



LEKSANDS  
KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING



Förslag till Detaljplan för

KÄRINGBERGSFOTEN, DEL AV LEKSAND NORET 55:3,

LIMHAGEN, LEKSAND

Leksands kommun, Dalarnas län

**PLANBESKRIVNING**

24 augusti 2023

[Dnr 2022/101](#)

## Sammanfattning av detaljplanen

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

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av en samlingslokal för kyrkoändamål med tillhörande aktivitetslokaler, restaurang, kontor och butikslokal för secondhand-handel samt en ny gång- och cykelväg längs Limhagsvägen. Planområdet är en obebyggd gräsyta vid foten av Käringbergets 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 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 2:26.

## Tillhörande handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser augusti 2023
- Planbeskrivning 2023-08-24
- Fastighetsförteckning 2023-09-07

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2023-08-08
- PM dagvatten, Mavacon AB, 2023-08-15
- Bullerutredning, WSP Akustik 2023-03-10, Extra kartbilagor 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B
- Geotekniskt utlåtande av AFRY (ÅF-Infrastructure AB), 2022-06-17

## Planprocess



*Bilden ovan illustrerar planprocessens olika skeden med aktuellt skede gulmarkerat*

## Innehållsförteckning

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.....	9
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.....	10
2.5 Konsekvenser av nybyggnation .....	13
3 Genomförandefrågor.....	13
3.2 Fastighetsrättsliga frågor .....	13
3.3 Tekniska frågor .....	15
4 Ekonomiska frågor .....	21
4.1 Planekonomisk bedömning.....	21
4.2 Planavgift .....	21
4.5 Organisatoriska frågor .....	22
5 Planeringsunderlag .....	23
5.1 Kommunala planeringsunderlag. ....	23
5.2 Utredningar .....	24
6 Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....	25
6.1 Kommunala.....	25
6.3 Riksintressen .....	25
6.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	26
6.5 Naturmiljö.....	26
6.6 Miljökvalitetsnormer .....	28
6.7 Hälsa, säkerhet och risk.....	31

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, 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.

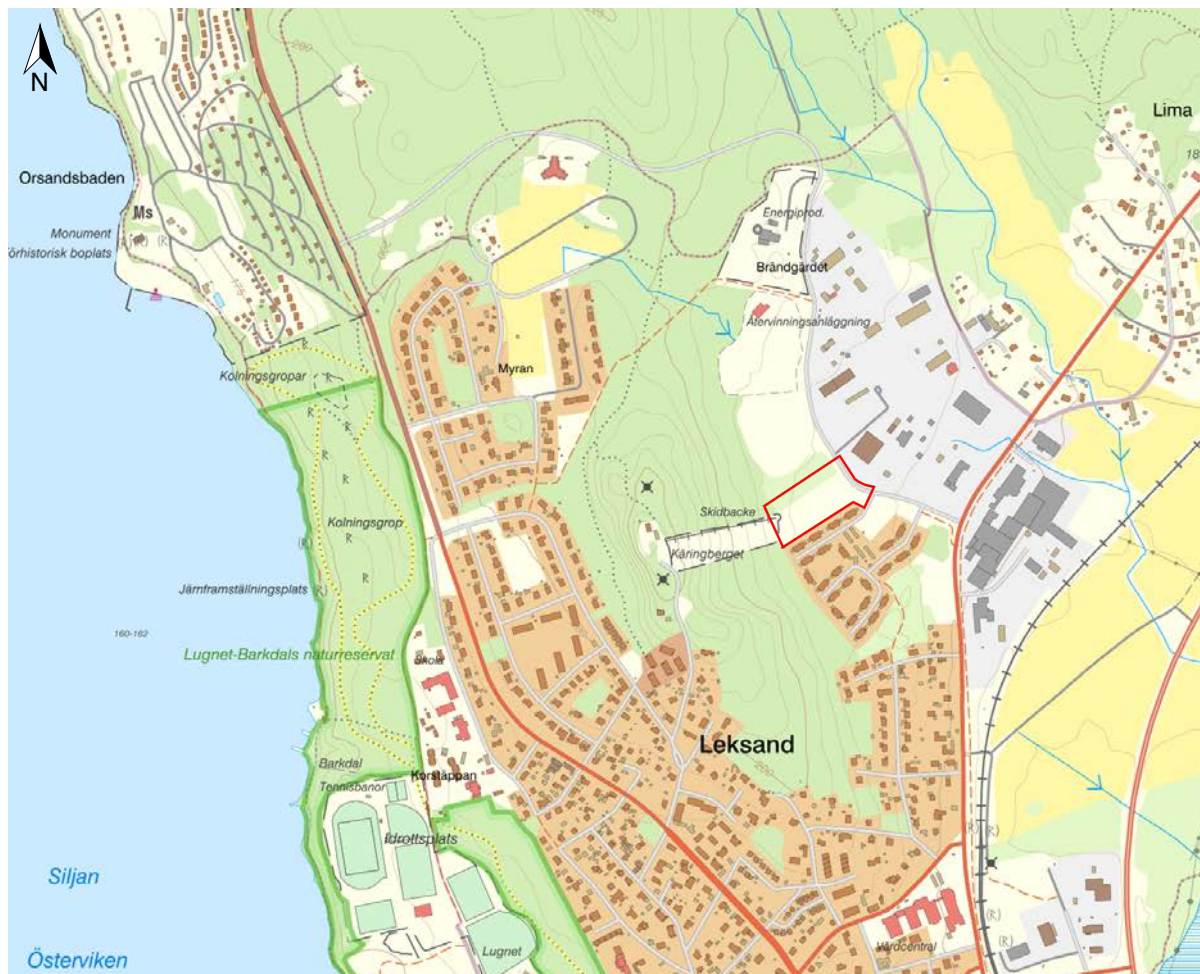


Fig 2. Planområdets läge. Området är avgränsat med röda linjer (Kartunderlag: Lantmäteriet).

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



*Fig 3. Landskapsbilden domineras av Käringbergets gamla skidbacke i väst.*

Planområdet ligger inom följande gällande detaljplan,

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

Marken ägs av Leksands kommun.

### **1.3 Allmän plats**

GATA

Del av Limhagsvägen samt mark för planerad gång- och cykelväg längs Limhagsvägens västra sida är allmän platsmark med bestämmelsen GATA. Limhagsvägen är en befintlig gata som säkerställer vägenslutningar 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 Karingbergsbacken och stigar längs Karingbergsbackens 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:

**C<sub>1</sub>** – Samlingslokal, restaurang, kontor och detaljhandel med undantag av handel med livsmedel.

**E<sub>1</sub>** – Transformatorstation. Plats reserveras för transformatorstation.

**E<sub>2</sub>** – Anläggning eller anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten ska finnas.

Bestämmelsen möjliggör detaljplanens syfte genom att anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten ska säkerställas.

Avsikten är att fördröjning och rening anordnas enligt kommunens dagvattenriktlinjer samt beräkningar i dagvattenutredning utförd av Mavacon AB 2023-08-15. Utdrag ur kommunens dagvattenriktlinjer återges i avsnitt 2.3.

### 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

**dike<sub>1</sub>** – dagvattendike:

Ska möjliggöra ytor inom naturmarken för avledande av dagvatten.

### 2.3 Reglering av kvartersmark

**C<sub>1</sub>** - 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.

**E<sub>1</sub>** –Transformatorstation. Möjliggör detaljplanens syfte genom att mark reserveras för att erforderlig transformatoranläggning.

**E<sub>2</sub>** –Anläggning eller anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten ska finnas.

Bestämmelsen avser att möjliggöra behovet av fördröjning och rening av dagvatten med utgångspunkt från kommunens dagvattenriktlinjer samt beräkningar i dagvattenutredning för planområdet utförd av Mavacon AB 2023-08-15.

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 1m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> hårdgjord yta.”*

## 2.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Utnyttjandegrad

**e<sub>1</sub>** – största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen möjliggör uppförande av planerad bebyggelse inom kvartersmarken betecknad C1E2.

### Höjd på byggnadsverk

**h<sub>1</sub>** – högsta nockhöjd är 14 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 sticka ut med hänsyn till sin höjd.

### Utfart

**j<sub>1</sub>** – utfart. Endast en körbar förbindelse får anordnas mellan kvartersmarken betecknad C1E2 och Limhagsvägen. Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet utfarter till Limhagsvägen. Syftet är att inte bestämma utfartens exakta läge. Flera utfarter över den planerade gång- och cykelvägen mellan kvartersmarken och Limhagsvägen bedöms olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

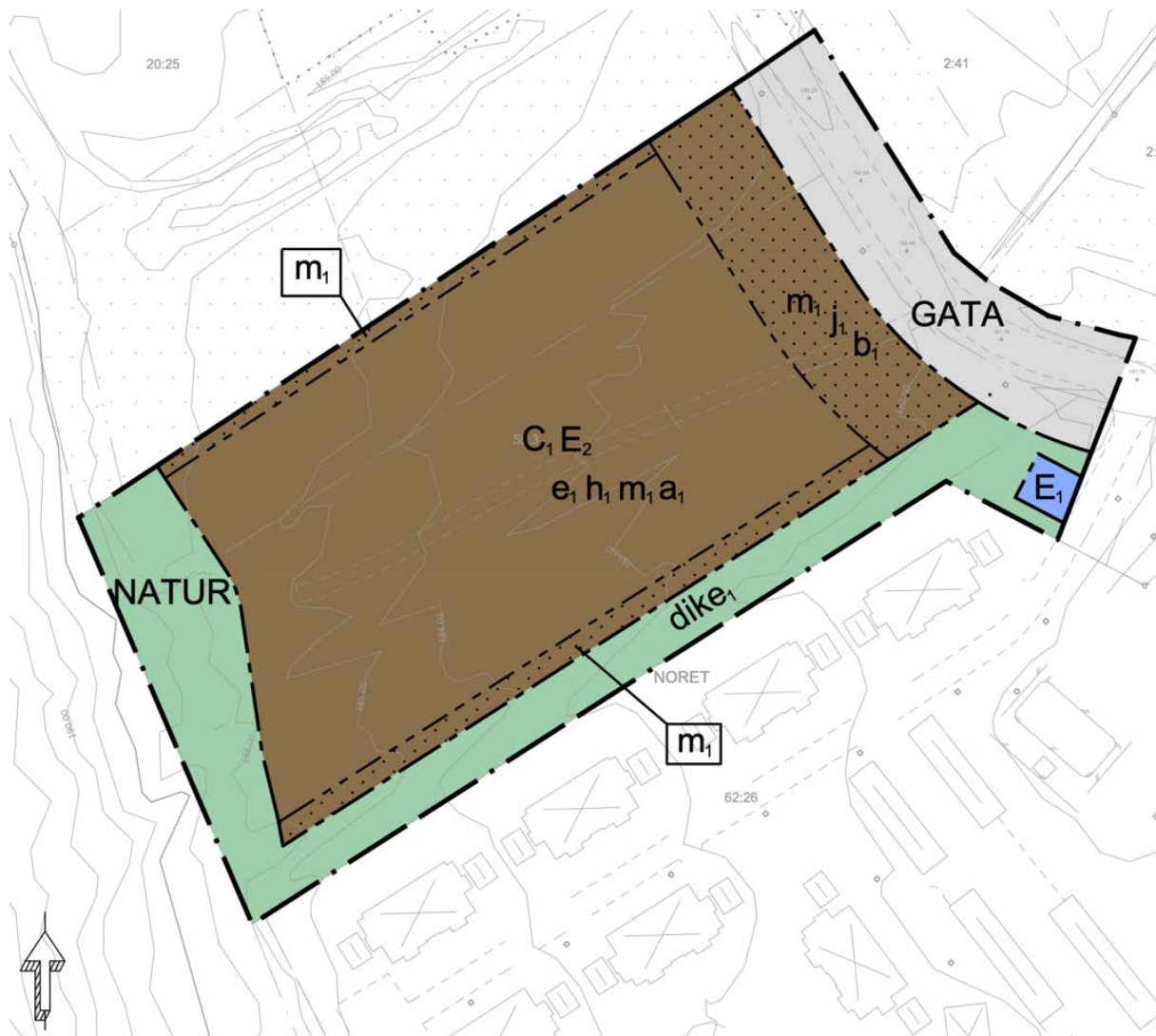
### Utförande

**b<sub>1</sub>** – Ett dike för rening och fördröjning av dagvatten ska anläggas. Bestämmelsen säkerställer anordnande av dike för rening och fördröjning av dagvatten inom egenskapsgräns.

### Skydd

**m<sub>1</sub>**- 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.



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmän plats

	Gata.
	Natur.

#### Kvartersmark

	Samlingslokal, restaurang, kontor och detaljhandel med undantag av livsmedel.
	Transformatorstation.
	Anläggning eller anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten ska finnas.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

#### Utformning av allmän plats

dike,	Dagvattendike
-------	---------------

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnadsverk

### Höjd på byggnadsverk

$h_1$  Högsta nockhöjd är 14 meter

### Skydd mot störningar

$m_1$  Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Naturvårdsverkets riktvärden för olägenhetsbedömning får inte överskridas

### Stängsel, utfart och annan utgång

$j_1$  Endast en körbar förbindelse får anordnas mellan kvartersmarken betecknad med C<sub>1</sub>E<sub>2</sub> och Limhagsvägen

### Utförande

$b_1$  Ett dike för rening och fördröjning av dagvatten ska anläggas.

### Utnyttjandegrad

$e_1$  Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet

### Villkor för startbesked

$a_1$  Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän anläggningar för fördröjning/rening av dagvatten finns inom användningsområdet samt ett 3 meter brett dike längs hela den norra användningsgränsen har kommit till stånd.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. planen vinner Laga Kraft

Fig 4. Plankarta med planbestämmelser

### 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

**a<sub>1</sub>** - Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän anläggningar för fördröjning/rening av dagvatten finns inom användningsområdet samt ett 3 meter brett dike längs hela den norra användningsgränsen kommit till stånd.

## **2.5 Konsekvenser av nybyggnation**

### Visuell påverkan

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. 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.

## **3 Genomförandefrågor**

### **3.2 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 C<sub>1</sub>E<sub>2</sub> (se plankarta i figur 6 nedan ) kan styckas av till en ny fastighet som därefter kan säljas till en exploatör. Avstyckningen kan genomföras när planen vinner laga kraft. Fastighetsregleringarna 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.

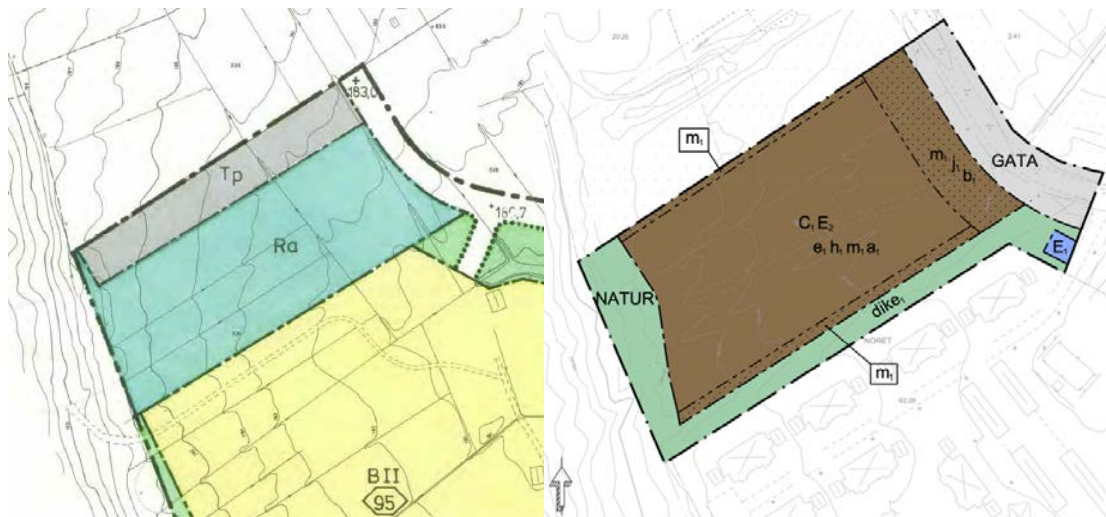


Fig 5 och 6 Till vänster finns ett utdrag ur plankartan för den gamla detaljplanen, stadsplan för Limhagen södra delen, och till höger finns den nu aktuella detaljplanen för Kärringbergsfoten, del av Leksand Noret 55:3.

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 C<sub>1</sub> E<sub>2</sub>. C<sub>1</sub> står för "Samlingslokal, detaljhandel med undantag av handel med livsmedel, restaurang och kontor." E<sub>2</sub> står för "Anläggning eller anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten ska finnas". 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 E<sub>1</sub> (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	<p>För fastigheten inom planområdet innebär planen att markanvändningen kommer att bestå av ändamålen GATA, NATUR, C<sub>1</sub>, E<sub>1</sub> och E<sub>2</sub>. Kvartersmark för ändamålen C<sub>1</sub> och E<sub>2</sub> kan avstyckas till en fastighet.</p> <p>Kvartersmarken C<sub>1</sub>E<sub>2</sub> omfattar 11690,7 kvm och redovisas i figur 4 och 6.</p> <p>Befintliga rättigheter saknas inom planområdet. Ny rättighet erfordras för anläggande av transformatorstation med beteckningen E<sub>1</sub> på plankartan (se figur 4 och 6).</p>

### 3.3 Tekniska frågor

#### 3.3.1 Vatten- och avlopp

##### *Förutsättningar*

Anslutningspunkter för vatten och avlopp finns vid planområdets nordöstra del nära Limhagsvägen.

##### *Planförslag*

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som tillhör Leksand Vatten och Avfall 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.

#### 3.3.2 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 exploitörer att ingå ett avtal med en godkänd mottagare / transportör.

### **3.3.4 Brandvatten**

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

### **3.3.5 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.

### **3.3.6 Dagvatten**

#### *Förutsättningar*

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet, "PM Dagvatten" av Mavacon AB 2023-08-15. 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 har projekterats 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 Käringbergets 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 planerade 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 5). 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 plangränsen.



Fig 5. Illustrerade platsbehov för diken. Lämpliga mått anges i dagvattenutredningen. Kvartersmarkens disposition enligt tidig skiss i planprocessen.

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 m<sup>3</sup> dagvatten i planområdet. I förslaget på systemlösning föreslås att marken lutar mot omkringliggande diken. Därmed behöver flera magasin anläggas som totalt ska uppnå 100 m<sup>3</sup>. Ett förslag är att körytor leds till kombinerade renings- och fördröjningsmagasin i form av makadammagasin eller dämnda diken. Detta innebär att ytan som behöver avsättas för rening (till exempel i svackdiken eller makadammagasin) av körytor är 1 m<sup>2</sup> / 25 m<sup>2</sup> 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 leds till fördröjningsmagasin i form av exempelvis rörmagasin eller dagvattenkassetter.

I figur 6 nedan presenteras förslaget till systemlösning. Med föreslagen höjdsättning lutar marken mot dikena på norra och södra sidan 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 planrådets nordöstra hörn. Det dagvatten som inte tas in i servisledningen föreslås brädda vidare till vägdiket längs Limhagsvägen.



Fig 6. Föreslagen systemlösning. Kvartersmarkens disposition enligt tidig skiss i planprocessen.

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

Ansvarsfördelningen när det gäller de olika dikena inom planområdet innebär att kommunen svarar för det södra och västra diket samt för diket längs Limhagsvägen och det nya diket längs gång- och cykelvägen. Exploatören svarar för dagvattenanläggningar inom kvartersmarken vilket bl a innebär dike och dagvattenkulvert 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 planrådets östra del.

### 3.3.7 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 dikena längs fastighetsgränserna för planområdet.

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

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

### **3.3.8 Recipient**

Recipienten för dagvatten från planområdet är Limsjön (Miljökvalitetsnormer se avsnitt 6.6.2).

#### *Konsekvenser*

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

### **3.3.9 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 som omfattar 5 709 kvm.

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.

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.

#### **4.2.1 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.

#### **4.4.2 Drift vatten och avlopp**

##### *Förutsättningar*

Anslutningspunkter till det kommunala vatten- och avloppsnätet finns vid planområdets nordöstra gräns.

##### *Planförslag*

Planförslaget innebär att kvartersmarken ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

##### *Konsekvenser*

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas. Exploatören bekostar anslutningsavgifterna.

#### **4.5 Organisatoriska frågor**

##### **4.5.1 Tidplan**

Detaljplanen handläggs enligt reglerna om standardförfarande. Kommunen avser att gå ut med detaljplanen på samråd under hösten 2023 och på granskning efter årsskiftet 2023/2024. Antagande kan tidigast ske under våren 2024.

##### **4.5.2 Markanvisningsavtal och planavtal.**

Markanvisningsavtal och planavtal finns tecknat mellan kommunen och exploatören.

Ett markanvisningsavtal är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre. Överenskommelsen ger byggherren 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.

Ett markanvisningsavtal med avsikt att uppföra bebyggelse har tecknats mellan kommunen och exploatören avseende del av fastigheten Leksand Noret 55:3.

Markanvisningen innebär att exploatören har rätt att förvärva viss del av planområdet som i detaljplanen planläggs som kvartersmark med användningsbestämmelserna C<sub>1</sub>E<sub>2</sub> (se planbestämmelser i figur 4).

Markanvisningsavtalet ska ersättas med ett markövelåtelseavtal. Marköverlåtelseavtalet ska innehålla sedvanliga villkor om tillträde och köpeskilling samt åtgärder som ska utföras på kvartersmark.

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

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 av Leksands Kommun 2023-09-07.

#### **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 § pbl**

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i planarbetet 2022-09-08. Kommunens sammanvägda bedömning är att plangenomförandet inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Kommunen önskar i samband med detaljplanens samråd länsstyrelsens ställningstagande gällande 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 2023-08-15. (Se avsnitt 3.3.6)

Dagvattenutredning för 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 6.6.2)



## 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 Orsandbaden, över Käringberget 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 fält mellan foten av Käringbergsbacken och Limhagsvägen. Käringbergets skidbacke är inte längre i bruk som slalombacke, men används för andra friluftaktiviteter. I Käringbergsbacken 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 utgör träd raden en allé och omfattas därmed av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Åtgärder som kan skada träden som till exempel att fälla dem eller beskära dem på ett felaktigt sätt är inte tillåtna. Rötterna får inte heller skadas genom grävning, körning eller trampande djur. För att fälla träden krävs dispens från biotopskyddet. Dispens ska sökas innan planen antas då allén ligger inom planområdet och planförslaget förutsätter att träden fälls.

#### *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 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.

## 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.

Behovet av fördröjning och rening av vatten inom kvartersmarken säkerställs genom planbestämmelsen E2 (se avsnitt 2.3).

#### *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 miljökonsekvensnormerna för recipienten under förutsättning att föreslagna reningsanläggningar anläggs.

## 6.6.2 Buller

### *Förutsättningar*

Planområdet och dess omgivningar 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 huvudprincip riktvärden 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 trafikallsträng 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 och byggnadsnämndens tekniska granskning.

#### *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 Hälsa, säkerhet och risk

### 6.7.1 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 ( $m_1$ ).

### 6.7.2 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 dikena 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.

### **6.7.3 Erosion**

#### *Förutsättningar*

AFRY (ÅF-Infrastructure AB) har i en geoteknisk undersökning 2022-06-17 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.

### **6.7.4 Skred och ras**

#### *Förutsättningar*

En översiktlig stabilitetsanalys i genomförd geoteknisk undersökning av Käringsbergsbackens



slänt påvisar betryggande risk för stabilitetsbrott in mot planområdet i dagsläget. Ingen risk för blocknedfall bedöms finnas.

#### *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.

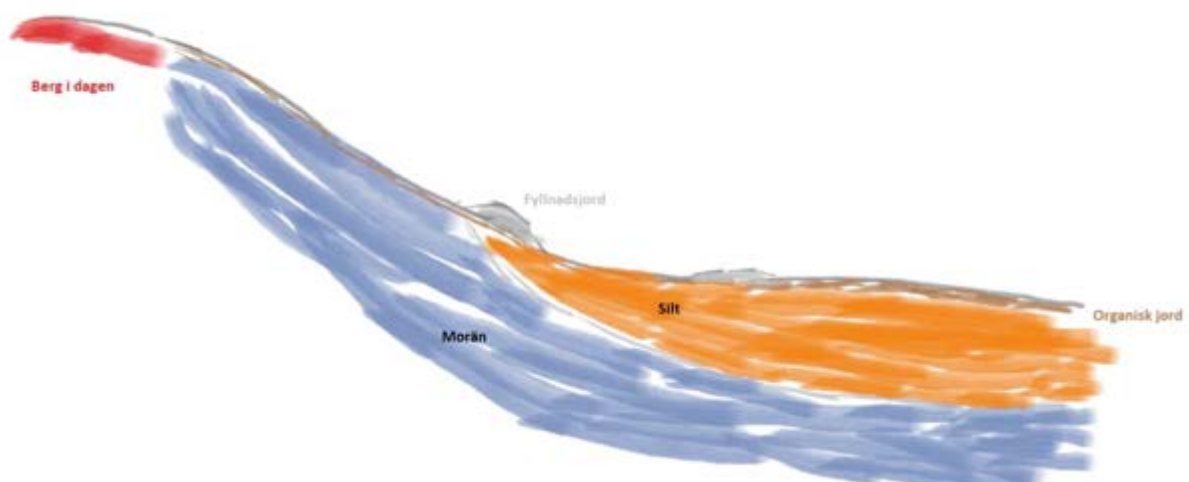
### **6.8 Geotekniska förhållanden**

#### *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 7). 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 7. 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.

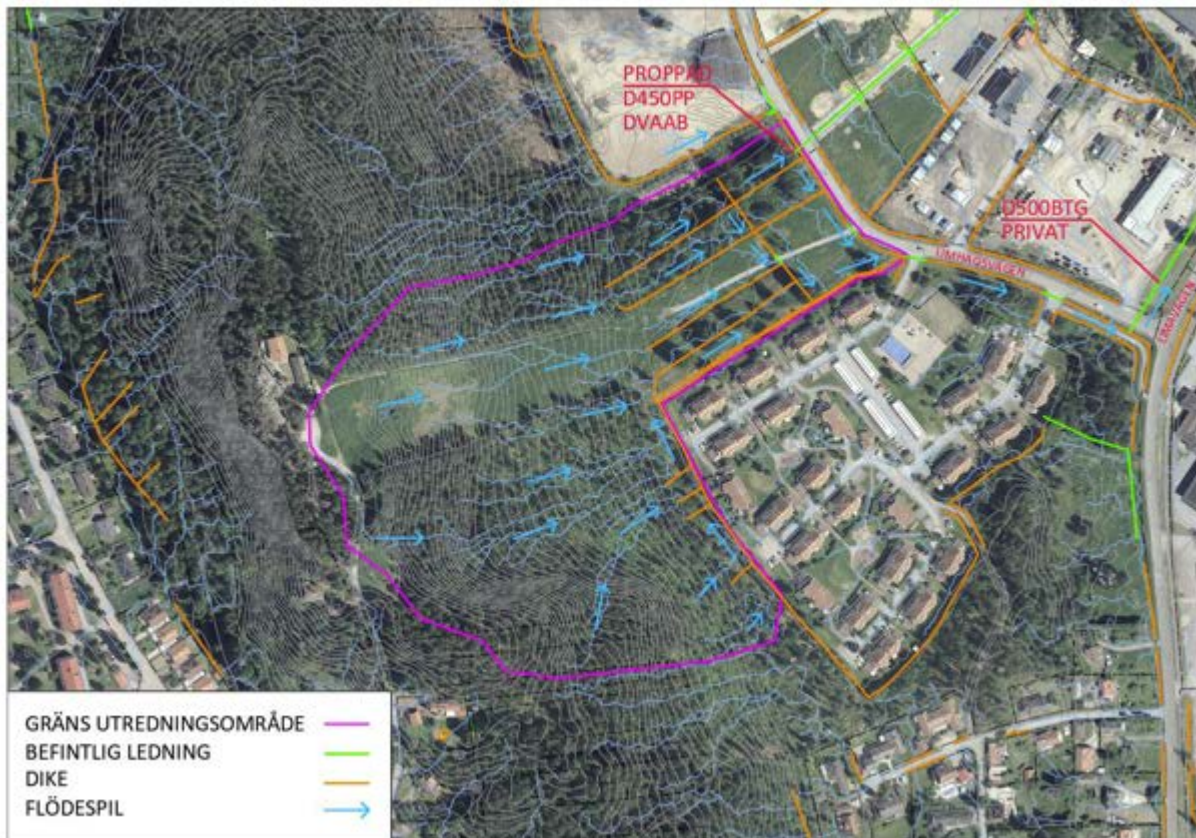
#### *Konsekvenser*

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 8. Befintlig dagvattenhantering

### Planförslag

Detaljplanens föreslagna dagvattenlösning beskrivs i avsnitt 3.3.6

### Konsekvenser

Konsekvenser av detaljplanens föreslagna dagvattenlösning beskrivs i avsnitt 3.3.6

## 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 avser att anlägga en ny gång- och cykelväg som kommer att gå genom planområdet.

### Planförslag

Planförslaget möjliggör utbyggnad av lokaler för de planerade verksamheterna samt anläggande av en 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 ny gång- och cykelväg 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 den tilltänkta 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 byggts 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 planerar en ny anslutande gång- och cykelväg längs Limhagsvägen.

#### *Planförslag*

I detaljplanen ingår ett avsnitt av den nya planerade 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.

<b>Upprättade enligt PBL 2010:900</b>	<b>Instans</b>	<b>Datum</b>
Planbesked	Samhällsbyggnadsutskottet	2022-03-24, § 39
Godkänd för samråd	Samhällsbyggnadsutskottet	2023-09-19, § 139
Godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsutskottet	
Godkänd för antagande	Samhällsbyggnadsutskottet	
Antagen	Kommunstyrelsen	
Vunnit laga kraft		