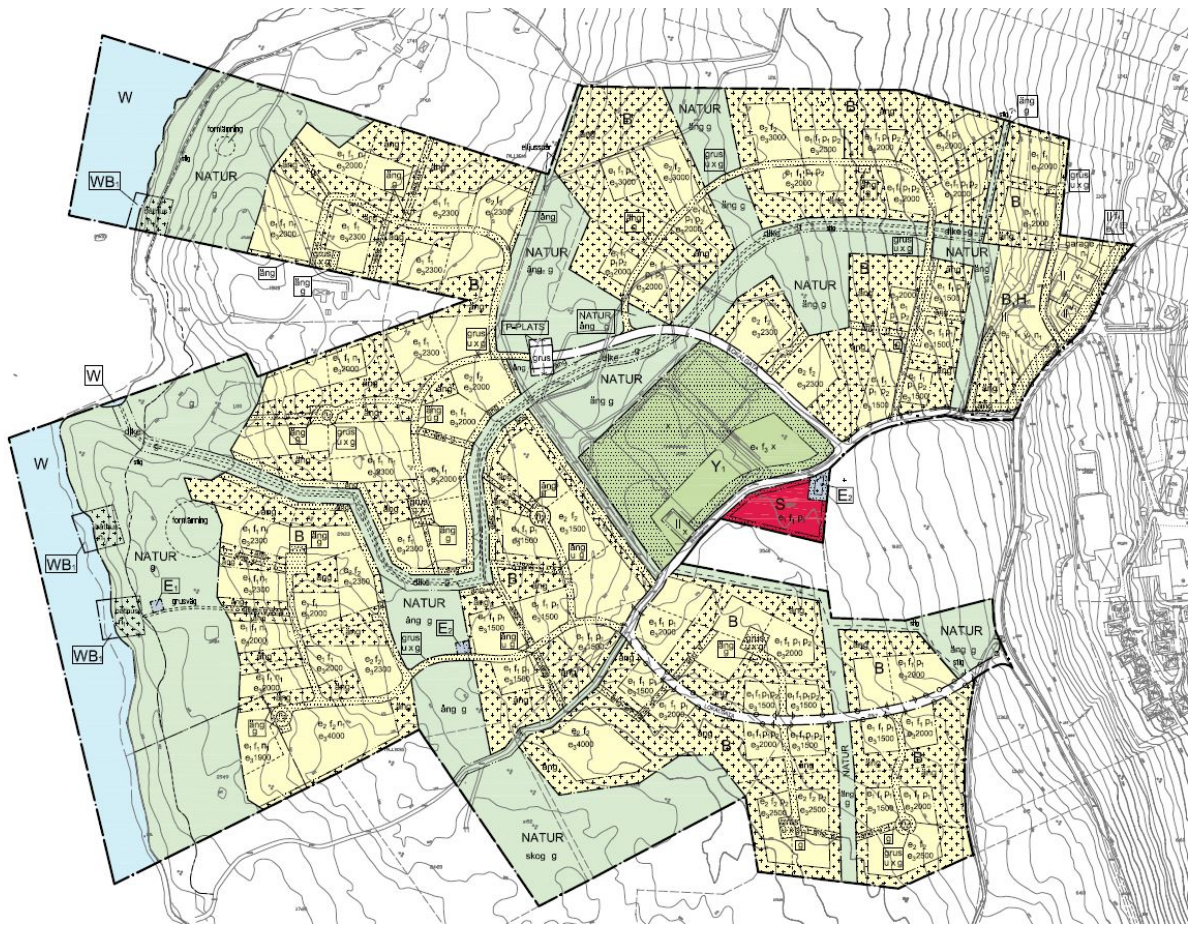


ÄNDRING AV DETALJPLAN
SÖDRA TÄLLBERG, Kusbacken (L560)
Leksands kommun, Dalarnas län



Upprättad i oktober 2014

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan SÖDRA TÄLLBERG, Kusbacken (L560)

Leksands kommun, Dalarnas län

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanändringen består av följande handlingar:

- Gällande detaljplan (*Södra Tällberg, Kusbacken, L560*)
- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Tillägg till gestaltningsprogram
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändringen av detaljplanen innebär små förändringar, gäller för hela planområdet och överensstämmer med de intentioner som den gällande detaljplanen togs fram efter. Planändringens syfte är att öka framtida tomtägares möjlighet att välja en planlösning som passar.

Planförslaget innehåller förtydligande av begreppen 'uthus och komplementbyggnad', utökning av val för takmaterial, utökning av byggnadsarea för huvudbyggnad och en mindre utökning av total byggnadsarea för vissa tomter.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplaneändringen hanteras enligt Plan- och Bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanändringen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande.

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar den obebyggda västslutningen väster om Hotell Dalecarlia, mellan Siljansvägen och stranden vid Siljan. Området ligger ca 1 km sydväst om Majstångsplatsen i Tällberg och ca 10 km norr om Leksands Norets centrala delar. Gränsen i söder går i närheten av Båthusgattu, som tidigare var en viktig led ner till Tällbergs kyrkbåtshus. Härifrån rodde man de 10 kilometrarna till Leksands kyrka. Den norra gränsen ligger ca 300 m från Tällbergs reningsverk.

Areal

Planområdet har en areal på ca 49 hektar.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet ägs av exploatörerna. Därutöver finns ytterligare några privatägda fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program för planområdet

Ett detaljplaneprogram är upprättat för planområdet. Programmet godkändes av byggnadsnämnden 2010-01-28. Detaljplanändringen överensstämmer med planprogrammet.

Detaljplan	Planområdet för ändringen omfattas i sin helhet av detaljplanen L560, <i>Detaljplan för Södra Tällberg, Kusbacken</i> , som vann laga kraft den 5 februari 2011. Gällande detaljplan kommer att gälla jämsides med tillägget. Planens genomförandetid löper till 2026-10-05.
Strandskyddsupp- hävande	I området gällde tidigare 130 meters strandskydd. I samband med antagandet av detaljplanen för Södra Tällberg, Kusbacken upphävdes strandskyddet för kvartersmarken närmast Siljan 2014-03-14.
Kommunala beslut i övrigt	Utskottet för Samhällsbyggnad har lämnat positivt planbesked för aktuellt område 2013-09-10, § 155.

STÄLLNINGSTAGANDEN I TILLÄGGET TILL DETALJPLAN

Begränsning av markens bebyggande	I gällande detaljplan är stora delar av området betecknat som korsmark. En av de viktigaste intentionerna att tillämpa korsmark var att skydda siktlinjer och påverka områdets öppna karaktär genom att ange huvudbyggnadens placering. Möjlighet att uppföra uthus finns men det finns ingen begränsning av byggnadernas storlek. Syftet med ändringen är att begränsa storlek på uthusbyggnader men samtidigt att förtydliga användningsområden för uthus. Planändringen föreslår att texten i planbestämmelserna ändras från <i>"Marken får endast bebyggas med uthus, dock ej garage."</i> till <i>"Marken får endast bebyggas med uthus (lada, förråd, gäststuga, härbre eller växthus), dock ej garage. Största byggnadsarea per byggnad är 30 kvm."</i>
Placering, utformning, ut- förande	När det gäller byggnaders placering, utformning och utförande har texten olika meningsuppbyggnad om man jämför planbeskrivningen med planbestämmelserna. I planbestämmelserna på plankartan står det <i>".....Byggnaderna ska vara friliggande, huvudbyggnad får dock sammanlänkas med en komplementbyggnad i bottenplan via länk som i volym underordnar sig de sammanlänkade byggnaderna, garage och annan byggnad får sammanbyggas om total byggnadsarea ej överstiger 70 kvm....."</i> . I planbeskrivningen finns samma text, men meningen delas upp i 3 meningar. För att undvika diskussioner vid tolkning av detaljplanen, föreslås att texten på plankartan ändras till <i>".....Byggnaderna ska vara friliggande. Huvudbyggnad får dock sammanlänkas med en komplementbyggnad i bottenplan via länk som i volym underordnar sig de sammanlänkade byggnaderna. Garage och annan komplementbyggnad får sammanbyggas om dess totala byggnadsarea ej överstiger 80 kvm....."</i> . Den sistnämnda byggnadsarean är utökad från 70 kvm till 80 kvm i förslaget till planändring.
Komplementbyggnader	Detaljplanen upprättades med en intention om att bostad får inrymmas i både komplementbyggnad och garage (till exempel generationsboende). I planändringen föreslås att denna intention förtydligas genom att texten i planbestämmelserna ändras från <i>".....Bostad får inrymmas i samma byggnad som garage....."</i> till <i>".....Bostad får inrymmas i komplementbyggnader och även i samma byggnad som garage....."</i>
Takmaterial	I programskedet fastslogs att det ska finnas möjligheter till arkitektur som inspireras av befintlig Tällbergskaraktär men ändå ger uttryck för det nya. För att eftersträva "2000-talets nationalromantik" har man i både detaljplanen och i gestaltungsprogrammet gjort en beskrivning av olika material som får användas och man har gjort en indelning av tomterna i 3 bebyggelsekategorier. För att förstärka begreppet "2000-talets national-

romantik” och öka arkitekturens variationer föreslår planändringen att tillföra ett urval av takmaterial (bandtäckt plåt, gräs och trä) på vissa tomter, byggnader och byggnadsdelar. Plåttak ska i huvudsak vara rödfärgade. Mörkgrå plåttak tillåts, men den mörkgrå takytan är begränsad till 30 kvm.

Fasadens längd och gavelbredd

I gällande detaljplan och gestaltungsprogram finns en beskrivning av fasadernas proportioner. Syftet med beskrivningen är att husen ska bli resliga i sin form. Det finns dock ingen begränsning av fasadens längd i planen vilket möjliggör byggnation av väldigt långa hus som inte passar i planens gestaltningstanke. För att undvika långa fasader föreslås att man lägger in en maximal längd för fasaden på 15 meter. Gavelbredden föreslås utökas från maximalt 7,5 meter till maximalt 8,0 meter för att ge större flexibilitet i valet av husets planlösning.

Utnyttjandegrad

Gällande detaljplan tillåter, på områden betecknade med e_1 , maximalt 200 kvm byggnadsarea per fastighet, varav största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 90 kvm och för garage 50 kvm. Bestämmelsen har bedömts innebära en för stor begränsning. Större tillåten byggnadsarea ger möjligheter till fler alternativa planlösningar. I Planändringen föreslås att största tillåtna byggnadsarea utökas för huvudbyggnad från 90 kvm till 130 kvm inom område betecknat med e_1 .

I planbeskrivningen skriver man: ”Tomter och byggnader grupperas så att bebyggelsen får karaktären av en gammal bondby med oregelbundet varierande former av flera hus kring olika gårdstun.” Som en följd av ökad tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad föreslås en utökning av tillåten total byggnadsarea per fastighet från 200 kvm till 230 kvm inom område betecknat med e_1 . Utökningen av total byggnadsarea innebär att det fortfarande finns möjligheter att uppföra flera mindre komplementbyggnader på fastigheten.

KONSEKVENSER AV TILLÄGGETS GENOMFÖRANDE

Föreslagen detaljplanändring innebär att tidigare mål och intentioner i gällande detaljplan bättre uppfylls. Risken för tolkningsfrågor minskar, byggnadernas användningsmöjligheter blir större och planändringen kan bidra till att skapa en ännu större variation i områdets arkitektur, passande inom ramen som är satt i gestaltungsprogrammet.

Komplementbyggnader

Ett genomförande av detaljplanetillägget innebär också att det blir enklare att skapa generationsboende och att fler familjer har möjlighet att bosätta sig i området. Detta kan leda till en ökning av trafiken inom området och ett ökat tryck på VA-systemet. Ökningen bedöms dock vara begränsad och påverkar inte livskvalitet eller ställer högre krav på vägar och VA-system.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanändringen har varit ut på samråd sommaren 2014, granskning under höst 2014 och ska tidigast vinna laga kraft i slutet av 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden för tillägget till planen anpassas till den gällande detaljplanens genomförandetid och förblir oförändrad. Genomförandetiden löper till 2026-10-05.

Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
Ekonomiska frågor	Detaljplanändringen bekostas av exploatörerna av planområdet, Skapa Sverige AB och Klockar Per Sandberg.
Fastighetsrättsliga frågor	Inga fastighetsrättsliga frågor bedöms bli aktuella med anledning av ändringen av detaljplan.
Förenligt med 3,4 och 5 kap Miljöbalken	Planändringens genomförande 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 MB 3 och 4 kap.
Behov av Miljöbedömning	Kommunen har tagit fram en behovsbedömning för denna planändring. Behovsbedömningen syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. Samråd om behovsbedömningen genomförs samtidigt som samrådet för planändringen. Planändringen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig att upprätta.
Planförfattare	Förslag till planändringen har upprättats av planeringsarkitekt MSA Arjan Bastiaans som ansvarig planförfattare. Under planarbetet har samråd skett med stadsarkitekt Anna Ograhn, planchef Malin Bengtsson och planarkitekt Kärsti Hallström, planavdelningen/samhällsbyggnad Leksands kommun.

oktober 2014
Bastiaans Plankonsult HB

Arjan Bastiaans
Planeringsarkitekt MSA

Upprättande enligt PBL 2010:900	Instans	Datum
Planbesked	Utskottet för samhällsbyggnad	2013-09-10 § 155
Godkänd för samråd	Utskottet för samhällsbyggnad	2014-04-28 § 47
Godkänd för granskning	Utskottet för samhällsbyggnad	2014-09-09 § 109
Godkänd för antagande	Utskottet för samhällsbyggnad	
Antagen	Kommunstyrelsen	
Vunnit laga kraft		