ANTAGANDEHANDLING



DETALJPLAN

NORRA HJORTNÄSHEDEN

Leksands kommun, Dalarnas län

Upprättad i juni 2017

PLANBESKRIVNING

agnasARK

DETALJPLAN
NORRA HJORTNÄSHEDEN
Leksands kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationsplan
- Planprogram
- Geoteknisk utredning och radonutredning
- VA-utredning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Översiktligt utlåtande vattentäkt
- Inventeringsutlåtande vattendrag på Sunnanäng 1:19 & beslut av Länsstyrelsen Dalarna om upphävandet av strandskydd
- Bilagor som redovisar servitutsområden för sikttrianglar

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av enfamiljshus i området mellan Yttervägen och Siljansvägen (lv 920) i Hjortnäsheden. Fastigheterna ska vara relativt stora och naturmark för bland annat rekreation ska sparas.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen hanteras med normal planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar flera fastigheter och ligger mellan Yttervägen och Siljansvägen, cirka 5 km norr om Leksands centrum. Avståndet till Tällberg är cirka 9 km. Avståndet mellan Siljan och Yttervägen varierar från 100 m till 250 m.



Areal Planområdets areal uppgår till cirka 11,7 hektar.

Markägoförhållanden Planområdet omfattar flera fastigheter (Sunnanäng 1:19, 1:25, 3:24, 4:11, 4:29, 6:13, 23:10, Hjortnäs 44:19, 66:8) som ägs av olika privatpersoner och ett aktiebolag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Naturvård Planområdet gränsar till riksintresse för naturvård, Siljan-Skattungensystemet N49, enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Friluftsliv Planområdet ligger inom riksintresseområdet för friluftsliv, Siljansområdet F13, enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset omfattar stora delar av Siljanskommunerna. Områdets värde består till stor del i dess tilltalande landskapsbild, intresseväckande natur och kultur och den etablerade friluftsverksamheten.

Planområdet ingår i ett område som är av betydelse för turism och rörligt friluftsliv och som utgör riksintresse enligt MB (Miljöbalken).

Särskilda hushållningsbestämmelser för mark och vatten För Siljan och Orsasjön med öar och strandområden gäller särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten enligt miljöbalken 4 kap 2 §, och utgörs därför i sin helhet av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärdena.

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

Översiktliga planer I Översiktsplan för Leksands kommun 2014, som vann laga kraft 2014-07-10, ingår området i utvecklingsstråket Leksand-Tällberg. Om planområdet skriver man att bostadsbebyggelse är lämplig så länge denna inte konkurrerar med odlingslandskapets värden och landskapsbilden.

Detaljplan Planområdet är inte planlagt tidigare.

Detaljplaneprogram Planområdet omfattas av ett planprogram som godkändes av byggnadsnämnden 2006-10-19 § 208. I planprogrammet utpekas planområdet som möjliga ytor för ny exploatering. Ett omkring 50-100m brett område väster om Siljansvägen är inte utlagt som tomtmark, där föreslås en gång- och cykelväg. Alternativt kan gång- och cykeltrafik nyttja Yttervägen. Enligt planprogrammet bör skogskaraktär bevaras, intensiv exploatering av området är därför inte önskvärd. Skalan på tomter och bebyggelse ska anslutas till den befintliga karaktären i Hjortnäsheden. Tomterna ska vara stora, över 2000 m^2.

Kommunala beslut i övrigt Utskottet för Samhällsbyggnad lämnade positivt planbesked för aktuellt område 2013-05-21 § 107 och 2013-07-02 § 141. Utskottet för Samhällsbyggnad godkände planförslaget för samråd 2015-06-23 § 80.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur Hela området sluttar mot Siljan, brantare närmast sjön och flackare upp mot Siljansvägen. Siljans vattenyta kan ses från så gott som hela området förutsatt att växtlighet eller bebyggelse inte skymmer. Området har ursprungligen varit en blandning av hagmark och skogsmark. Numera utgörs det i huvudsak av skogsmark. Vissa delar är nyligen avverkade eller

gallrade. Växtligheten domineras av tall men på många ställen växer också gran. Planområdet har inga kända naturvärden som kräver särskild hänsyn.



Områdets nuvarande karaktär

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning inom planområdet har utförts av Sweco Civil AB, daterad 2014-05-15. Området domineras av moränjordar och sand. Moränen förekommer i områdets östra och centrala del och sanden tar vid mot väster. Moränen utgörs huvudsakligen av en grusig, sandig, siltig, morän och är på vissa ställen mycket fast lagrad. Sanden är relativt fast lagrad och har i regel inslag av grus. I lågpunkter, svackor och flacka partier överlagras sanden och moränen lokalt av silt. Aktuell silt är fast lagrad.

Sättningsutredning har inte utförts då risk för betydande sättningar inte bedömts föreligga inom undersökningsområdet. Stabilitetsutredning har inte utförts då risk för otillfredsställande stabilitet inte bedöms föreligga.

Grundläggning

Grundläggning av byggnader kan ske ytligt med plattor på ny packad fyllning ovan naturlig lagrad jord. Befintlig fyllning och mullhaltig jord tas bort under hela grundläggningsytan. All grundläggning skall utföras frostfritt. Förekommande jordar är ej självdränerande varvid grundkonstruktionen skall förses med dränering. För suterränghus kan förstärkt dränering erfordras. Mer information finns i geotekniska undersökningen som är en bilaga till detaljplan.

Geohydrologi

Inom området finns två bäckar/diken och ett vattenförande stråk dessa är belägna i områdets nordliga respektive sydöstra del. Den norra bäcken/diket tillförs vatten från en befintlig brunns bräddavlopp och rinner vidare i västlig riktning. Det södra diket tillförs vatten diffust från området i öst. I områdets östra del förväntas grundvattennivå ligga 1,0-2,0 meter under markytan. Även vattenförande jordlager förväntas förekomma lokalt inom området. Grundvattennivå kan förväntas ligga relativt ytligt inom stora delar av området och yt- och markvatten kan förväntas förekomma i riklig omfattning under nederbördsrika- och snösmältningsperioder.
Vid fortsatt planering och projektering skall mark-, yt-, och grundvattenproblematiken beaktas. I sluttande mark kan avskärande diken behöva anläggas och även inom övrig tomtmark kan diken/dränering erfordras.

Radon

I samband med den geotekniska undersökningen har Sweco Civil AB även utfört markradonmätningar inom planområdet. Inom undersökt område klassas marken som normalradonmark vilket medför att byggnader skall utföras radonskyddade.

Strandskydd

I sydvästra delen av planområdet råder strandskydd (<100 meter från Östervikens strand) på en del av Yttervägen samt på en mindre del av fastigheten Sunnanäng 4:11. Innan aktuellt område tas i anspråk krävs ett upphävande av strandskyddet. För att upphäva strandskydd krävs att ett särskilt dispensskäl enligt miljöbalken 7 kap 8c § är uppfyllt. Särskilt skäl för upphävande är: Markområdet är genom en väg väl avskilt från strandområdet och bedöms därför sakna betydelse för strandskyddets syften. Yttervägen avskiljer det aktuella området från stranden. Mellan stranden och vägen finns de bebyggda fastigheterna Sunnanäng 4:4 och 4:26 och närmast stranden finns kommunens obebyggda fastighet Hjortnäs 72:1. Strandfastigheten Hjortnäs 72:1 används som en badplats och här är stranden allemansrättsligt tillgänglig. Badplatsen omfattar även ett angränsande kommunalt servitutsområde på fastigheten Sunnanäng 4:4. Enligt Plan- och bygglagen kap 4 17 § väger kommunens intresse av att området tas i anspråk för bostadsbebyggelse i detta fall tyngre än strandskyddsintresset. Enligt kommunens översiktsplan ligger den föreslagna tomten i planeringsområdet ”Utvecklingsstråket Leksand – Tällberg”. Enligt översiktsplanen är ny bostadsbebyggelse bl a lämplig mellan Siljansvägen och Yttervägen så länge detta inte konkurrerar med odlingslandskapets värden och landskapsbilden. Kommunens byggnadsnämnd godkände 2006-10-19 § 208 ett detaljplaneprogram för aktuellt planområde mellan Yttervägen och Siljansvägen. I planprogrammet föreslogs en bostadsutbyggnad omfattande 20-30 nya villatomter i det aktuella området. Vad det gäller växt- och djurlivet inom den aktuella tomtmarken så finns det inga kända särskilda värden enligt miljöavdelningen i Leksands kommun.

I norra delen av planområdet rinner det ett litet vattendrag från Nissas Källa och västerut ner mot Siljan. Bredden på vattenfåran är mellan 30-50 cm utom där källan rinner upp – där är bredden cirka en meter. Leksands kommun bedömer att det råder strandskydd. Planens genomförande förutsätter att detta strandskydd upphäves. Efter fältbesök av kommunekologen (utlåtande finns med som bilaga till planhandlingarna, 2016-04-27) kom hon fram till att det inte finns några naturvärden som kräver särskild hänsyn. Det är svårt att ta sig fram längs fåran dels på grund av att det växer tätt med unga träd där det är oröjt och där man röjt ligger stammar huller om buller. Någon stig som leder längs vattenfåran noterades inte. I anslutning till där källan rinner upp växte björnmossa och där var marken lite fuktig. I övrigt syntes inte något ställe med sankare mark i anslutning till fåran. Bedömningen efter fältbesök är att det inte är några naturvärden som kräver särskild hänsyn i vattenfårans närmaste omgivningar. En skyddszon kring fåran bör vara cirka 4 meter på vardera sidan. Begäran om upphävande av strandskydd vid litet vattendrag söktes hos Länsstyrelsen Dalarna.

Enligt 7 kap 18 § andra punkten MB får Länsstyrelsen i det enskilda fallet besluta om att upphäva strandskyddet i ett område, om strandskyddet gäller vid en liten sjö eller ett litet vattendrag och områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften är liten. Ett sådant upphävande får göras endast om sjöns vattenyta har en storlek som uppgår till omkring en hektar eller mindre, eller om vattendragets bredd är omkring två meter eller smalare. Enligt 7 kap 18 f 1 MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Länsstyrelsen konstaterar att den aktuella bäcken i sin helhet inte är bredare än omkring två meter, och att bäcken därmed kan anses vara ett sådant mindre vattendrag som avses i 7 kap 18 § punkt 2. I regeringens

proposition till lagstiftningen (2013/14:214, s.20) anges att upphävande kan vara aktuellt inom områden där det idag måste anses omotiverat med strandskydd, vid sjöar och vattendrag som inte har betydande naturvärden eller fyller någon betydande funktion för det rörliga friluftslivet. Området som är aktuellt för upphävande har inte höga naturvärden och områdets betydelse för allemansrättslig tillgång till strandområdet är liten. Sammantaget bedöms det aktuella området ha liten betydelse för strandskyddets syften, även med beaktande av att strandskyddets syften ska tillgodoses långsiktigt. Länsstyrelsen Dalarna fattade 2016-10-05 beslut om upphävandet av strandskydd. Länsstyrelsen bedömer att en fri passage på 4 meter mot bäcken behövs, strandskyddet upphävs därför inte närmast bäcken. På detaljplankarta är zonen prickad som betyder att byggnad inte få uppföras. Beslutet av Länsstyrelsen finns med som bilaga till planhandlingarna.

Vattenkälla

I norra delen av planområdet finns en anlagd vattenkälla ”Nisas Källa”. Nissas källa utgör ”övrig kulturhistorisk lämning” enligt ”Arkeologisk förstudie av Hjortnäsheden, Arkeologisk Rapport 2006:5” från Dalarnas Museum. Sex befintliga fastigheter är anslutna till denna vattenkälla. Tyréns AB gjorde ett översiktligt utlåtande (2016-05-11) som finns med som bilaga till planhandlingarna. Syftet med utredningen är att översiktligt belysa de hydrogeologiska förhållandena i området och göra en bedömning av huruvida en exploatering av tomter utgör en risk för vattenkällan.
I utredningen konstaterar man att det finns minst fyra risker som potentiellt skulle kunna försämra vattenkvalitén i vattenkälla. Här pratar man om Siljansvägen, en befintlig grustäkt, ett närbeläget enskilt avlopp och åkermarken öster om grustäkten och öster om planområdet.

Endast tre av de planerade tomterna i det nordöstra hörnet av planområdet ligger uppströms eller i anslutning till grundvattenflödet till vattenkälla. En exploatering av tomterna uppströms vattenkälla kommer mest troligt inte att påverka tillgången på grundvatten vid vattenkälla under förutsättning att inga större schakter utförs. Det är inte heller troligt att kvalitén på vattnet påverkas nämnvärt men däremot ökar risken för vattenkvalitetsproblem orsakade av utsläpp och spill som tex skulle kunna uppstå under byggtiden. Även efter byggtiden kan det inte uteslutas att kemiska eller mikrobiologiska ämnen infiltrerar till grundvattnet från tex bilar som tvättas eller dagvatten som infiltreras.

Man kan konstatera att vattenkälla är utsatt för ett antal befintliga risker och exploatering av tomter i området skulle innebära att ytterligare en risk adderas till de befintliga. Det är dock svårt att säga något om sannolikheten för att någon av riskerna ska inträffa i sådan utsträckning att det ger påverkan på vattenkvalitén.

Vid en exploatering av tomterna uppströms vattenkälla är det rimligt att begränsa sådana aktiviteter och metoder som kan tänkas utgöra en extra stor risk för vattenkällan.

Planbestämmelserna kompletteras med förbud mot källare på de 4 föreslagna tomterna som ligger uppströms/närmast vattenkällan. För planområdet gäller det att en fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas på varje tomt. De 3 föreslagna tomter som ligger uppströms vattenkälla och de 3 tomter som ligger sydligt vattenkällan är undantagen från denna skyddsbestämmelse. Va-planen är också utformad på detta vis.

Fast att man tror att exploatering av tomter utgör en liten risk för den befintliga vattenkälla vill man säkerställa vattentillförseln för de som har servitut för vattenuttag i den befintliga vattenkälla. Exploatörer förbinder sig att djupborra en ny vattentäkt i direkt anslutning till den befintliga vattenkällan som kan fungera som reservtäkt om det skulle uppstå problem med den befintliga vattenkälla. När det är dags att börja använda den bergborrade täkten ska den anslutas till det befintliga ledningsnätet varför den bör

anläggas i anslutning till befintliga vattenkälla, detta för att minimera behovet av ny vattenledning. En bergborrad vattentäkt är generellt mycket säkrare än en naturlig vattenkälla.

PLANENS INNEHÅLL

Grönområden

Natur

Inom planområdet planeras några större sammanhängande skogbevuxna partier som avsätts som naturmarksområden (**NATUR**). Områdena är tänkta att förstärka skogskaraktären och är tillgängliga för rekreation och lek för såväl de boende inom planområdet som allmänheten. Det finns reserverad mark som vid behov kan användas för gångstigar och cykelvägar för att tillgodose att människor enkelt kan förflytta sig i planområdet och ned till Yttervägen. Vegetation inom dessa områden ska om möjligt sparas för att behålla den befintliga skogskaraktären. Skogskaraktären innebär att områdena ska vara trädbevuxna i huvudsak med barrskog. Inom naturområdena kan man även dra allmänna ledningar och det finns plats för dagvattenhantering.



Befintlig stig som ska bevaras

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Hjortnäsheden är bebyggd med både fritidshus och åretruntbostäder. Totalt finns cirka 50 bebyggda fastigheter varav cirka 30 ligger mellan Siljan och Yttervägen och cirka 20 mellan Yttervägen och Siljansvägen. Bebyggelsen är gles och av varierande ålder, storlek och karaktär. Inom planområdet finns ingen bostadsbebyggelse.





Befintlig bebyggelse i Hjortnäsheden

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse i Hjortnäsheden ska tillkomma på ett sätt som innebär att skogskaraktären och det glesa och uppbrutna bebyggelsemönstret i om-

rådet kan bibehållas. Området får inte indelas i fler fastigheter än vad som redovisas på illustrationskartan. Tomterna kan med fördel varieras i storlek för att ge variation i området. Tomterna bör vara relativt stora, detta regleras genom en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

utformning

Många bostadshus i Hjortnäsheden har rödfärgade, ofärgade/gråsvarta och brunsvarta träfasader. För att bibehålla denna karaktär föreslås att nytillkommande bebyggelse endast får uppföras med röda, grå eller brunsvarta träfasader, gärna målad med slamfärg.

Största tillåtna byggnadsarea (BYA) per tomt uppgår till max 250m^2, varav max 200m^2 för huvudbyggnad. Bebyggelse medges i högst två våningar med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Vind får inredas. Vissa tomter lämpar sig för anordna en sluttningsvåning, högsta byggnadshöjd blir då 7,2 m. Uthus på tomtmark får ha en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter. Byggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns.

skogskaraktären

Skogskaraktären innebär att marken ska vara trädbevuxen. Barrskogen bör dominera, företrädesvis tallskog, men inslag av lövskog kan förekomma. När det gäller skogens täthet så bör ett avstånd på max 5 meter mellan träden eftersträvas. Minst 1/3 av tomternas areal ska utgöras av skogsmark. Skogsmarken ska ha skogskaraktär och dess naturliga markvegetation ska bibehållas.

placering

Vid byggnadernas placering är det viktigt att noga studera de speciella förutsättningar som gäller för respektive tomt, för att optimal placering av byggnaderna ska uppnås. Detta bl.a. för att undvika hårda ingrepp i ytvegetation och terräng, samt för att uppnå gynnsamma solförhållanden och lokalklimat. För att bevara naturförutsättningarna ska stora markarbeten undvikas. Marklov för att ändra marknivån kommer att behandlas restriktivt.

På vissa tomter finns områden som är kryssmarkerade på plankartan. På dessa områden få man inte placera huvudbyggnad men man får placera mindre uthus dock ej garage. På det viset får man en mjukare övergång mellan tomterna och grönområdena.



Terrängförhållanden

Tillgänglighet

På vissa ställen lutar området kraftigt ner mot Siljan. Vissa tomter ligger relativt tätt i lutningen vilket gör att det är svårt att tillgodose full tillgänglighet för rörelsehindrade. Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms.

Trafik

Siljansvägen, väg 920, avgränsar området åt öster och förbinder planområdet söderut mot Leksands Noret och norrut mot bland annat Tällberg. Trafikverket är väghållare. Yttervägen avgränsar planområdet åt väster och är en enskild väg. För Yttervägen finns en bildad vägförening.



Yttervägen med planområdet på höger sidan

Biltrafik

Planområdet trafikmatas i huvudsak från Siljansvägen och i mindre omfattning från Yttervägen (**H-GATA**). De flesta tomter inom planområdet ansluter till tre lokalgator (**L-GATA**). Två lokalgator ansluts mot Siljansvägen och en lokalgata ansluts mot Yttervägen. Majoriteten av boendetrafiken får därigenom anslutning till Siljansvägen för att minimera ytterlig trafikbelastning på Yttervägen. I planförslaget avsätts mark för eventuell breddning på Yttervägen. Vägområdet vid Yttervägen får en bredd på 12 meter, så att en eventuell framtida breddning eller byggande av en friliggande gång- och cykelväg är möjlig.
Hastigheten på Siljansvägen är 70 km/timme vilket medför att siktsträckor upp mot 170 meter är önskvärda. Anslutningar ska anläggas vinkelrätt mot Siljansvägen och ska anläggas med trafiksäkra vilplan. Nivåskillnaden mellan den allmänna vägens körbanekant och en punkt 10 meter in på anslutningsvägen får inte överstiga 0,35 meter. Anslutningen ska utformas så att vatten inte kan rinna ut på den allmänna vägen och släntlutningen får inte vara brantare än 1:4. Anslutningen ska ha en hårdgjord yta på en längd av minst 3 meter från den allmänna vägens beläggningskant. Samråd ska ske med Trafikverket vid projektering.

Lokalgatorna föreslås vara grusade, med en körbana på ca 4,5 meter och det ska finnas plats för minst ett öppet dagvattendike på endera sidan. Utöver det föreslås att viss vegetation sparas i vägområdet kring lokalgatorna. Mötesplatser bör anordnas i lämpliga lägen längs lokalgatorna. Väglutningarna bedöms bli max 7,5 %. Vändplatsernas vägområden har en diameter på ca 21 m. Utöver lokalgator finns det 3 tomter som får direktutfart mot Yttervägen.

Gång- och cykeltrafik

Leksands Kommun har en cykelplan som är antagen av kommunfullmäktige 2012-06-11 § 61. Ett viktigt mål i cykelplanen är att koppla ihop övriga tätorter och mindre byar med Leksand/Noret. Sträckan Leksand-Tällberg är beskriven som ett övergripande huvudstråk. Yttervägen som är klassad som ett huvudstråk, som har blandad trafik bedöms ha en mindre god kvalitet. Därutöver är Yttervägen en del av Siljansleden.
Inom planområdet är biltrafiken relativt begränsad. Gång- och cykeltrafikanter kommer här att nyttja planerade lokalgator. Därutöver finns det plats för några stigar i området som gör det enkelt för gång- och cykeltrafik att ta sig genom planområdet och ner till Yttervägen och Siljan.

Kollektivtrafik

Siljansvägen trafikeras idag med Dalatrafiks linje 274. Hållplats finns vid norra infarten till planområdet och cirka 60 meter söder om södra infarten

till planområdet. Idag går 6-10 bussturer i vardera riktningen under vardagar mellan Tällberg och Leksand, under helgerna går 3-4 bussturer per dag i vardera riktningen.

Parkering

Samtliga hus föreslås ha sina parkeringsplatser på tomtmark i direkt anslutning till respektive hus. Några parkeringsplatser är planerade vid Yttervägen för besökare av badplatsen.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet kommer det att finnas många stigar som kan nyttas av nya bybor och människor som redan bor i Hjortnäsheden. Planområdet ligger i direkt anslutning till gång- och cykelstråk Leksand-Tällberg. Dessutom ligger det centralt inom planområdet ett området med bestämmelse **PARK** där man i framtiden eventuellt kan anordna en bollplan, lekplats, majstångsplats, etc.

Tillgång till stranden

Allmänhetens tillgång (allemansrätten) till stranden, är begränsad eftersom strandområdet till största delen är bebyggt. Bad som nyttjas av de boende i området finns på IOGT:s fastighet och på Sunnanäng 11:1, i norra delen av Hjortnäsheden. Vid Sunnanäng 11:1 finns även några få båtplatser. På ytterligare två platser finns därutöver möjligheter att komma ner till stranden.



Tillgång till stranden

Kyrkstigen (q)

Kyrkstigen är inte registrerat som fornlämning men har en viss kulturhistorisk betydelse. Kyrkstigen utgör ”övrig kulturhistorisk lämning” enligt ”Arkeologisk förstudie av Hjortnäsheden, Arkeologisk Rapport 2006:5” från Dalarnas Museum. På plankartan läggs en beteckning **q** som betyder att stigen ska bevaras i sitt ursprungliga läge och skick. Bestämmelsen får inte hindra vägens nyttjande för underhåll av befintlig vattenkälla.

Tekniska frågor

Vatten och spillvatten

Befintlig bebyggelse inom hela Hjortnäsheden har idag enskilda anläggningar för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse bör förses med en långsiktigt hållbar VA-lösning och det lämpligaste alternativet är en anslutning till det kommunala ledningsnätet. Närmaste anslutningspunkt i det kommunala VA-nätet ligger vid sydvästra Hjortnäsheden, cirka 300 meter söder om planområdet. Dala Vatten och Avfall AB har vid anslutningspunkten kapacitet att förse det föreslagna planområdet med kommunalt vatten och ta hand om spillvattnet. Anslutningsledningen kommer dessutom att kunna behövas för framtida behov längs Ytterväggen, norr om planområdet samt ny bebyggelse i södra delen av Sunnanäng som föreslås i översiktsplanen.

Det finns olika lösningar för att bygga ut VA-nätet inom området. Som bilaga till planen finns en VA-utredning (framtagen av Turner Markprojektering AB daterad 2014-08-11, reviderad 2016-06-27) som visar en lösning som är enligt Dala Vatten och Avfall AB mest lämpligt vid upprättandet av planen.
Vattenledningar utföres med PE-tryckrör och förlägges frostfritt alternativt frostisoleras. Varje tomt förses med en servisavsättning med servisventil. Ledningsnätet sektioneras med avstängningsventiler så att eventuellt driftavbrott drabbar så få tomtägare som möjligt.

För spillvatten föreslås ett så kallat LTA-system för hantering av avloppsvatten från bostäderna. LTA-systemet är ett tryckavloppssystem med en liten pumpstation på respektive fastighet. Pumpen i pumpstationen finfördelar spillvattnet. Detta medför att klena rördimensioner kan anläggas och avloppsledningar inte behöver luta med självfall. Systemet är typgodkänt. Ledningar i mark förläggs frostfritt alternativt frostisoleras. Varje tomt förses med en servisavsättning med en backventil.

Yt- och dagvatten

Det finns idag inget dagvattensystem i närområdet. En del mindre bäckar/diken rinner genom området och ner mot Siljan. Dagvatten är tänkt att omhändertas lokalt genom infiltration och fördröjning. Förutsättningarna och markförhållandena är goda, tomterna är stora och olika kombinationer av stenkistor och diken kan ta hand om dagvatten. Ev. överskottsvatten leds till befintliga bäckar/diken. Det är av stor vikt att dagvattnet omhändertas lokalt, främst för att trygga vattenbalansen så att befintlig vegetation kan bevaras.
För att reglera dagvattenåtgärdernas genomförande införs en kombination av två planbestämmelse. Planbestämmelse (**m_1**) läggs in som en skyddsbestämmelse som regleras att det ska finnas en fördröjningsmagasin för dagvatten på varje fastighet. Skyddsbestämmelse kompletteras med en administrativ planbestämmelse (**a_2**) som innebär att startbesked för byggandet av huvudbyggnad kan ges på villkor att fördröjningsmagasin för dagvatten har anlagts på fastigheten. På de 6 tomter som ligger uppströms vattenkällan finns det ingen krav på en stenkista på tomt. Här borde dagvattenledning anläggas som mynnar ut i en samlad stenkista nedströms om vattenkällan. Turner Markprojektering AB har gjort en flödesberäkning (daterad 2015-01-13) som visas i bilaga. Skisserna som visar dagvattensystemet finns på VA-ritningar i bilaga. En gemensamhetsanläggning bör ha ansvaret för skötsel och underhåll av gemensamma dagvattenanläggningar. Dimensionering av dagvattenanläggningar gjordes efter flödesberäkningar och anläggningarna bedöms kunna ta hand om dagvatten inom planområdet utan att det uppstår problem vid Yttervägen.
Vägarna inom området är tänkt att utformas med så kallade dräneringsdiken eller öppna vägdiken. Dagvattnet från körytorna får avrinna till vägkanten där det kan infiltrera i dräneringsdiket eller till de öppna dikena.

m_1

a_2

Värme

Uppvärmning av den nya bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.
Enligt miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

El & Fiber

Planområdet kommer att anslutas till nätsystem av Dala Energi AB. Vid Yttervägen finns redan en nätstation. Plats för en till nätstation (**E_2**) har reserverats vid centrala grönområdet i samråd med Dala Energi AB. Mellan E-områdena finns ett markreservat för underjordiska ledningar.

Avfall

Hjortnäsheden ligger inom område med kommunal sophantering. Lokalgatorna ska vara utformande så att sophämtning kan ske framför respektive fastighet. Komposterbart och brännbart avfall hämtas i enskilda sopkärl som ställs upp på tomtmark. Övrigt avfall lämnas vid återvinningsstationen i Leksand. Ett alternativ kan emellertid vara en gemensam lösning för boende vid Siljansvägen. Utvidgat vägområde finns vid anslutning på Siljansvägen som bland annat kan användas för gemensamt sophantering.

Brandskydd

Området är beläget inom 20 minuters insatstid från Leksands Räddningsstation. I norra delen av planområdet med anslutning till Siljansvägen krävs en brandpost som ger minst 900 l/min utfört enligt VAV - normerna för brandvattenförsörjning. Tillgängligheten för planområdet genom väg/gata ska uppfylla kraven för att Brandkårens tunga fordon kan ta sig fram till respektive byggnad med ett högsta avstånd på 50 m. Brandkårens fordon ska även kunna vända utan att backa, detta i syfte att förhindra olyckor. Detaljutformningen för gata/väg eller räddningsväg finns beskriven i Boverkets byggregler BBR23 kapitel 5.

Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och bygganmälan.

Service

Offentlig och kommersiell service samt fritidsaktiviteter m.m. finns i Leksands Noret. I Tällberg finns ett flertal hotell med restauranger, kaffestuga, livsmedelsbutik m.m. samt golfbana. Cirka 2,5 km söder om planområdet finns Leksand Strand bad- och camping. Här finns gästhamn för småbåtar, kommunal badplats i Siljan och utomhuspool, restaurang, minigolf m.m. Leksand Sommarland ligger cirka 1,5 km söder om planområdet med mängder av sommaraktiviteter. Öster om Siljansvägen finns större skogsområden för bär- och svampplockning, skogspromenader samt rastning av hundar.

Störningar

Buller

Skyltad hastighet på Siljansvägen är 70 km/h. Trafiken är måttlig men störande trafikbuller kan ändå uppstå. Man utgår från riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Riktvärdena finns i Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 och stämmer i stort sett överens med Världshälsoorganisations riktvärden. (Se vidare kap. 6 Riktvärden för ljudnivåer och vibrationer.) Riktvärden för ljudnivåer, vibrationer:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

En utredning av ljudnivåer från vägtrafik på Siljansvägen har utförts av Structor Akustik AB, daterad 2014-10-01. Riktvärdet för ljudnivåer från vägtrafiken är 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt 70 dBA vid uteplats. I tabell nedan redovisas vilket avstånd från vägen byggnader och uteplatser behöver placeras för att innehålla dessa riktvärden. Trafiksiffrorna i bullerutredningen avser år 2035.

Riktvärde	**2m över mark, vån 1**	**5m över mark, vån 2**
55 dBA ekvivalent ljudnivå	23 meter	38 meter
70 dBA maximal ljudnivå	36 meter	50 meter

Tabell 1. Avstånd till vägmitt där riktvärden innehålls (år 2035).

Ljudnivåer, både utomhus och inomhus för ett bostadshus, påverkas av avstånd till vägen, hastighet, trafikmängder, terrängens utformning, med mera. Med nuvarande utformning av planområdet är det bara tomten som ligger i nordost som påverkas av riktvärden som visas i tabellen. För att uppnå gällande riktvärden på 23 meter från vägmitt begränsas byggnadshöjden för denna tomt till 3,5 meter och 1 våning.
Bullerriktvärdena bevakas i samband med bygglovsprövning

Detaljplanens tänkbara effekter

Utbyggnaden av Norra Hjortnäsheden innebär att det tas ett större samlat grepp för att tillskapa nya bostäder i närheten till Leksands Noret. När området är fullt utbyggt kommer det att innebära en förändring av karaktären runt Yttervägen gentemot dagens förhållanden. Av detta skäl har omsorg lagts på att karaktären på det nya området blir sådan att det upplevs som en naturlig fortsättning på den befintliga byn. Ny bebyggelse i Hjortnäsheden ska tillskapas på ett sätt som innebär att skogskaraktären och det glesa och uppbrutna bebyggelsemönstret i området kan bibehållas. Stora tomter gynnar en mjukare övergång mellan trädgård och skogsmark som förstärker det gröna naturliga karaktären av området.

Skogsmark tas i anspråk, men exploateringen bedöms inte påverka naturvärden. Öppen mark ersätter skogsmark på vissa ställen, men den påminner lite om hagmark som också har funnits där tidigare. Skogskaraktären som finns kommer att upplevas mer därför att allmänhetens tillgänglighet till området förbättras liksom möjligheterna till rekreation och friluftsliv. Markens naturliga fall mot Siljan kommer finnas kvar (större utfyllnader tillåts inte).

Effekterna av en exploatering enligt planförslaget bedöms bli begränsade till själva exploateringsområdet och dess omedelbara närhet. Utbyggnaden kommer att ske i etapper under en längre tid. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer störningar att begränsas till främst en mindre ökning av trafik längs Yttervägen och Siljansnäsvägen. Sammantaget blir effekterna sannolikt begränsade och bedöms inte kunna innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför inte behöva upprättas för detaljplanen.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna sändas ut för granskning under våren 2017 och antas av kommunstyrelsen inför sommaren 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Som huvudman för de allmänna områdena inom planen ska en samfällighetsförening bildas där samtliga fastighetsägare ingår. För huvudgatan är Yttervägens samfällighetsförening ansvarig.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar flera fastigheter (Sunnanäng 1:19, 1:25, 3:24, 4:11, 4:29, 6:13, 23:10, Hjortnäs 44:19, 66:8) som ägs av olika privatpersoner och ett aktiebolag.

Ansvarsfördelning

Avtal

Avtal om genomförandet av planen upprättas mellan exploatörerna i form av ett exploateringsavtal. Exploatörerna ansvarar enskilt för genomförandet av planen inom sina respektive fastigheter och gemensamt där genomförandet berör gemensamma intressen, t ex byggandet av vägar, utbyggnad av VA-system, utbyggnad av dagvattensystem, inrättande av gemensamhetsanläggningar, anslutningar mot Siljansvägen.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för allmän va-anläggning. Beslut ska fattas av kommunfullmäktige om utvidgning av verksamhetsområdet, varvid Dala Vatten och Avfall AB inträder som ansvarig för projektering och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i området. Om beslut om utökat verksamhetsområde inte fattas av kommunfullmäktige ska exploatörerna träffa avtal angående utbyggnad och överlämnande av VA-ledningar med Dala Vatten och Avfall AB.

Avtal om bergborrad reserv vattentäkt har upprättats med ägare till vattenkällan (Sunnanäng 6:13). Exploatörerna förbinder sig att anlägga den djupborrade brunnen för att säkerställa vattenförsörjningen för de hushåll som idag nyttjar befintlig vattenkälla på fastigheten Sunnanäng 6:13. Anläggandet och placeringen av den djupborrade brunnen ska ske på ett fackmannamässigt sätt enligt instruktioner från expertis inom fackområdet.

Ekonomi

Upprättande av detaljplanhandlingar och därtill hörande utredningar bekostas av exploatörer.

Exploatörer får utgifter för anläggning av vägar inom planområdet, diken för dagvatten, anslutningar mot allmän väg och anslutning mot Yttervägen samt iordningställande av grönytor. Vidare kommer exploatörer få utgifter för fastighetsbildning, dvs avstyckning, fastighetsreglering samt ledningsrätt för VA-ledningar, bildande av gemensamhetsanläggning inom planområdet och inträde i Sunnanäng ga:1 avseende Yttervägens gemensamhetsanläggning.
Kostnader för utbyggnad och anslutning till allmänna va-systemet erläggs enligt gällande taxa. Efter förbindelsepunkten står fastighetsägaren för samtliga övriga kostnader, såsom kostnaderna för ledningar, installationer, driftskostnader för eventuella pumpstationen mm.

Teknisk försörjning VA

Planområdet föreslås ingå i Dala Vatten och Avfall ABs verksamhetsområde. Anslutning till det allmänna va-nätet ska ske vid förbindelsepunkter som Dala Vatten och Avfall AB upprättar och anvisar. Anläggningsavgifter för vatten- och avlopp ska erläggas enligt för tidpunkten gällande taxa. Om beslut om utökningen av verksamhetsområdet inte tas i Kommunfullmäktige ska området byggas ut enligt upprättat avtal mellan exploatörer och Dala Vatten och Avfall AB.
Dagvatten i området är tänkt att omhändertas lokalt. Marken varierar i området och olika kombinationer av fördröjningsmagasin per fastighet och diken ska ta hand om dagvattnet i området. Fördröjningsmagasin ska finnas på varje fastighet (utom 6 fastigheter i direkt anslutning av vattenkälla som far en dagvattenledning som mynnar ut i en gemensam stenkista nedströms befintlig vattenkälla), samtliga dagvattendiken planeras på allmän platsmark. Exploatörer svarar gemensamt för byggandet av dagvattenledningar och tillhörande stenkista till de 6 tomter utan skyddsbestämmelse. Skötsel-ansvaret för dagvattensystem på allmän plats kommer att ligga på samfällighetsförening.

Teknisk försörjning El & Fiber

Anläggning för El & Fiber inom planområdet kommer att byggas ut enligt avtal och i samråd mellan exploatörer och Dala Energi AB med anslutning till Dala Energis el-ledningssystem och stadsnät.

Vägar och parkeringar

Exploatörer svarar gemensamt för byggande av vägar inom planområdet. Parkering förutsätts ordnad på de egna tomterna. Trafikverket ska godkänna detaljprojekteringen av de nya utfarterna mot Siljansvägen innan dessa utfarter kan anläggas. För åtgärder som berör Yttervägen ska samråd ske med Yttervägens samfällighetsförening.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att det ges möjlighet att genom avstyckning och fastighetsreglering, bilda nya bostadsfastigheter inom kvarteren med beteckning B. Även två av de befintliga fastigheterna, Sunnanäng 23:10 och Sunnanäng 4:29, kommer att förändras. Genomförandet av detaljplanen förutsätter ett markbyte mellan Sunnanäng 23:10 och Sunnanäng 4:29.

Mellan ägarna till fastigheterna Hjortnäs 44:19 och Sunnanäng 4:29 finns en överenskommelse om fastighetsreglering (W09325). Överenskommelsen innebär att en del av Hjortnäs 44:19 överförs till Sunnanäng 4:29. Överenskommelsen gäller under förutsättning att detaljplanen för området vinner laga kraft och att samtliga villkor i överenskommelsen uppfylls vid genomförandet.
Mellan ägarna till fastigheterna Sunnanäng 4:11 och Sunnanäng 4:29 finns en överenskommelse om fastighetsreglering (W09325). Överenskommelsen innebär att en del av Sunnanäng 4:11 överförs till Sunnanäng 4:29. Överenskommelsen gäller under förutsättning att detaljplanen för området vinner laga kraft och att samtliga villkor i överenskommelsen uppfylls vid genomförandet.

Nya vägområdet vid Yttervägen får en bredd på 12 meter, så att en eventuell framtida breddning eller byggande av en friliggande gång- och cykelväg är möjlig. Berörda markägare, Sunnanäng 4:11, Sunnanäng 23:10, Hjortnäs 44:19 och Sunnanäng 1:19, blir mottagande registerenhet Hjortnäs s:41. Vilket innebär att Sunnanäng 4:11, Sunnanäng 23:10, Hjortnäs 44:19 och Sunnanäng 1:19 avstår mark till förmån för Hjortnäs s:41.

Gemensamhetsanläggning

Genom omprövning och nya förrättningar som genomförs av lantmäteriet regleras inrättande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar. Marken som har bestämmelsen NATUR, PARK och L-GATA ska få enskild huvudmannaskap. Motivering till detta är att omgivande områden har också enskilt huvudmannaskap och området har fortsatt "landsbygdskaraktär". Vid exploatering ska marken utgöra en gemensamhetsanläggning, vilket innebär att berörda andelsägare gemensamt ansvarar för anläggningens drift och underhåll.

För Yttervägen som har bestämmelsen H-GATA finns en gemensamhetsanläggning, Sunnanäng ga:1. En del av de nya fastigheterna inom planområdet kommer att använda Yttervägen för att ta sig till allmän väg. Fastigheterna ska inträda med andel i gemensamhetsanläggningen Sunnanäng ga:1. Inträde i gemensamhetsanläggningen prövas av Lantmäteriet. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader för anläggningen, andelstal, drift och underhållsfrågor.

Servitut för väg

Avtal med grannfastigheten Hjortnäs 52:1 har upprättats som ger möjlighet att nyttja en del av området för utfart. I samband med kommande lantmäteriförrättning när detaljplanen vunnit laga kraft omvandlas avtalsservitutet till ett officialservitut.

Servitut för röjning

Avtalsservitut med grannfastigheterna Hjortnäs 52:1, Sunnanäng 6:17>1 och Sunnanäng 4:29 har upprättats och ger möjlighet att röja inom på bifogade kartor angivna områden. Röjningsservitut säkerställer sikttrianglar för de nya utfarterna mot Siljansvägen. I samband med kommande lantmäteriförrättning när detaljplanen vunnit laga kraft omvandlas avtalsservituteten till officialservitut. Samfällighetsförening kommer ha ansvar för röjning.

Avtalsservitut

I norra delen av planområdet (på fastighet Hjortnäs 44:19) finns en befintlig vattentäkt med tillhörande vattenledning och pumphus. Vattentäkten försörjer några fastigheter längs Yttervägen med dricksvatten. Ett servitut belastar aktuell fastighet Hjortnäs 44:19 för detta ändamål. Pumphuset kommer att ligga i direkt anslutning till den nya lokalgatan, tillträde för tillsyn och underhåll av vattenledning och pumphus är på det viset garanterat. Befintliga servitut till fastigheter kommer att gälla oförändrade.

På fastigheten Sunnanäng 6:13 finns en befintlig vattenkälla. Vattenkälla försörjer 5 fastigheter med dricksvatten. Servitutet belastar aktuell fastighet Sunnanäng 6:13 och kommer att gälla oförändrade.

På fastigheten Hjortnäs 66:8 finns ett servitut för en avloppsbrunn och för en infiltrationsanläggning tillhörande Hjortnäs 65:3. På fastigheten Sunnanäng 23:10 finns ett servitut för en befintlig transformatorstation. Servituten kommer att gälla oförändrade.

Ledningsrätt

För det VA-system som skall tas in i verksamhetsområdet för allmän VA-anläggning, bildas ledningsrätt. Även området för transformatorstationen tryggas genom ledningsrätt, och vid behov även andra ledningar inom kvartersmark.

Fastighetsredovisning
Grundkarta

Fastighetsförteckning har upprättats av Lantmäteriet i Leksand.
Grundkarta har upprättats av Leksands Kommun.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande negativa effekter för miljön, hälsan eller hushållningsbestämmelserna med naturresurser eller påtagligt skada riksintressen. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken 3 och 4 kap.

Behov av Miljöbedömning

Kommunen har tagit fram en behovsbedömning för denna detaljplan. Behovsbedömningen syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. Samråd om behovsbedömningen genomförs samtidigt som samrådet för detaljplanen. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig att upprätta.

Planförfattare

Förslaget till detaljplan har upprättats av planeringsarkitekt MSA Arjan Bastiaans som ansvarig planförfattare. Under planarbetet har samråd skett med planchef Malin Bengtsson och planarkitekt Kärsti Hallström, planavdelningen/samhällsbyggnad Leksands kommun.

juni 2017,
agnasARK AB

Arjan Bastiaans
Stadsplanerare / Planeringsarkitekt MSA

Upprättande enligt PBL 2010:900	**Instans**	**Datum**
Planbesked	Utskottet för samhällsbyggnad	2013-05-21 § 107 2013-07-02 § 141
Godkänd för samråd	Utskottet för samhällsbyggnad	2015-06-23 § 80
Godkänd för granskning	Utskottet för samhällsbyggnad	2017-03-21 § 49
Godkänd för antagande	Utskottet för samhällsbyggnad	
Antagen	Kommunstyrelsen	
Vunnit laga kraft		