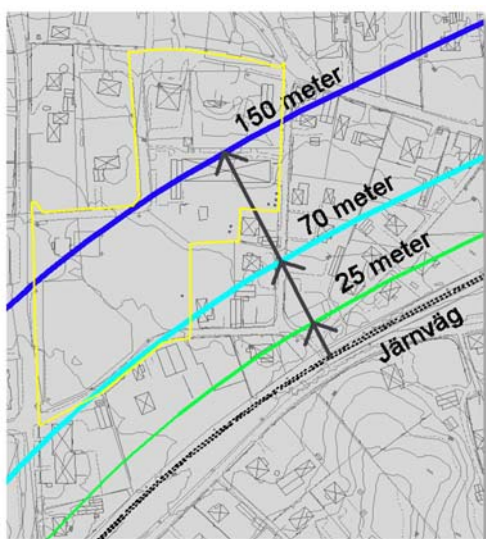
Större delen av planområdet befinner sig inom 150 meter från järnvägen. Alla järnvägar i Sverige får användas för farligt gods och det ska tas i beaktande i all form av planläggning i närhet av järnväg.

Enligt skriften från Länsstyrelsen i Dalarnas län "*Farligt gods-riskhantering i fysisk planering-Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods*" (2012) bör flerfamiljshus med fler än två våningar placeras på ett avstånd av minst 150 meter från led med farligt gods. Om den föreslagna markanvändningen avviker från dessa rekommendationer ska en riskbedömning utföras. Med anledning av det har en kvalitativ riskanalys genomförts 2016-09-05.

### **Slutsats från analysen**

Planområdet är beläget minst 70 meter från Dalabanan. Utifrån resonemanget i denna riskanalys bedöms en byggrätt för bostäder och centrumändamål omfattande 3-4 våningar kunna medges, förutsatt att hänsyn tas till föreslagna skyddsåtgärder. Risknivån påverkas av hur planområdets förutsättningar ser ut. Nivåskillnader, barriärer, hastighet eller mängden av farligt gods påverkar behovet av skyddsavstånd. Planområdet är mer än 30 meter från järnväg och det finns inte risk för mekanisk påverkan från avkörande fordon.

Följande planbestämmelser regleras på plankartan utifrån riskanalysen: tilluftsdon ska riktas bort från järnvägen "b<sub>1</sub>", ventilationssystem ska centralstyras "b<sub>2</sub>" och huvudentré ska inte orienteras mot väster "m<sub>1</sub>".



Avstånd till järnvägen



Flygfoto över planområdet

## Trafikbuller

Beräkningarna visar att det finns förutsättningar för exploatering utan avsteg från riktvärden enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216.

Inomhusnivåer kan alltid innehållas om byggnaden dimensioneras byggnadsakustiskt korrekt avseende fasaders och fönsters ljudisolering.

En trafikbullerutredning har utförts 2016-10-13 av WSP. Syftet med utredningen var att ta reda på förutsättningarna för exploatering av bostäder inom planområdet. Detta med anledning av att området påverkas av buller från väg- och spårtrafik.

### **Riktvärden SFS 2015:216**

		Ekvivalent ljudtrycksnivå	Maximal ljudtrycksnivå
Utomhus	<i>vid fasad</i>	55 dB(A)	-
	<i>uteplats</i>	50 dB(A)	70 dB(A)
	<i>bostad &lt; 35 m<sup>2</sup></i>	60 dB(A)	†

Inga fasader beräknas få ekvivalenta ljudnivåer som överskrider 55 dB(A). Med nuvarande förslag bedöms föreslagen exploatering därmed uppfylla riktvärden enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216 utan åtgärd.

De maximala ljudnivåerna är höga och överskrider 70 dB(A) på de flesta fasader. Nivåerna ger inte behov för åtgärd i förhållande till trafikbullerförordningen eftersom de ekvivalenta ljudnivåerna inte överskrider, men måste beaktas vid dimensionering av fasader för att uppfylla krav enligt Boverkets byggregler. Nivåerna visar att det krävs en gemensam uteplats placerad i skyddat läge om uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaderna. För uteplatser finns områden i markplanet som beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA samt maximala ljudnivåer under 70 dBA och därmed är lämpliga som gemensamma uteplatser. Balkonger och altaner kan då ses som ett komplement.

På plankartan läggs en planbestämmelse in som reglerar att en gemensam uteplats ska anordnas som klarar riktvärdena för buller vid uteplats ”**m<sub>2</sub>**”.

## **Maximal ljudnivå**

Kartan visar maximal ljudnivå 1,5 meter över markplan för väg- och spårtrafik prognos.



## **Vibrationer från järnväg**

En vibrationsutredning har genomförts för planområdet. Samtliga mätresultat ligger inom 0,1 – 0,4 mm/s RMS (Root Mean Square). Värdet 0,4 mm/s RMS har under mätperioden endast noterats en gång. Slutsatsen är att den del av området söder om Sang som är mest utsatt har en nivå som ligger strax under eller tangerar Trafikverkets nedre riktvärde för "måttlig störning", 0,4 mm/s RMS. Avståndet mellan mätpunkt (på Övre Heden 7:64) och järnväg var ca 75 meter. Utredningen utfördes 2016-09-06 av Dala Vibrations konsult.

## **Riktvärde**

Trafikverkets krav är riktvärdet 0,4 mm/s vägt RMS. Frekvensområde 1 – 80 Hz, tidsvägning Slow.

Riktvärdena är framtagna för att eliminera risken för störningar från järnvägstrafik nattetid i permanentbostäder. Komfortvärden inom 0,4 – 1,0 mm/s RMS upplevs som "måttlig störning", värden under 0,4 mm/s RMS upplevs av väldigt få människor som störande.

## **Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförande tid slutar 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannskapet är enskilt.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska

frågor

*Tidsplan*

Detaljplanen beräknas kunna antas under hösten 2017.

*Genomförandetid*

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

*Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*

Huvudmannaskapet för allmän platsmark är enskilt. Den allmänna platsmarken består av vägar inom planområdet. I Insjön ägs vägarna av en vägförening. Det är olämpligt att ha olika huvudmannaskap för vägarna inom ett område. I dagsläget bidrar kommunen med skötseln av de enskilda vägarna. Det finns i nuläget inget som tyder på att detta kommer att förändras. Tidigare politiska beslut innebär att vägs ägare ska stå för investeringar i vägar. En process har påbörjats för att se över denna fråga.

Standarden på vägarna ska vara enligt ortens sed.

*Avtalsfrågor*

Markanvisningsavtal har upprättats mellan Leksands kommun och Leksandsbostäder avseende del av Övre Heden 3:7, 5:8 och 7:64. Markanvisningen ska ersättas av ett marköverlåtelseavtal innan detaljplanen vinner laga kraft. Marköverlåtelseavtalet ska innehålla sedvanliga villkor om tillträde och köpeskilling samt åtgärder som ska utföras på kvartersmark och allmän plats.

Överenskommelse om fastighetsreglering för att genomföra detaljplanen ska upprättas och inlämnas till Lantmäteriet för handläggning då detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga

frågor

*Fastighetsägare*

- Övre Heden 5:9 ägs av Leksandsbostäder AB
- Övre Heden 3:7, 5:2, 5:8, 5:11, 7:64 och Knippbodarna 1:22 ägs av Leksands kommun
- Hølen 4:13 och 4:14 är privatägda
- Övre Heden S:1 omfattar bysamfällda vägar inom Övre Heden och förvaltas av deläggande fastigheter genom andelstal.

*Fastighetsbildning*

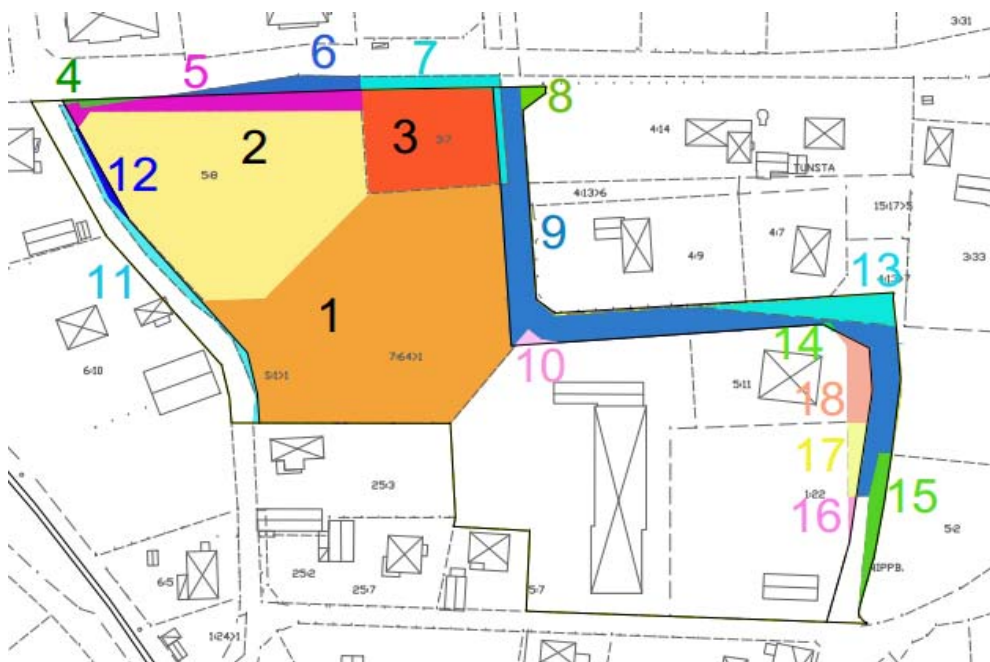
Genomförandet av detaljplanen kräver fastighetsbildning.

Del av fastigheterna Övre Heden s:1, 3:7, 5:8 och 7:64, som i detaljplanen ska utgöra kvartersmark bostad, ska

genom fastighetsreglering överförs till Övre Heden 5:9 ( figur 1-5).

Del av fastigheterna Övre Heden 3:7, 5:2, 5:8, 5:9, 7:64 samt Holen 4:13 och 4:14 som i detaljplanen ska utgöra allmän plats, väg, ska överförs till Övre Heden s:1 (figur 6-15). Fastighetsregleringarna genomförs i syfte att samla all vägmark i en fastighet inför den omprövningen av Insjöns vägförening som är aktuell.

Delar av Övre Heden s:1 och 7:64, som enligt detaljplan ska utgöra kvartersmark bostad, ska överförs till Övre Heden 5:11 och Knippbodarna 1:22 (figur 16-18).



Figur	Areal (m <sup>2</sup> )	Erhåller mark	Avstår mark	Ändamål
1	4404	Övre Heden 5:9	Övre Heden 7:64	B
2	3352	Övre Heden 5:9	Övre Heden 5:8	B
3	1135	Övre Heden 5:9	Övre Heden 3:7	B
4	41	Övre Heden 5:9	Övre Heden S:1	B
5	355	Övre Heden 5:9	Övre Heden 7:64	B
6	172	Övre Heden S:1	Övre Heden 7:64	GATA
7	207	Övre Heden S:1	Övre Heden 3:7	GATA
8	31	Övre Heden S:1	Holen 4:14	GATA
9	1503	Övre Heden S:1	Övre Heden 7:64	GATA
10	20	Övre Heden S:1	Övre Heden 5:9	GATA
11	195	Övre Heden S:1	Övre Heden 7:64	GATA



12	31	Övre Heden S:1	Övre Heden 5:8	GATA
13	289	Övre Heden S:1	Holen 4:13	GATA
14	2	Övre Heden S:1	Övre Heden 5:11	GATA
15	133	Övre Heden S:1	Övre Heden 5:2	GATA
16	15	Knippbodarna 1:22	Övre Heden S:1	B
17	84	Knippbodarna 1:22	Övre Heden 7:64	B
18	155	Övre Heden 5:11	Övre Heden 7:64	B

### *Servitut*

Servitut ska bildas till förmån för Dala Energis fastighet Leksand Övermo 3:25 för att säkerställa rättigheten till ny transformatorstation inom E-område. Nya och befintliga ledningar inom kvartersmark ska säkerställas med servitut till förmån för Dala Energi AB:s fastighet Leksand Övermo 3:25.

Nya ledningar för fjärrvärme och fiber inom kvartersmark ska även säkerställas genom servitut.

### *Ledningsrätt*

Befintlig ledningsrätt över Övre Heden 7:64 ska upphävas då vattenledningen i samband med fastighetens bebyggande istället förläggs i gatumark.

Befintlig ledningsrätt över Knippbodarna 1:22 avseende vatten- och avloppsledningar samt spillvatten till Övre Heden 5:11 upphävs då ny servispunkt upprättas i Gärdesvägen.

### *Ekonomiska frågor*

Upprättande och handläggning av detaljplan bekostas av Leksandsbostäder och Leksands kommun.

Kommunen kommer att få kostnader till följd av detaljplan avseende fastighetsbildning, upprustning av vägar och upprättande av servispunkt för Övre Heden 5:11 i Gärdesvägen.

Leksandsbostäder kommer att få kostnader för fastighetsbildning, flytt av befintliga ledningar över Övre Heden 7:64, upprustning av vägar.

Kostnaden för flytt av återvinningstation bekostas av Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI). Eventuella kostnader för att iordningställa marken bekostas av Leksands kommun.

## Tekniska frågor

Över Övre Heden 7:64 finns befintliga vatten- och avloppsledningar. Ledningarna är gamla och behöver bytas ut. I samband med det omlokaliseras ledningarna till gatuområdet för att inte begränsa byggrätten på kvartersmark.

En ny anslutningspunkt för vatten- och avlopp till Övre Heden 5:11 sätts i Gärdesvägen för att möjliggöra ett bättre utnyttjande av fastigheten Knippbodarna 1:22.

Ny transformatorstation måste byggas för att försörja tillkommande bostäder och ska lokaliseras inom E-område.

Allmän plats inom planområdet är utbyggt med befintliga anläggningar, väg. Upprustning av befintliga vägar som en följd av tillkommande bebyggelse kan bli aktuell.

Dagvatten inom området ska anslutas till dagvattensystem i omkringliggande gator.

## KONSEKVENSER

Genom att möjliggöra en användning för bostäder och centrumändamål medges en flexibel användning inom planområdet (Centrumändamål innehåller flera olika användningsområden som till exempel kontor, samlingslokal, butiker och restaurang.) Det innebär att det kan vara svårt för omgivande fastighetsägare att förutse vad den nya bebyggelsen kommer att inrymma. Centrala fastigheter i en tätort brukar ha många användningar för att möjliggöra en blandad och levande centrummiljö. En del av attraktiviteten med att bo och verka centralt är närhet till service. Det mest troliga bedöms emellertid bli att det byggs flerbostadshus inom området. Då efterfrågan på bostäder bedöms större än efterfrågan på nya lokaler för verksamheter. Möjligtvis att det blir någon mindre verksamhetslokal i byggnaderna

Verksamheterna ska inte vara störande och det är något som beaktas vid bygglovsprövningen. Kommunens tillsynsavdelning kan även pröva denna fråga med stöd av plan- och bygglagen och miljöbalken.

Planförslaget innebär att återvinningen och boulebanan måste få en ny lokalisering.

**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 bestämmelser i 4 kap 2 § miljöbalken som bl.a. gäller för hela Siljansområdet. En planläggning inom området bedöms inte innebära någon skada på eller reducering av riksintressets värden, då planen endast medger utveckling av den befintliga tätorten i begränsad omfattning. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas med anledning av planen.

**BEHOV AV  
MILJÖBEDÖMNING**

Kommunen har tagit fram en behovsbedömning för detaljplanen. Behovsbedömningen syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. Samråd om behovsbedömningen har genomförts samtidigt som samrådet för detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande negativa effekter för miljön, hälsan eller hushållningsbestämmelserna eller påtagligt skada riksintressen. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken 3 och 4 kap och innebär inte heller betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning av planen bedöms därmed inte behövas, vilket innebär att en särskild miljökonsekvens-beskrivning (MKB) inte behöver upprättas.

**MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN**

Förslaget till detaljplanen har tagit fram av planarkitekt Anna Olsson, Plan- och kartavdelningen med medverkan av mark- och exploateringsansvarig Martina Hellgren, Näringslivsavdelningen i Leksands kommun samt markingenjör Jennie Åkerström, Norrbryggan AB.

Juni 2017  
Plan- och  
kartavdelningen  
Leksands kommun

Anna Olsson  
Planarkitekt

Malin Bengtsson  
Plan- och kartchef

<b>Upprättande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat planförfarande.</b>	<b>Instans</b>	<b>Datum</b>
Planbesked	Utskottet för samhällsbyggnad	2016-04-19 § 47
Godkänd för samråd	Utskottet för samhällsbyggnad	2016-12-13 § 206
Godkänd för granskning	Utskottet för samhällsbyggnad	2017-04-18 § 74
Godkänd för antagande	Utskottet för samhällsbyggnad	2017-07-04 § 120
Antagen	Kommunstyrelsen	2017-08-28 § 108
Vunnit laga kraft		2017-09-22