



LEKSANDS
KOMMUN

LAGA KRAFTHANDLING



Clas Ohlson Distribution center, Insjön. Aktuellt område för planändring markerad med röd streckad linje

Ändring för del av detaljplan

Å647 Clas Ohlson Distribution Center mm

Leksands kommun, Dalarnas län

KOMPLETTERANDE PLANBESKRIVNING

December 2025

Dnr: 2025/1060

Tillhörande handlingar

Förslaget till ändring av detaljplan omfattar följande planhandlingar:

- | | |
|--|-----------------------|
| • Plankarta med bestämmelser | nov 2025 |
| • Kompletterande planbeskrivning | nov 2025 |
| • Fastighetsförteckning | sep 2025 |
| • Samrådsredogörelse | okt 2025 |
| • Granskningsutlåtande | nov 2025 |
| • Undersökning om betydande miljöpåverkan | sep 2025 |
| • Detaljplan Å647, Clas Ohlsons DC mm, plankarta | laga kraft 2008-10-06 |
| • Detaljplan Å647, Clas Ohlsons DC mm, planbeskrivning | laga kraft 2008-10-06 |

Grundkarta:

- Grundkarta har upprättats av Leksands kommun

Förslaget till ändring av detaljplan grundas på följande underlag:

- Översiktsplan 2014, Leksands kommun
- Geotekniskt utlåtande, Afry 2025-10-13

Alla kommunala planeringsunderlag finns tillgängliga i kommunens arkiv.

Planhandlingar och utredningar finns tillgängliga på kommunens hemsida. Efter laga kraft arkiveras handlingarna hos kommunen.

Innehåll

Planprocess.....	3
Avsikten med ändringen/Syfte.....	4
Området	5
Planförslag	6
Konsekvenser.....	7
Planeringsunderlag	10
Genomförandefrågor	10

Planprocess

Förslaget till ändring av detaljplan är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 och hanteras med standardförfarande.



Figur 1: Bilden ovan illustrerar planprocessens olika skeden med aktuellt skede gulmarkerat.

Detaljplan

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och den ligger även till grund för kommande bygglovsprövning. Som stöd för att tolka plankartan finns planbeskrivningen. Den ska beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär.

Ändring av detaljplan

En ändring av detaljplan kan göras för att ta bort, justera eller lägga till bestämmelser inom en gällande detaljplan. Det kan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Prövningen vid ändring omfattar endast det som ändringen avser. De krav som måste uppfyllas för att en ändring ska kunna göras är att ändringen ryms inom planens ursprungliga syfte och att den uppfyller plan- och bygglagens krav på tydlighet. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid ändring av detaljplan. Utöver den ändrade plankartan tas även ett tillägg till planbeskrivningen fram (denna handling). Detta dokument ska läsas tillsammans med tidigare planbeskrivning.

Varför ändring av detaljplan?

Ändringen görs inom en mindre del av befintlig detaljplan Å647 *Clas Ohlson distribution center mm*, laga kraft 2008.

Detaljplaneändringen omfattar en utökad byggbar yta och ökad tillåten byggnadshöjd inom bibehållen användning; industri och kontor. Ändringen bedöms vara förenlig med den ursprungliga detaljplanens syfte. Planändringen är även förenlig med gällande översiktsplan.

Grunden till att göra förändringen som en ändring i stället för att ta fram en ny detaljplan är att detaljplanen i övrigt bedöms vara aktuell och att ändringen blir en mindre justering av en i övrigt oförändrad situation. Genom att låta ärendet hanteras som en ändring av detaljplan skapas tydlighet om varför planområdets användning har ändrats i förhållande till den ursprungliga planen.

Tidplan

Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	September 2025
Granskning	Oktober, 2025
Antagande	November 2025
Laga kraft	December, 2025

Avsikten med ändringen/Syfte

Syftet med befintlig detaljplan är industri och kontor, kopplat till Clas Ohlson ABs verksamhet med lager och logistik i Insjön. Syftet med att ändra detaljplanen är att möjliggöra vidareutveckling av verksamheten genom att expandera befintlig höglagerbyggnad. Utbyggnaden beskrivs som en förutsättning för att befintlig verksamhet ska kunna upprätthållas och vidareutvecklas i Insjön.

Översiktsplan

I Översiktsplan för Leksands kommun 2014 ingår aktuellt område i planeringsområde Tätort Insjön och är markerat som industriområde. Planerad ändring av detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplan

Aktuellt område utgör en mindre del av befintlig detaljplan för Clas Ohlsons Distribution Center mm, Å647, som vann laga kraft 2008-10-27. Planens syfte var att genom utökad byggrätt för industriändamål möjliggöra för Clas Ohlson AB att bygga ut sitt centrallager.

Kommunen bedömer att den föreslagna ändringen av detaljplanen ryms inom den ursprungliga planens syfte, då syftet med ändringen är att möjliggöra större flexibilitet för ytterligare utbyggnad av Clas Ohlsons centrallager.

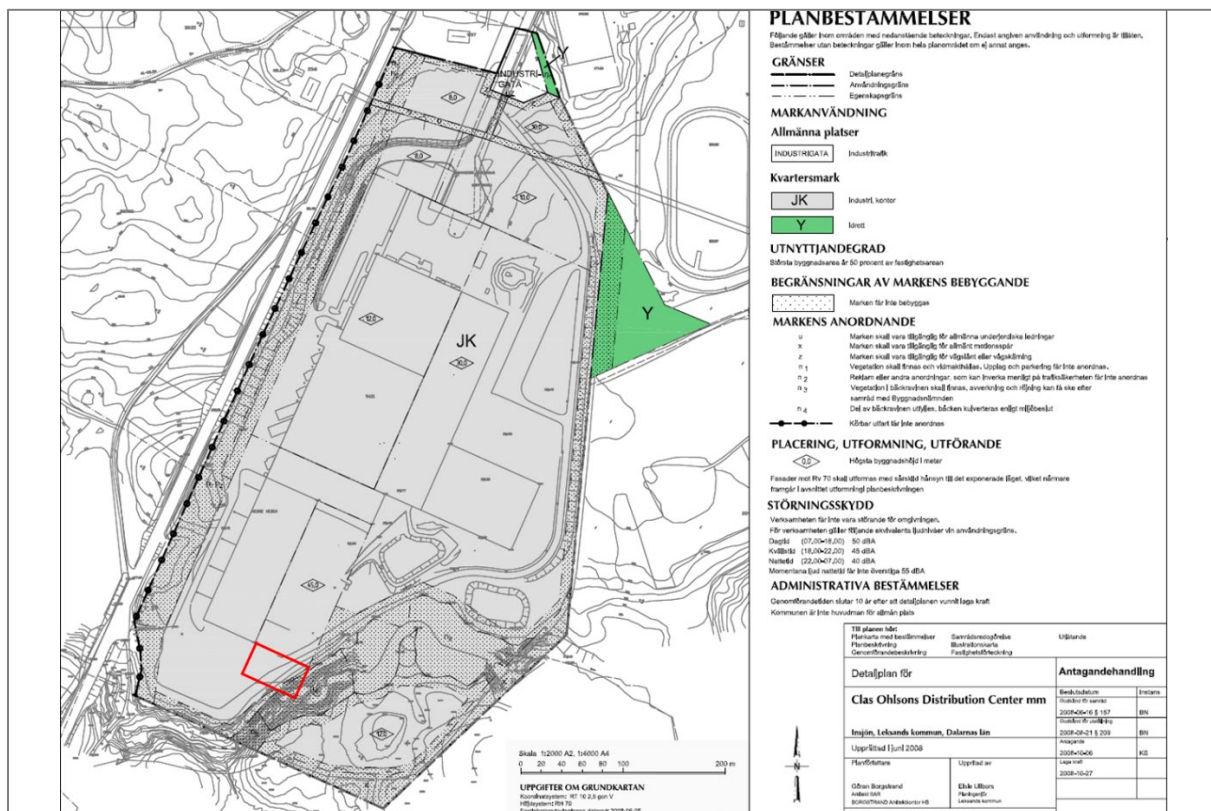
Området

Planområdet ligger i södra delen av Insjön inom fastighet Nedre Heden 9:101. Fastigheten ägs av Clas Ohlson AB och rymmer lager och distributionscentral som tillhör Clas Ohlson. Väster om befintlig plan går riksväg 70. Norrut finns en idrottsplats och ridhusverksamhet. I öster och söder angränsar befintligt planområde mot skogs- och rekreationsområden. Längs plangränsen går ett elljusspår.

Den aktuella ändringen omfattar 0,21 hektar av ursprunglig plan på 22,97 hektar. Området utgörs idag av asfaltsyta, väg inom industriområdet samt skog och bäckravin. Hela området är planlagt som industrimark. Den del av området som omfattar bäckravinen är planlagd med bestämmelse som möjliggör kulvertering av bäcken.



Figur 2: Clas Ohlsons distributionscentral ligger söder om Insjön i Leksands kommun, markerat med röd ring.



Figur 3: Detaliplaneändringen rör ett mindre område i befintlig plankartas södra del. Markerat med röd markering.

Planförslag

Planförslaget innebär att detaljplanen ändras så att byggnation tillåts på en mindre del där det i ursprunglig plan ligger prickmark, samt att tillåten byggnadshöjd anges till 45 meter inom området för planändringen.

Inom det detaljplaneändrade området gäller fortsatt bestämmelser om utnyttjandegrad, utformning och störningsskydd som omfattar hela det ursprungliga planområdet.

Inom området för planändringen finns ingen allmän plats.

Användningsbestämmelser kvartersmark

Hela det område som omfattas av planändringen utgörs av kvartersmark.

Inom området för planändringen är användningen reglerad till "J" INDUSTRI och "K" KONTOR i ursprunglig plan. Användningsbestämmelserna förblir oförändrade i ändringen av detaljplanen, men färgen i plankartan justeras från grå till blå.

UNDERLIGGANDE PLAN	PLANÄNDRING
JK Industri, kontor	J Industri K Kontor

Motiv: Användningen industri är planområdets huvudsyfte. Användningsbestämmelsen "J" INDUSTRI möjliggör planens syfte.

Motiv: Tillgång till kontor är nödvändigt för att huvudsyfte INDUSTRI ska möjliggöras. Användningsbestämmelsen "K" KONTOR möjliggör planens syfte.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

I och med planändringen kommer egenskapsbestämmelser för kvartersmark att behållas, ändras och tas bort inom olika delar av området.

Bestämmelser i ursprunglig plan som behålls oförändrade inom ändringen av detaljplanen:

Markens anordnande: n_4 Del av bäckravinen utfylles, bäcken kulverteras enligt miljöbeslut

Motiv: Bestämmelsen reglerar att ytan görs tillgänglig för verksamhetens behov, i enlighet med planens syfte. Bestämmelsen finns med i ursprunglig plan och är oförändrad i ändringen av detaljplanen.

Bestämmelser i ursprunglig plan som förändras i och med ändringen av detaljplanen:

Markens anordnande: h_1 Högsta byggnadshöjd 45 meter

I och med planbestämmelsen ökas tillåten byggnadshöjd från 30 meter till 45 för den del av aktuellt område som i ursprunglig plan medger möjlighet till byggnation. För en mindre del av området möjliggörs byggnation i och med ändringen av planen. Även för denna yta sätts högsta byggnadshöjd till 45 meter.

Motiv: Bestämmelsen möjliggör utökning av befintligt höglager, som har en motsvarande byggnadshöjd.

Bestämmelser i ursprunglig plan som tas bort i och med ändringen av detaljplanen:

Prickmark Marken får inte bebyggas

Begränsningen att marken längs och över den kulverterade bäcken inte får bebyggas tas bort inom området för ändringen av detaljplanen, cirka 430 kvm. Total byggnadsarea ökas inte i och med ändringen, då planbestämmelse om att max 50 % av fastighetens yta får bebyggas behålls oförändrad från ursprunglig plan.

Motiv till att möjliggöra byggnation på ytan är att marken behövs för en rationell utbyggnad av det befintliga höglagret. Att möjliggöra byggnation bedöms inte ha betydande ökad påverkan på bäck och bäckmiljö jämfört med den utfyllnad och kulvertering av bäck som möjliggörs genom befintlig plan.

Konsekvenser

Riksintressen

Påverkansområde för väderradar, Försvarsmakten, 3 kap 9§ MB

Planområdet ligger inom det område på 50 kilometers radie kring en väderradarstation där vindkraft och andra höga objekt riskerar att påverka stationen. Inom området ska alla höga objekt remitteras Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresset.

Inom befintlig plan finns byggnadshöjd på 45 meter redan tillåten. I och med ändringen av planen föreslås ytan med den byggnadshöjden utökas. Ändringen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset.

Påverkansområde MSA civilt flyg, Trafikverket, 3 kap 8§ MB

Området inom 55 kilometer från Borlänge flygplats utgörs av en så kallad MSA-yta. MSA står för Minimum Sector Altitude och vid planering av objekt över 20 meter inom området behöver en flyghinderanalys genomföras där Luftfartsverket och flygplatsägare har möjlighet att yttra sig.

Inom befintlig plan finns byggnadshöjd på 45 meter redan tillåten. I och med ändringen av planen föreslås ytan med den byggnadshöjden utökas. Ändringen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset.

Riksintresse Befintlig väg, Trafikverket, 3 kap 8§ MB

Inom Leksands kommun är riksväg 70 utpekad som riksintresse för det nationella stamvägnätet. Föreslagen ändring av befintlig detaljplan bedöms inte påverka riksintresset då området redan är planlagt som industri och ändringen innebär en marginell ökning av industrins kapacitet jämfört med vad befintlig plan tillåter.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet, Länsstyrelsen, 4 kap 1-2§ MB

Inom områden utpekade som riksintresse för det rörliga friluftslivet ska turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av exploateringar och andra ingrepp i miljön.

Ändringen av befintlig detaljplan bedöms inte påverka riksintresset negativt då området redan är planlagt som industri.

Miljökvalitetsnormer

Buller

Leksands kommun har färre än 100 000 invånare och omfattas inte av miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller. Kommunen strävar efter att begränsa buller för att undvika skadliga effekter på människors hälsa.

Planändringen omfattas av samma bullerkrav som befintlig verksamhet, enligt befintlig plan.

Luft

Planändringen är av mindre karaktär och bedöms inte ha en påverkan på luftkvaliteten utöver dagens verksamhet.

Vatten

I och med befintlig plan möjliggörs kulvertering av Stråttbäcken som rinner inom området. Ingen förändring av den delen av planen görs i och med ändringen av planen.

Övriga allmänna intressen

Teknisk försörjning

Planändringen innebär en möjlig utökning av befintlig verksamhet. Frågor kopplade till teknisk försörjning och dagvattenhantering hanteras inom befintlig verksamhets system.

Trafik

Föreslagen ändring av befintlig detaljplan kan leda till ett ökat trafikflöde på riksväg 70. Påverkan bedöms dock vara liten då området redan är planlagt som industri och ändringen innebär en marginell ökning av industrins kapacitet jämfört med vad befintlig plan tillåter.

Geoteknik

I samband med framtagandet av gällande plan har markens förutsättningar undersökts, som grund inför bland annat val av grundläggningsteknik, och som underlag inom anmälan om vattenverksamhet för kulvertering av Stråttbäcken. Dessa utredningar ligger till grund även för ändringen av detaljplanen, men har kompletterats med ett geotekniskt utlåtande med fokus på de geotekniska förutsättningarna för maximal utbyggnad enligt ändringen av planen, Afry 2025-10-13.

Det geotekniska utlåtandet utgår från antaganden om en byggnad på 58x37 meter med en höjd på 45 meter, vilket motsvarar maximal utbyggnad i förslaget till ändring av detaljplanen. Större delen av utredningsområdet är asfalterat men närmast bäcken utgörs marken av skogsmark och en brant ravinslutning. Jorden består av finkorniga jordarter i form av silt och finsand. Befintliga jordförhållanden visar att sättningar inte kan uteslutas och att pålning kan bli aktuell vid stora eller utbredda laster.

Utmaningen i utredningsområdet är dels att skapa en erosionssäker utfyllnad, dels att utfyllnaden behöver begränsas till det område där kulvertering är tillåten enligt gällande plankarta. Då ravinen är djup och brant blir en utfyllnad snabbt utrymmeskrävande ju flackare rasvinkeln är. Resultatet i utlåtandet är att en släntvinkel på 1:2 uppfyller kraven för släntstabilitet, utifrån antaganden om att fyllnaden utförs med friktionsjord, se tabell 1.

Tabell 1: Vald säkerhetsfaktor är $F_{EN} > 1,0$ enligt Eurocode för nybyggnation. Detta uppnås för bägge sektionerna för både släntlutning 1:3 och släntlutning 1:2. Geotekniskt utlåtande, Afry 2025-10-13.

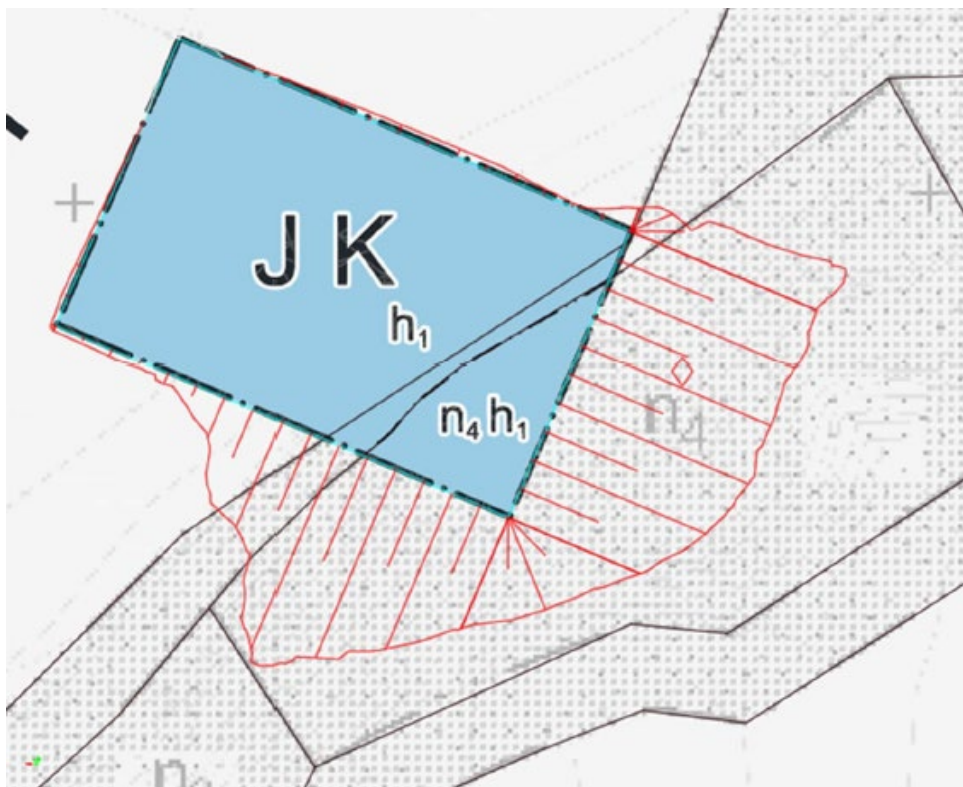
Sektion	Släntvinkel 1:3	Släntvinkel 1:2
Sektion A	$F_{EN}=1,29$	$F_{EN}=1,08$
Sektion B	$F_{EN}=1,20$	$F_{EN}=1,18$



Figur 4: Valda sektioner för stabilitetsberäkningarna. Geotekniskt utlåtande, Afry 2025-10-13.

Ny markyta har antagits vara samma som intill befintligt höglager, +182,5. En utfyllnad för byggnation enligt ändringen av detaljplanen ger att utfyllnaden ryms inom det område i gällande plan som tillåter kulvertering, n_4 , enligt figur 4. Krävs ytterligare utrymme runt byggnaden, exempelvis för väg, behöver släntvinkeln vara brantare och då kan alternativa tekniska lösningar, såsom stödkonstruktioner i form av exempelvis stödmurar eller andra konstruktiva åtgärder användas.

Sammantaget visar det geotekniska utlåtandet att byggnation inom området innebär flera utmaningar kopplade till de geotekniska förutsättningarna, men att utbyggnad i enlighet med planändringen är genomförbar. Det befintliga underlaget är dock inte tillräckligt för detaljprojektering av byggnaden. En kompletterande geoteknisk undersökning krävs därför inför fortsatt projektering.



Figur 5: Utfyllnad för tänkt grundläggningsyta med släntlutning 1:2 enligt antagande om marknivå på ca 182,5 (RH2000). Geotekniskt utlåtande, Afry 2025-10-13.

Vid utbyggnaden ska risk för markradon beaktas, enligt tidigare undersökning har området normalradonmark och byggnader bör därför utföras radonskyddade.

Räddningstjänst

På grund av höjden kan räddningstjänsten inte nå höglagrets tak med höjdfordon. Brandkåren har därmed inte möjlighet att genomföra räddningsinsats via tak vid brand. I befintligt höglager finns brandskydd i form av exempelvis sprinklersystem. Planerad utökning av byggnaden behöver ha motsvarande lösning.

Avståndet från uppställningsplats för räddningsfordon till en byggnads angreppspunkter ska vara längst 50 meter. Detta uppnås i planerad ändring av plan. Det är även önskvärt ur insatstekniskt perspektiv att räddningsfordon har god tillgänglighet genom räddningsväg runt tillbyggnaden, alternativt vändplaner med tillräcklig svängradie på vardera sida.

Social hållbarhet - barnperspektiv

Då planändringen gäller ett mindre område inom ett befintligt industriområde bedöms inte barn påverkas.

Natur- och friluftsliv

Befintlig plan möjliggör kulvertering av Stråttbäcken. Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring av denna bestämmelse. I och med ändringen möjliggörs dock för byggnation ovanpå en mindre del av kulverteringen. Kommunens bedömning är att påverkan på bäckmiljön inte blir påtagligt större om kulverteringen är delvis bebyggd jämfört med om den inte är det.

I utkanten av befintligt planområde finns ett elljusspår. Detta bedöms inte påverkas av ändringen av planen.

Planeringsunderlag

Beslut om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts, september 2025. Den samlade bedömningen är att planändringen inte kan anses innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan biläggs detaljplanens samrådshandlingar.

Genomförandefrågor

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan utan utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och spillvattenanläggningar, vägar med mera regleras således genom respektive speciallag.

Genomförandetid

Genomförandetid i gällande plan har gått ut. Genomförandetiden för de bestämmelser som planändringen avser är 10 år från det att detaljplanen fått laga kraft.

Organisatoriska frågor

Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och Clas Ohlson AB för att reglera ansvar och kostnader mellan parterna. Enligt kommunens praxis ska kostnaderna för framtagande av detaljplanen bäras av planintressenten.

Exploateringsavtal

Tecknande av exploateringsavtal är ej aktuellt i samband med framtagande eller genomförande av detaljplaneändringen.

Markanvisning

Markanvisning är ej aktuellt i samband med framtagande eller genomförande av detaljplaneändringen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar inte någon allmän platsmark.

Ansaret för utbyggnad, drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark ligger på respektive fastighetsägare. Fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten Nedre Heden 9:101 ägs av Clas Ohlson AB

Mark- och utrymmesförvärv

Genomförandet av ändringen av detaljplanen kräver inga mark- eller utrymmesförvärv.

Förändrad fastighetsindelning

Genomförandet av ändringen av detaljplanen kräver inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Rättigheter

Inom planområdet finns inga servitut. Inga nya servitut bedöms behöva bildas för planens genomförande.

Planförslaget påverkar inga gemensamhetsanläggningar. Inga nya gemensamhetsanläggningar bedöms behövas bildas för planens genomförande.

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter. Inga nya ledningsrätter bedöms behöva bildas för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ändringen av planen medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet, om något av detta skulle bli aktuellt. Berörda fastighetsägare ansvarar i sådant fall för att ansöka och

bekosta fastighetsbildningsåtgärderna. Om en omprövning och inrättande av ledningsrätt skulle bli aktuell, söks och bekostas detta av berörd ledningsägare.

Tekniska frågor

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dessas utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För kommunen bedöms inga kostnader uppstå till följd av planens genomförande.

För exploatören blir de ekonomiska konsekvenserna av planens genomförande kostnader för detaljplanarbetet och genomförandet av detaljplaneändringen.

Planavgift

Plankostnadsavtal har upprättats i samband med detaljplanens framtågande. Planavgift anses därmed erlagd och ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglovsprövningen.

Medverkande tjänstepersoner

Leksands kommun

Förslaget till detaljplanen har tagit fram av planarkitekter och mark- och exploateringsingenjör vid Leksands kommun i nära dialog med övriga kompetenser inom Leksands kommun och inom kommunala bolag.

Upprättade enligt PBL 2010:900	Instans	Datum
Planbesked	Samhällsbyggnadsutskottet	2025-09-11 § 109
Godkänd för samråd	Samhällsbyggnadsutskottet	2025-09-11 § 110
Godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsutskottet	2025-10-17 § 126
Antagen	Kommunstyrelsen	2025-11-13 § 155
Vunnit laga kraft		2025-12-04