



LEKSANDS
KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING



Förslag till Detaljplan för

UDDEN 5

Leksands kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

Juli 2026

Dnr: 2023/668

Tillhörande handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser, juli 2026
- Planbeskrivning, juli 2026
- Fastighetsförteckning, augusti 2026
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, september 2025

Grundkarta

- Grundkarta har upprättats av Leksands kommun.

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

Kommunala planeringsunderlag och ställningstaganden

- Översiktsplan 2026, Leksands kommun
- Stadsplan för kvarteret Udden i Leksands-Norets municipalsamhälle, antagen 1950
- Kulturmiljöprogram, Leksands kommun

Utredningar

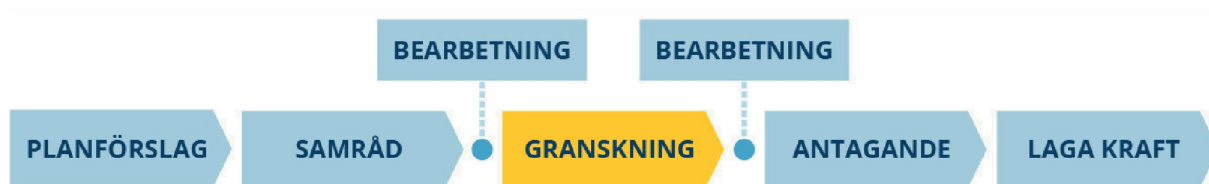
- Förstudie geoteknik Udden 5 2024-08-28, Afry
- PM Geoteknik 2025-02-07, Afry
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik 2025-02-07, Afry
- Bullerutredning 2025-03-19, Sweco
- Dagvattenutredning 2025-10-30, WSP

Kommunala planeringsunderlag finns tillgängliga i kommunens arkiv.

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

Planprocess

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



Bilden ovan illustrerar planprocessens olika skeden med aktuellt skede gulmarkerat.

Detaljplan för Udden 5
Leksands kommun

Innehållsförteckning

1	Beskrivning av detaljplanen	1
1.1	Detaljplanens syfte	1
1.2	Detaljplanens omfattning och lokalisering	1
1.3	Planförslag	2
2	Genomförandefrågor	10
2.1	Organisatoriska frågor	10
2.2	Fastighetsrättsliga frågor	11
2.3	Tekniska frågor	12
2.4	Ekonomiska frågor	14
3	Planeringsförutsättningar och konsekvenser	15
3.1	Kommunala planeringsunderlag och ställningstaganden	15
3.2	Riksintressen	16
3.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	19
3.4	Stads- och landskapsbild	19
3.5	Rekreation	19
3.6	Naturmiljö	20
3.7	Strandskydd	20
3.8	Geotekniska förhållanden	27
3.9	Hälsa, säkerhet och risk	30
3.10	Hydrologiska förhållanden	32
3.11	Dagvatten och skyfall	33
3.12	Miljökvalitetsnormer	36
3.13	Bebyggd miljö	37
3.14	Kulturmiljö	41
3.15	Social hållbarhet	49
3.16	Service	50
3.17	Trafik	50
4	Medverkande tjänstepersoner	52

1 Beskrivning av detaljplanen

I detta kapitel beskrivs syftet med detaljplanen och detaljplanens huvuddrag. Här redovisas även vilka användnings- och egenskapsbestämmelser som förekommer i detaljplanen samt det motiv som ligger till grund för varje enskild reglering.

1.1 Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra befintlig användning planenlig och möjliggöra för nya bostäder och centrumverksamhet. Syftet är också att skydda och bevara den befintliga kulturmiljön som har höga kulturvärden.

1.2 Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet omfattar fastigheten Udden 5 som ägs av Leksands Hemslojd Ekonomisk Förening. Området är beläget i Leksand-Noret och har en areal på cirka 875 m². I väster avgränsas planområdet av Leksands kulturhus på fastigheten Udden 6 och i öster av bostadsbebyggelse samt lokaler på fastigheten Udden 1. I norr angränsar området till Kyrkallén och Norsgatan. Söder om planområdet finns en grönyta med trädgård som tillhör Udden 6. Nedanför grönytan sträcker sig en brant slänt som sluttar ner mot Österdalälven.



Figur 1. Planområdets geografiska läge markerat i orange. Källa: Lantmäteriet geodatasamverkan.



Figur 2. Planområdets geografiska läge. Källa: Leksands kommun, 2021.

I planområdets norra del ligger den så kallade Hemslöjden, en byggnad bestående av två sammanlänkande huskroppar förskjutna i förhållande till varandra. Byggnaden används bland annat för utställningar och kurser inom hemslöjdsföreningens verksamhet. Den västra byggnadskroppen innehåller en butik och den östra tre bostäder. Innergården utgörs av en grusad parkeringsyta omgiven av två komplementbyggnader, en gårdsbyggnad (förråd) i söder och ett fristående miljörum i öster.

1.3 Planförslag

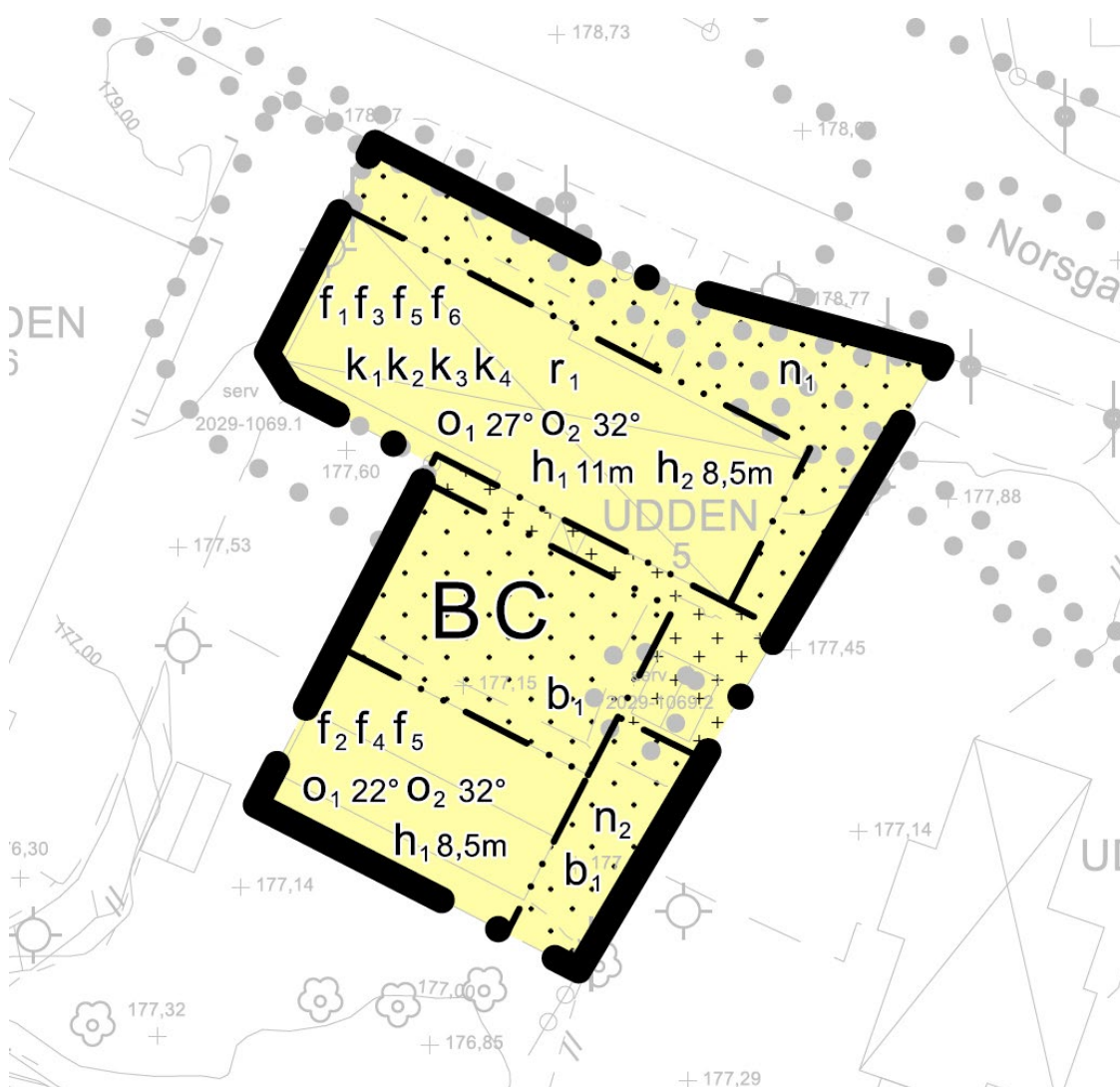
Planförslaget möjliggör för bostadsändamål och centrumverksamhet genom användningarna *Bostäder* och *Centrum*. Användningarna bedöms lämpliga eftersom det finns en funktionsblandning av bostäder och verksamheter i området. Det finns ett behov av fler bostäder i Leksand, och planområdets centrala läge längs en av tätortens huvudgator skapar goda förutsättningar för verksamheter som kan bidra till ett levande centrum.

Planförslaget medger byggrätt som är lokaliserad i läget för befintlig bebyggelse. Byggrättens placering begränsas för att bevara befintliga bebyggelsefria ytor. Lägsta och högsta nockhöjd

regleras för att anpassa skalan på planområdets bebyggelse i förhållande till omgivande bebyggelse och för att bibehålla gårdsmiljöns hierarki mellan huvudbyggnad och gårdsbyggnad. Med hänsyn till planområdets begränsade storlek tillåts byggnader placeras 0,5 meter från fastighetsgräns.

Planområdet är en del av en kulturhistoriskt värdefull miljö, utpekad i Leksands kulturmiljöprogram och inom riksintresse för kulturmiljövård. Det innebär att befintlig bebyggelse ska hanteras varsamt och ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till områdets kulturvärden och karaktär.

Utformningsbestämmelser säkerställer att områdets kulturvärden värnas. Den befintliga byggnaden Hemslöjden har ett särskilt kulturvärde och ges rivningsförbud. Byggnaden har höga utformningsmässiga värden som skyddas genom varsamhetsbestämmelser som tydliggör vilka delar av byggnaden som är särskilt viktiga att bevara. Byggnaden får därmed ett starkare bevarandeskydd än tidigare.



Figur 3. Bilden visar detaljplanens plankarta. Källa: Leksands kommun.

1.3.1 Användning kvartersmark

B Bostäder

Användningen B - Bostäder är planområdets huvudsyfte. I användningen ingår boende av varaktig karaktär.

Användningsbestämmelsen *Bostäder* möjliggör planens syfte.

C Centrum

Användningen C - Centrum anses lämplig med hänsyn till planområdets centrala läge och medger en flexibel användning. I användningen ingår olika former och kombinationer av centrumverksamheter.

Användningsbestämmelsen *Centrum* möjliggör planens syfte.

1.3.2 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Placering

Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelsen gäller för all kvartersmark och syftar till att bevara befintliga bebyggelsefria ytor och tillåta bebyggelse i läget för befintlig bebyggelse.

Skydd mot störningar

Uteplats får endast uppföras där riktvärdena för trafikbuller uppfylls.

Bestämmelsen gäller för all kvartersmark och syftar till att hindra uppförandet av uteplatser på de platser där trafikbullernivåerna överstiger riktvärdena.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Planområdet omfattas av strandskydd om 100 meter som återinträder när gällande detaljplan ersätts med en ny. Det innebär att ett upphävande av strandskyddet krävs innan planområdet kan ianspråktagas. För att upphäva strandskyddet åberopas det första och det femte skälet enligt 7 kap. 18 e § MB, området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, samt området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

För att möjliggöra planens syfte att tillskapa bostäder och centrumverksamhet regleras plankartan med en bestämmelse om att strandskyddet är upphävt för hela planområdet.

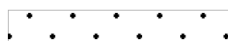
Utformning

Balkong får kraga ut över prickmark och korsmark till ett djup av max 1,5 meter. Fri höjd under balkong över prickmark/korsmark är minst 3 meter.

Bestämmelsen gäller för all kvartersmark och reglerar att balkonger inte ska placeras där de riskerar att utgöra ett hinder för fordon som ska parkera eller vända inom områden som i planen omfattas av prick- eller korsmark. En begränsning av balkongers djup, i kombination med det rådande förvanskningförbudet, bidrar till att eventuella balkonger blir diskreta och på så sätt inte ger negativ påverkan på kulturmiljön.

1.3.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

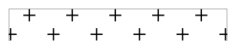


Marken får inte försees med byggnadsverk bortsett från åtgärder som främjar tillgänglighet till byggnad.

I planområdets norra del syftar prickmarken till att bibehålla befintlig förgårdsmark mot gata och bevara vyn mot befintlig byggnad som har ett särskilt kulturvärde.

Prickmarken i sydöstra delen av planområdet syftar till att reservera marken för att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten. Den syftar även till att bevara den befintliga skyfallsvägen genom planområdet för att förhindra att bebyggelse översvämmas.

Prickmarken i den centrala delen av planområdet syftar till att bevara gårdsmiljön, parkeringsytan och naturlig skyfallsväg. Bestämmelsens syfte är också att förhindra uppförandet av balkonger/uteplatser i markplan eftersom ytan behövs för parkering i enlighet med Leksands kommuns parkeringsnorm.



Marken får endast försees med hiss, skärmtak, entré och miljöhus.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för utvändig hiss, miljöhus och skärmtak över exempelvis entré eller cykelställ. Bestämmelsen möjliggör även för att bygga in eller sätta tak över byggnadens entré. Miljöhusets placering begränsas för att bibehålla befintliga bebyggelsefria ytor och bevara befintlig skyfallsväg genom planområdet.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 11 meter.

Bestämmelsens syfte är att behålla höjden på byggnaden Hemslöjden, vilken bedöms lämplig i förhållande till omgivande bebyggelse och för att bibehålla hierarkin mellan byggnaderna inom planområdet.

h₁ Högsta nockhöjd är 8,5 meter.

Bestämmelsen reglerar en lägre högsta nockhöjd på platsen för gårdsbyggnaden än vad som är fallet för huvudbyggnaden vilket syftar till att bibehålla hierarkin mellan planområdets byggnader.

h₂ Lägsta nockhöjd är 8,5 meter.

Bestämmelsens syfte är att behålla en höjd på fastighetens huvudbyggnad som är högre än gårdsbyggnaden för att bibehålla hierarkin mellan byggnaderna, samt bedöms lämplig i förhållande till omgivande bebyggelse. Syftet är också att bevara ett tydligt definierat gaturum längs Kyrkallén och Norsgatan.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken får inte användas för parkering.

Bestämmelsen syftar till att förhindra parkering av motorfordon för att bibehålla befintlig förgårdsmark och bevara vyn mot befintlig byggnad som har ett särskilt kulturvärde.

n₂ Mark avsätts för anläggning för fördröjning och rening av dagvatten.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en dagvattenanläggning som fördröjer och renar vatten som uppstår inom fastigheten.

Rivningsförbud

r₁ Byggnaden Hemslöjden får inte rivas

Bestämmelsen syftar till att hindra rivning av den befintliga byggnaden Hemslöjden som är en särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.

Takvinkel

o₁ Minsta takvinkel är 27 grader.

Bestämmelsens syfte är att tillåta en lutning på takytor som bedöms lämplig i förhållande till omgivande befintlig bebyggelse.

o₁ Minsta takvinkel är 22 grader.

Bestämmelsens syfte är att tillåta en lutning på takytor som bedöms lämplig i förhållande till omgivande befintlig bebyggelse.

o₂ Största takvinkel är 32 grader.

Bestämmelsens syfte är att tillåta en lutning på takytor som bedöms lämplig i förhållande till omgivande befintlig bebyggelse.

Utformning

f₁ Fasad ska utformas i 2 våningar.

Bestämmelsens syfte är att ny bebyggelse ska anknyta till skalan på omgivande bebyggelse.

f₂ Fasad ska utformas i 1–2 våningar.

Bestämmelsens syfte är att ny bebyggelse ska anknyta till skalan på omgivande bebyggelse.

f₃ Tak ska vara av sadeltak med tegelröda takpannor av lertegel. Solpaneler och solceller får beläggas på takpartiet mot söder och dessa ska vara röda.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa takutformning i förhållande till omgivande bebyggelse. Solpaneler och solceller är tillåtet på takpartiet mot innergården i söder för att möjliggöra för hållbar energiförsörjning. För att smälta in väl med taket och inte skada kulturmiljön ska solcellerna vara röda.

Solpaneler och solceller får inte uppföras på takpartiet norrut, vänt mot Kyrkallén och Norsgatan, för att takets värdefulla ursprungliga utformning ska framträda. För att smälta in väl med taket och inte skada kulturmiljön ska solpaneler och solceller åt söder vara röda.

f₄ Tak ska vara av sadeltak med tegelröda takpannor alternativt tegelröd falsad plåt. Solpaneler och solceller får beläggas på taket och dessa ska vara röda.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa takutformning i förhållande till omgivande bebyggelse. Solpaneler och solceller är tillåtet för att möjliggöra för hållbar energiförsörjning. För att smälta in väl med taket och inte skada kulturmiljön ska solpaneler och solceller vara röda.

f₅ Fasader ska utföras i trä med faluröd slamfärg.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse i förhållande till omgivande bebyggelse och områdets kulturvärden.

f₆ Balkong får endast uppföras mot innergården i söder.

Syftet med bestämmelsen är att bevara byggnadens utformning mot gatan eftersom den har ett särskilt kulturvärde enligt Leksands kulturmiljöprogram. Det är endast tillåtet att uppföra balkonger mot innergården i söder.

Utförande

b₁ Markens genomsläpplighet får inte försämras.

Bestämmelsens syfte är att bibehålla befintliga infiltrationsförhållanden för dagvatten och skyfall för att förhindra att vattenflödet ökar.

Varsamhet

k₁ Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Fönstrens brädfodringar är tillåtna att avlägsna.

Syftet är att bibehålla den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden och möjliggöra återskapande av ursprungliga värden. Fönstersättningen är utförd med mycket hög kvalitet och är karaktäristisk för funktionalismen/modernismen. Värden som ska bibehålla sin utformning är befintlig fönstersättning samt befintliga fönster, fönsterkarmar och fönsterbågar.

Vid flera fönster har det tillkommit avvikande brädfodringar som inte överensstämmer med byggnadens stil och arkitektur. Dessa är tillåtna att avlägsna till förmån för ursprunglig

utformning. För ursprunglig utformning se tvåluftsfönster på den västra byggnadskroppens norra fasad.

k₂ Fasadkomposition, fasadmaterial i trä och färgsättning i faluröd slamfärg med detaljer i bruten gråvit färg ska bibehålla sin utformning.

Syftet med bestämmelsen är att bibehålla den befintliga byggnadens kulturvärden som är kopplade till lokal byggnadstradition med fasader i stående träpanel och färgsättning i falurött.

k₃ Sadeltak med tegelröda takpannor av lertegel ska bibehålla sin utformning. Solpaneler och solceller får endast beläggas på takpartiet som är vänt mot söder.

Syftet med bestämmelsen är att bibehålla den befintliga byggnadens sadeltak med tegelröda takpannor av lertegel. Röda solpaneler och solceller är endast tillåtet på takpartiet mot innergården i söder enligt bestämmelsen f₃.

k₄ Entrépartier och dörrar mot Kyrkallén och Norsgatan i norr ska bibehålla sin utformning.

Syftet med bestämmelsen är att bibehålla den befintliga byggnadens kulturhistoriska värden. Byggnadens entrépartier, dörrar och dörromfattningar är värden som ska behandlas varsamt.

Dörren på den östra byggnadskroppen är en enkel svart trädörr med omfattning. Entrépartiet består av en överluft med karaktäristisk belysningsarmatur och ett enkelt profilerat överstycke. Dörren på den västra byggnadskroppen är mörkbetsad i trä med ett karaktäristiskt fönsterparti i mitten. Entrén utgörs av glastrutor som avdelas av profilerade listverk och en överluft samt belysningsarmatur.

2 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.

2.1 Organisatoriska frågor

2.1.1 Plankostnadsavtal

Plankostnadsavtal har tecknats med Leksands Hemslojd Ekonomisk Förening för att reglera ansvar och kostnader mellan parterna. Enligt kommunens praxis ska kostnaderna för framtagande av detaljplanen bäras av planintressenten.

2.1.2 Tidplan

Arbetet med detaljplan görs enligt plan- och bygglagens regler för standardförfarande PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Samråd	Februari, 2026
Granskning	Augusti, 2026
Antagande	November, 2026
Laga kraft, tidigast	December, 2026

2.1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetid innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att särskilda skäl föreligger. Ändras, upphävs eller ersätts planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med tillhörande rättigheter att gälla tills planen ändras, ersätts eller upphävs. Ändras, upphävs eller ersätts planen efter att genomförandetiden utgått finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade.

2.1.4 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

I en detaljplan ska anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser.

Allmän plats

Planområdet omfattar inte någon allmän platsmark.

Kvartersmark

Ansvar 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.

2.2 Fastighetsrättsliga frågor

2.2.1 Fastighetsägare

Planområdet omfattar fastigheten Udden 5 som ägs av Leksands Hemslöjd Ekonomisk Förening.

2.2.2 Mark- och utrymmesförvärv

Genomförandet av detaljplanen kräver inga mark- eller utrymmesförvärv.

2.2.3 Förändrad fastighetsindelning

Genomförandet av detaljplanen kräver inga fastighetsrättsliga åtgärder.

2.2.4 Rättigheter

Servitut

Inom planområdet finns följande servitut:

Servitut avseende väg till förmån för Udden 5 som belastar Udden 6, akt 2029–1069.1.

Servitut avseende byggnad till förmån för Udden 1 som belastar Udden 5, akt 2029–1069.2.

Inga nya servitut bedöms behöva bildas för planens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget påverkar inga gemensamhetsanläggningar.

Inga nya gemensamhetsanläggningar bedöms behöva bildas för planens genomförande.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter.

Inga nya ledningsrätter bedöms behöva bildas för planens genomförande.

2.2.5 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Del av stadsplanen (20-lej-334) ska ersättas av ny detaljplan. Ersättandet innebär att kvartersmark för kulturella ändamål ersätts av kvartersmark för bostäder och centrum.

Fastighet	Före ersättandet	Efter ersättandet
Udden 5	Kvartersmark (kulturella ändamål)	Kvartersmark (bostäder och centrum)

2.2.6 Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet, ifall något av detta skulle bli aktuellt. Berörda fastighetsägare ansvarar i sådant fall för att ansöka och bekosta fastighetsbildningsåtgärderna. Ifall en omprövning och inrättande av ledningsrätt skulle bli aktuell, söks och bekostas detta av berörd ledningsägare.

2.3 Tekniska frågor

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

2.3.1 Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Utbyggnad

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet vid anvisad anslutningspunkt.

Drift

Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar inom planområdet fram till anvisad anslutningspunkt.

2.3.2 Dagvatten och skyfall

En dagvattenvolym motsvarande 10 mm nederbörd per hårdgjord kvadratmeter ska infiltreras eller (i andra hand) fördröjas. Dagvattenvolymer överstigande detta får anslutas till

det kommunala ledningsnätet vid anvisad anslutningspunkt. Anslutningspunkt till det kommunala dagvattennätet finns i planområdets nordöstra gräns.

Vid skyfall rinner vatten från väster över innegården i sydostlig riktning och passerar planområdets östra del innan det når grönytan och slänten på angränsande fastighet i söder.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom fastigheten.

2.3.3 El, tele, optik och uppvärmning

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets el, tele, optik och fjärrvärme inom kvartersmark vilka ska anslutas till aktuell ledningsägares nät vid anvisad anslutningspunkt. Exploatören svarar även för kostnader som kan uppstå för ombyggnad/omlokalisering av befintliga ledningar och anläggningar som påverkas av exploateringen.

Det finns avvecklade telekablar i marken längs planområdets östra sida som kan ligga kvar i marken eller avlägsnas i samband med schakt.

2.3.4 Avfallshantering

Detaljplanen ligger inom område med kommunal sophantering. Fastigheten har ett fristående miljöhus med avfallskärl på innergården som delas med fastigheten Udden 1. Den närmaste återvinningscentralen Limhagen är belägen cirka 2,5 kilometer från planområdet och den närmaste återvinningsstationen finns vid Norsbro, cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Avfall ska hanteras enligt Leksand kommuns föreskrifter om avfallshantering.

Från 2027 gäller nya regler om fastighetsnära insamling som innebär att insamling av förpackningar (glas, papper, plast och metall) ska lösas inom den egna fastigheten.

Handboken från Avfall Sverige, handbok för avfallsutrymmen – Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation, beskriver både utformning av avfallsutrymmen samt framkomlighet för insamlingsfordon och personal samt arbetsmiljö för hur hämtning av avfall ska ske.

Företag och näringsverksamhet som inte är samlokalisering med övriga avfallsutrymmen för lägenheter ska lämna sina förpackningar till annan mottagare än kommunen. Ansvaret för mottagande av dessa förpackningar är Näringslivets Producentansvar (NPA).

2.3.5 Räddningstjänstens behov

Brandkårens insatstid till fastigheten är mindre än 10 minuter. Närmaste brandpost finns vid korsningen Fiskgatan - Faluvägen cirka 130 meter från planområdet.

2.4 Ekonomiska frågor

2.4.1 Planekonomisk bedömning

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

För fastighetsägaren blir de ekonomiska konsekvenserna av planens genomförande kostnader för detaljplanearbetet inklusive utredningar, utbyggnad och drift av teknisk försörjning inklusive eventuella anslutningsavgifter till VA, el med mera.

2.4.2 Planavgift

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

3 Planeringsförutsättningar och konsekvenser

I detta kapitel redovisas planeringsförutsättningarna för detaljplanen samt vilka konsekvenser detaljplanen och dess genomförande innebär. Planeringsförutsättningarna utgörs av de värden och karaktärsdrag som finns på platsen och i omgivningarna och som har haft betydelse för planens utformning och omfattning, men även av de risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet.

I kapitlet redovisas också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

3.1 Kommunala planeringsunderlag och ställningstaganden

3.1.1 Översiktsplan 2026, Leksands kommun

År 2026 antog Leksands kommun en ny översiktsplan (ÖP) vars planeringshorisont sträcker sig till år 2050. Utvecklingsinriktningen är att kommunen ska ge förutsättningar för en positiv samhällsutveckling som tar sikte på 20 000 invånare år 2050. För att nå dit ska kommunen bland annat arbeta för att erbjuda attraktiva och varierade boendemiljöer i hela kommunen. Det beskrivs i ÖP att det i Leksands tätort finns möjligheter till förtätning. Att möjliggöra förtätningar innebär ett effektivt nyttjande av infrastruktur och markanspråk och ligger väl i linje med målet om att kommunen ska bli ett mer hållbart samhälle.

I ÖP beskrivs att nybyggnation ska ske i samklang med platsernas kulturmiljövärden. Viljeinriktningen för de områden som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården är bland annat att kommunens kulturmiljöprogram ska vara vägledande i plan- och byggfrågor och att skydds- och varsamhetsbestämmelser för värdefulla byggnader bör läggas in i nya detaljplaner.

Viljeinriktningen för Noret är bland annat att karaktären av småstad bör förtydligas för att ge bättre förutsättningar för ett levande centrum. Småstadskaraktären kan förstärkas dels genom att bostäder blandas med kontor och handel, dels genom att småskaligheten värnas även om lite högre bebyggelse tillåts. Alla åtgärder och byggnationer på Noret bör bidra till att förstärka Leksands attraktivitet och identitet.

Detaljplanen för Udden 5 bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

3.1.2 Detaljplan

Udden 5 omfattas av en gällande detaljplan, *Stadsplanen för kvarteret Udden i Leksands-Norets municipalsamhälle*, antagen 1950. Detaljplanen omfattar fastigheterna Udden 1,

Udden 2, Udden 5 och Udden 6. Udden 5 är planlagt som Pk, område för kulturella ändamål. Prickmark är utlagt mot Norsgatan och Kyrkallén i norr och egenskapsgräns i öster. Grönyta och slänt i söder, utanför planområdet längs Österdalälven, är planlagt som Allmänna platser för parker, planteringar med mera.

När föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

3.1.3 Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken

För att bedöma om detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan eller inte har en undersökning genomförts som identifierar omständigheterna som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens påverkan antas vara obetydlig på grund av att området redan är ianspråktaget, till större del hårdgjort och begränsningar i planen minimerar ytterligare markanspråk.

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv och riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB samt riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Den samlade bedömningen av undersökningen är att detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Strategisk miljöbedömning bedöms inte vara nödvändig.

3.2 Riksintressen

3.2.1 Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom Leksand-Norets riksintresseområde för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § MB. Riksintresset utgörs av kyrkvall med medeltida kyrka, klockstapel från 1600-talet, präst- och klockarboställen, gästgivaregård och tingsplats. I anslutning till kyrkomiljön har en tätort med karaktär från sekelskiftet 1900 vuxit upp på gammal åkermark nära byn och kyrkan. Bebyggelsemiljön har lång kontinuitet och är lokaliserad i ett strategiskt läge vid Siljan och Österdalälvens utlopp. För att värna platsens kulturvärden är det viktigt att befintlig bebyggelse vårdas och att ny bebyggelse anpassas till den befintliga bebyggelsen.

Planförslaget är utformat för att i så liten grad som möjligt påverka riksintresset negativt genom bestämmelser som reglerar att byggnader ska anpassas med hänsyn till befintlig bebyggelses kulturvärden och karaktär. Planområdets befintliga byggnader Hemslöjden (huvudbyggnaden) och den före detta vävstugan (gårdshuset) har i Leksands kulturmiljöprogram bedömts ha särskilda kulturvärden men de saknar utformnings- och

varsamhetsbestämmelser i den gällande planen från 1950. Planförslaget innebär att Hemslöjdens kulturvärden får ett starkare bevarandeskydd än tidigare genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, vilket har en positiv inverkan på riksintresset.

Den gamla vävstugan ges utformningsbestämmelser som går väl i linje med områdets karaktär. Det bedöms inte vara motiverat att planlägga byggnaden med rivningsförbud då den uppfördes som en provisorisk byggnad, har en enkel karaktär med plintgrund och ett begränsat användningsområde. Vid en bedömning på plats av byggnaden konstaterades att den rent byggnadstekniskt är i ett mycket dåligt skick. Byggnaden är placerad på en plintgrund där det tydligt känns att plintarna har skjutits upp av tjälen, vilket har skapat nivåskillnader på golvet runt om i byggnaden. En första anmodan var också en antydning av fukt och mögel. Byggnadens tekniska egenskaper såsom yttervägg är underdimensionerad med avsaknad av isolering. Kommunens bedömning är att eventuella försök till att rädda byggnaden skulle bli en svår process då förutom omfattande restaureringsarbeten även grundläggningen ska göras om.

En del av byggnadens värde låg i väveriverksamheten som bedrevs i byggnaden, en verksamhet som sedan många år tillbaka har flyttat in i Hemslöjden. Planförslaget innebär därmed att vävstugan kan byggas om eller ersättas för att tillskapa bostäder eller centrumverksamhet på platsen. I avvägningen mellan att bevara en provisorisk gårdsbyggnad i mycket dåligt skick, men med kulturvärden, och att skapa förutsättningar för en bostadsbyggnad i en för riksintresseområdet lämplig utformning gör Leksands kommun bedömningen att det sistnämnda väger tyngre. En viktig del i bedömningen grundar sig i den stora efterfrågan på fler bostäder i centrala Leksand, vilket framgår i kommunens bostadsförsörjningsprogram samt svar i de senaste årens bostadsmarknadsenkäter. Detaljplanen reglerar att en ny byggnad ska uppföras med liknande byggnadsarea, placering, fasadmaterial och kulör som vävstugan. Dock ges vävstugans ljusa plåttak inte planstöd, i stället regleras att taket ska ha en tegelröd nyans. Detta bedöms ha en positiv inverkan på riksintresset. Vävstugan har inte fungerat som vävstuga på många år och används idag i stället som förråd. Att detaljplanen tillåter både bostads- och centrumändamål innebär att vävstugan skulle kunna bevaras och återfå funktionen av vävstuga eller liknande. Att hemslöjdsverksamhet finns i det aktuella området finns omskrivet i riksintressets värdetext. En mer flexibel planläggning ger bättre förutsättningar för hemslöjdsverksamheten att kunna bedriva sin verksamhet på Udden 5. Med andra ord stärker planförslaget möjligheten att behålla hemslöjdsverksamhet på Udden 5, vilket Leksands kommun bedömer är positivt för riksintresset för kulturmiljövården.

Bebyggelsen och kulturmiljön inom planområdet beskrivs mer utförligt i avsnitt 3.14 *Kulturmiljö*.



Figur 4. Byggnaden Hemslöjden från Norsgatan. Byggnaden föreslås få rivningsförbud. Källa: Leksands kommuns kulturmiljöprogram.

3.2.2 Totalförsvar

Påverkansområde för väderradar

Planområdet omfattas av riksintresse för väderradarstation enligt 3 kap. 9 § MB.

Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

3.2.3 Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. § 2 MB, som bland annat omfattar omkringliggande öar och strandområden runt Siljan och Orsasjön.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då området saknar värden för friluftslivet.

Området nyttjas inte av allmänheten och är redan ianspråktaget för bebyggelse.

3.2.4 Friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB. Riksintresset omfattar stora delar av Siljanskommunerna. Områdets värde består till stor del i dess tilltalande landskapsbild, intresseväckande natur och kultur samt den etablerade friluftsverksamheten.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då området saknar värden för friluftslivet.

Området nyttjas inte av allmänheten och är redan ianspråktaget för bebyggelse.

3.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap. 1 § MB ska mark- och vattenområden användas till det ändamål som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet är centralt beläget i tätorten, till stor del bebyggt samt avgränsat av befintlig bebyggelse och vägar. En exploatering bedöms innebära en god hushållning genom effektiv användning av mark och infrastruktur. Planförslaget påverkar inte mark- och vattenområden bestående av jordbruksmark, skogsbruksmark, stora oexploaterade områden eller ekologiskt känsliga områden enligt 3 kap. MB.

3.4 Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i Leksand-Noret, en del av ett mycket värdefullt kulturlandskap beläget på sandjordsplatåer vid Siljans utlopp mot Österdalälven. Bebyggelsen i Noret har en karaktär av småstad och har anpassats i höjd, skala och volym till det omgivande landskapet. Den har vuxit fram under olika tidsepoker vilket bidragit till en variation av byggnadstyper och stilar i området. Byggnaderna inom planområdet utgörs av faluröda träbyggnader uppförda i en till två våningar. För en mer detaljerad beskrivning av områdets bebyggelse, se avsnitt 3.13 *Bebyggd miljö* och 3.14 *Kulturmiljö*.

Stads- och landskapsbilden bedöms inte påverkas av planförslaget. Området kommer även fortsättningsvis att utgöras av bebyggelse som är anpassad till områdets skala och karaktär.

3.5 Rekreation

Det finns flera tillgängliga rekreationsområden i närheten av planområdet. I söder ligger Solvändan, en omtyckt och tillgänglig strandpromenad som sträcker sig västerut längs Österdalälven och vidare mot Lugnet-Barkdal naturreservat och Leksand sommarland. Lugnet-Barkdal är ett välbesökt tätortsnära rekreationsområde för löpning och promenader med flera stigar att välja på. Nordöst om planområdet på ett avstånd om cirka 1,2 kilometer ligger Limsjön, en fågelrik våtmark och ett Natura 2000-område. Runt sjön går en populär vandringsled för fågelskådning och motion. Leden är grusad och tillgänglig för barnvagnar.

3.6 Naturmiljö

3.6.1 Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor. Mot Kyrkallén och Norsgatan i norr utgörs marken av förgårdsmark med grusad yta, gräs och markbeläggning i röd sandsten. På innergården finns en grusad parkering. På den kommunala grannfastigheten utanför planområdet i söder finns en inhägnad grönyta som används av boende på aktuell fastighet. Marken lutar svagt åt sydost mot en brant slänt som sluttar ner mot Österdalälven. Slänten är tätbevuxen med gräs, sly och lövträd.

Planförslaget medför marginella förändringar. Öppna ytor bevaras genom reglering som begränsar uppförandet av nya byggnadsverk till den norra och södra delen av planområdet och markens genomsläpplighet får inte försämrats på innergården, vilket förhindrar att fler hårdgjorda ytor tillkommer.

3.7 Strandskydd

Strandskyddets syfte är till för att trygga allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planområdet omfattas av strandskydd om 100 meter från Österdalälven som återinträder när gällande detaljplan ersätts med en ny. Det innebär att ett upphävande av strandskyddet krävs innan planområdet kan ianspråkta. För att upphäva strandskyddet ska särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e § MB vara uppfyllda.



Figur 5. Figuren visar strandskydd om 100 meter (rött område) från Österdalälven i söder. Planområdet är markerad med röd linje. Källa: Lantmäteriet geodatasamverkan.

Planområdet utgörs av kvartersmark med tre befintliga byggnader, grus- och stenlagda ytor samt mindre del gräsyta. Planförslaget bedöms inte försämra allmänhetens tillgång till strandområdet eftersom åtkomsten säkerställs genom den befintliga strandpromenaden söder om planområdet. Strandpromenaden kan inte nås från planområdet på grund av den branta slänten. Det finns inga kända naturvärden i området och i stort sett ingen växtlighet då större delen av marken redan är hårdgjord. Bedömningen är att växt- och djurlivet inte kommer att påverkas negativt av planförslaget.

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet. För detta åberopas det första skälet i 7 kap. 18 e § MB, platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det grundar sig i att området ligger inom ett befintligt bebyggelseområde, är bebyggt, möjligheten till ytterligare markanspråk är begränsad och det finns bostad med permanent bygglov inom området idag. Med undantag av begränsade gräsytor på förgårdsmarken upptas fastighetens markytor av huvudbyggnaden, gårdsbyggnaden, miljöhuset och den grusade innergården med parkeringsplatser.

För att upphäva strandskyddet åberopas även det femte skälet i 7 kap. 18 e § MB, området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Det angelägna allmänna intresset är i det här fallet att Leksands kommuns bostadsförsörjning. Leksands kommun har gjort detta ställningstagande i både

bostadsförsörjningsprogrammet från 2025 och översiktsplanen från 2026. Den följande lokaliseringsutredningen har upprättats för att undersöka om det finns alternativa lokaliseringar för de bostäder som planförslaget skulle kunna möjliggöra. Lokaliseringsutredningen visar att några alternativa lokaliseringar inte har kunnat påvisas.

3.7.1 Lokaliseringsutredning av bostäder

Leksands kommun har en positiv befolkningsutveckling och vill fortsätta växa. Kommunen antog en ny översiktsplan 2026 och utvecklingsinriktningen är att kommunen ska ge förutsättningar för en positiv samhällsutveckling som tar sikte på 20 000 invånare år 2050. SCB:s befolkningsframskrivning från 2026 visar att Leksand är en av få Dalakommuner som förväntas fortsätta att växa i framtiden. En förutsättning för ökad befolkning är att attraktiva och ändamålsenliga bostäder byggs i takt med att befolkningen ökar. Idag finns ett underskott av bostäder i Leksands tätort och inte minst i centrala Leksand, något som framgått i kommunens svar i de senaste årens bostadsmarknadsenkäter. Kommunen anser att det är ett angeläget allmänt intresse att möjliggöra för fler bostäder i centrala Leksand.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram från 2025 beskrivs två undersökningar kopplade till boendeefterfrågan genomförda av Leksandsbostäder och kommunens sociala sektor 2024. Resultatet visade att respondenterna helst vill bo i centrala Leksand med närhet till stort serviceutbud. Ser man dessutom till var i kommunen geografiskt som nyinflyttade väljer att bosätta sig så ligger Leksands tätort i topp.

Bostadsförsörjningsprogrammet innehåller ett antal beslutade mål för bostadsförsörjningen. Ett av målen är att kommunen ska skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder och attraktiva boendemiljöer för att möjliggöra för fler personer att bo och arbeta i Leksand. För att uppnå målet beskrivs att kommande och pågående exploateringsprojekt ska fortsätta att förverkligas, och utöver dessa ska cirka 150 småhus och 250 lägenheter möjliggöras genom planläggning fram till 2028. Fem prioriterade detaljplaner som förväntades uppfylla antalet nya bostäder listades i bostadsförsörjningsprogrammet. Fyra av dessa detaljplaner har till och med första halvåret 2026 ännu inte startats. Det är därför inte längre sannolikt att just dessa fem detaljplaner kommer generera de 250 lägenheterna fram till 2028 som målet anger. För att nå det uppsatta målet behöver andra detaljplaner som möjliggör nya bostäder till 2028 upprättas. Udden 5 är en detaljplan som bidrar positivt till detta.

Beskrivning av aktuell lokalisering

I planområdet planeras att en befintlig bebyggd fastighet i attraktivt läge i centrala Leksand planläggs för bostadsändamål. Det finns idag bostäder med permanent respektive

tidsbegränsat bygglov på fastigheten. Planläggningen innebär att tidsbegränsade lov kan bli permanenta samt att ytterligare bostäder kan tillkomma på fastigheten. Ett maximalt nyttjande av planen skulle kunna innebära att planområdet rymmer cirka tio bostadslägenheter.

Planområdet är beläget i centrala Leksand, 200 meter från Torget och med promenadavstånd till livsmedelsbutiker, restauranger, apotek, skola, busshållplats och resecentrum (750 meter). Planförslaget visar att det inte finns några risker för människors hälsa och säkerhet. Varken naturvärden eller jordbruksmark påverkas då fastigheten är bebyggd sedan tidigare. Planförslaget påverkar inte människors tillgänglighet till strandlinjen men planområdet ligger inom strandskyddszonens 100 meter. Länsstyrelsens bedömning är att planförslaget innebär en utökad hemfridszon inom strandskyddszonen som medför ett behov av en lokaliseringsutredning för att analysera alternativa lokaliseringar för exploateringen.

Kriterier för alternativa lokaliseringar

De alternativa lokaliseringarna ska ligga i de centrala delarna av Leksands tätort då det är här det råder störst efterfrågan på bostäder. Avståndet från Torget ska inte överstiga 1000 meter. De ska ligga i anslutning till infrastruktur och ha förutsättningarna att inrymma cirka tio bostäder. Platserna ska inte ligga avsevärt längre från service, skolor och resecentrum än Udden 5 och ska inte heller ha sämre förutsättningar vad gäller risker för människors hälsa och säkerhet. Alternativa lokaliseringar ska vara förenliga med översiktsplanen och därmed inte inskränka på områden utpekade för tätortsnära rekreation. Lokaliseringsutredningen innehåller inga alternativa lokaliseringar inom strandskyddszonen.

Det är omöjligt för kommunen att förutse vilka privata fastighetsägare som i framtiden kan tänkas vilja omvandla befintliga kommersiella fastigheter/lokaler till bostäder, vilket är fallet för Udden 5. Därför utgörs de alternativa lokaliseringarna endast av obebyggda platser där cirka tio bostäder kan tillkomma genom nybyggnation. Även för Udden 5 krävs en nybyggnation för att så många som tio bostäder ska kunna bli verklighet.

Alternativa lokaliseringar av bostäder

Elva alternativa lokaliseringar har hittats som uppfyller tidigare nämnda kriterier. En bedömning av var och en av lokaliseringarna följer nedan.



Figur 6. Karta som visar de elva alternativa lokaliseringarna som bedömts i denna lokaliseringsutredning. Kartan kommer från Leksands kommuns översiktsplan och redovisar naturreservat, tätortsnära rekreatiomsområden samt strandskyddszonen. Planområdet är markerat i blått. Källa: Leksands kommun.

1. Vid Åkerö brofäste har den första av två detaljplaner för bostäder vunnit laga kraft. Detaljplanering för etapp 2, söder om etapp 1, avses påbörjas under de närmaste åren och ska möjliggöra cirka 60 lägenheter, vilket redovisas i bostadsförsörjningsprogrammet. Därmed utgår den platsen som alternativ lokalisering för dessa lägenheter.
2. Planläggning för bostäder i kvarteret Grönstedts som idag utgörs av äldre bebyggelse utan stora kulturmiljövärden, avses påbörjas inom de närmaste åren och ska möjliggöra cirka 60 lägenheter, vilket redovisas i bostadsförsörjningsprogrammet. Därmed utgår även den platsen som alternativ lokalisering för dessa lägenheter.

3. Rotevägen är ett nyligen rivet bostadskvarter på södra sidan av älven. Under 2026 har Leksandsbostäder ansökt om planbesked för området för att möjliggöra byggnation av 36 lägenheter. Projektet finns upptaget i bostadsförsörjningsprogrammet. Rotevägen utgår därmed som alternativ lokalisering för dessa lägenheter.

4. Något väster om Udden 5 finns stora obebyggda gräsytor. Området omfattas till stor del av strandskydd men mellan hembygdsgårdarna och Kyrkallén finns en större yta utanför strandskyddszonen. Området skulle teoretiskt kunna planläggas för bostäder. En exploatering på den här platsen bedöms dock vara olämpligt med hänsyn till den stora påverkan det skulle få för stadsbilden och riksintresset för kulturmiljövården. Den öppna ytan är idag också mycket värdefull att kunna nyttja vid evenemang. Platsen utgår som alternativ lokalisering för dessa lägenheter.

5. På Lugnetområdet mellan Siljansvallen och Hildasholm finns jordbruksmark som är planlagt som begravningsplats. Periodvis används området som parkering, camping eller evenemangsyta. Jordbruksmark omfattas av 3 kap. 4 § MB och får endast tas i anspråk om det finns angelägna allmänna intressen. Delar av jordbruksmarkens yta omfattas även av strandskydd och avståndet till resecentrum överstiger 1000 meter. Att denna yta är möjlig att använda vid evenemang är mycket värdefullt. Ytan är också en värdefull markreserv för kyrkans eller idrottens eventuella framtida behov. Därmed utgår platsen som alternativ lokalisering för dessa lägenheter.

6. Södra Käringberget är ett skogsområde som ligger norr om Noret i anslutning till Käringbergets rekreationsområde. Området är utpekad som nytt bostadsområde i översiktsplanen. Samtliga tillfartsvägar till det högt belägna området är små kvartersgator, vilket är en utmanande förutsättning. Även dagvatten och skyfall har visat sig vara komplicerade att lösa på den här platsen där tätbebyggt bostadsområde ligger nedströms området. Jämfört med Udden 5 får infrastrukturen anses vara bristande, förutsättningar avseende risk för människors hälsa och säkerhet är komplicerade och avståndet till Torget överstiger 1000 meter. Platsen utgår därmed som alternativ lokalisering för dessa lägenheter.

7. Sydost om Limhagens bostadsområde, mellan Christinas väg och Stormorsvägen, finns ett naturområde som skulle kunna bebyggas med bostäder. Området är delvis planlagt som handel men till största del som parkmark. Det är ett trivsamt område med öppen ängsmark med enar och björkdungar som periodvis har använts som fårhage. Avståndet till resecentrum är cirka 1000 meter, men till Torget är avståndet cirka 1300 meter. Området ligger nära järnvägen och i direkt anslutning till Limavägen som är huvudsaklig väg till Limhagens verksamhetsområde. Det är därför sannolikt att åtgärder skulle krävas för att

hantera trafikbuller. Det går idag inte heller att utesluta att delar av området kan behövas för framtida om- och nydragningar av vägar i den här delen av tätorten. Platsen utgår som alternativ lokalisering för dessa lägenheter.

8. I kvarteret Tibblegården vid Gropgatan-Halvardsgatan finns en större gräsyta med lekplats och bollplan. Platsen ligger i ett område med blandad bostadsbebyggelse och skulle kunna exploateras med bostäder. Det är en större lekplats som ligger på området och det är den enda lekplatsen på kommunal mark i den här tätbebyggda delen av tätorten. Det bedöms inte vara aktuellt eller önskvärt att ta bort lekplatsen och bollplanen. Det är inte heller möjligt att hitta en ny lokalisering för dessa i de närliggande kvarteren. Platsen utgår därmed som alternativ lokalisering för dessa lägenheter.

9. I centrum finns parkeringar i markplan som teoretiskt skulle kunna bebyggas med bostäder om parkeringen i stället inhystes i parkeringsgarage. Det är emellertid kostsamt att bygga parkeringsgarage och en sådan exploatering skulle inte få ekonomisk bärighet i Leksand, där markpriserna och priserna för parkering inte är tillräckligt höga. Att bebygga parkeringarna med bostäder och ha parkering i källarplan har inte bedömts som genomförbart och därför utgår parkeringsytorna i centrum som alternativ lokalisering för dessa lägenheter.

10. På fastigheten Kronan 2 några hundra meter norr om Torget finns gården Solvi med stora gräsytor som skulle kunna inrymma bostadshus. Solvi byggdes 1907 och är en byggnad med särskilt kulturvärde enligt kommunens kulturmiljöprogram. På gårdens gräsytor finns flaggstång, majstång samt en från Rättviksvägen grusad uppfartsväg kantad av en björkallé. I kulturmiljöprogrammet har bedömningen gjorts att fastigheten med byggnader, trädgård och infartsväg är synnerligen välbevarad och det finns få jämförbara sådana anläggningar bevarade överhuvudtaget och ingen av sådan dignitet i centrala Leksand. Platsen utgår därmed som alternativ lokalisering för dessa lägenheter.

11. Rosen västra ligger på södra sidan av älven intill befintlig flerbostadsbebyggelse, delvis inom strandskyddszonen. På området har en detaljplan vunnit laga kraft under 2026 som möjliggör för flerbostadsbebyggelse. Platsen utgår därmed som alternativ lokalisering för dessa lägenheter.

Avvägning

Det finns ett stort behov av fler bostäder i centrala Leksand och bostadsförsörjningen är ett angeläget allmänt intresse för att kommunen ska ha en hållbar arbetskraftsförsörjning och kunna fortsätta leva och utvecklas. För de planerade bostäderna på Udden 5 har ingen alternativ lokalisering kunnat hittas.

Planförslaget visar att Udden 5 lämpar sig väl för en småskalig förtätning av bostäder. Påverkan på strandskyddets syften bedöms vara mycket liten då förslaget inte förändrar människors tillgänglighet till stranden och inte förändrar förutsättningarna för djur- och växtliv. Planförslaget påverkar inte heller jungfrulig mark utan omfattar endast redan exploaterad mark. Kommunen bedömer att intresset av att strandskyddet även fortsättningsvis är upphävt så att Udden 5 kan planläggas för bostadsändamål väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL).

3.8 Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Leksands kommun har Afry upprättat en geoteknisk förstudie (2024-08-28) samt en geoteknisk undersökning (2025-02-07). Syftet med utredningarna är att bedöma områdets totalstabilitet och geotekniska förhållanden hos befintliga jordlager samt utreda om det är lämpligt att uppföra en ny byggnad inom planområdet, utan risk för människors hälsa och säkerhet.

Den geotekniska förstudien genomfördes i ett tidigt skede av detaljplanearbetet för att ge en översiktlig bedömning av de geotekniska förutsättningarna i området. Resultatet visade att det krävdes ytterligare undersökningar för att utreda förutsättningarna för en ny byggnad. Därför följdes förstudien upp med en detaljerad geoteknisk undersökning. Utredningens resultat återges nedan.

Marken inom planområdet lutar svagt i sydostlig riktning mot en brant slänt som sluttar ner mot Österdalälven. Slänten har en höjd på cirka 15 meter över vattenytan och en lutning som varierar mellan 1:1 till 1:1,5. Vegetationen i slänten består av gräs, sly och större lövträd. Nedanför slänten finns en anlagd strandpromenad med grova jordfraktioner som fungerar som erosionsskydd mot Österdalälven. Inom planområdet finns två byggnader som utgörs av en enklare förrådsbyggnad i söder och en större byggnad som vetter mot gaturummet i norr.



Figur 7. Översiktskarta som visar det ungefärliga utredningsområdet. Källa: Förstudie Geoteknik och PM Geoteknik.

Resultatet från den tolkade jordlagerföljden visar att området består av ett ytlager av organisk jord, cirka 0,2–0,6 meter mäktighet, ovanpå sand. Sanden, som huvudsakligen är finsand enligt jordprover, har en lagringstäthet som varierar från låg till medelhög beroende på djupet. Befintlig jord är erosionskänslig. Sanden klassificeras som materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1. Sonderingar har utförts ner till 15–20 meters djup utan stopp. Enligt SGU:s jorddjupskarta varierar jorddjupet mellan 20–30 meter. Grundvattennivåer bedöms ligga i nivå med vattenytan i Österdalälven.

3.8.1 Beräkningar

Beräkningsresultatet visar att säkerhetskraven uppfylls inom planområdet. Ytlig del av slänten utanför planområdet, cirka 4,5 meter från släntkrön, uppfyller inte stabilitetskraven. Marken består av friktionsjord med god bärighet och endast försumbara sättningar förväntas.

Enligt utredningen kan framtida klimatförändringar, med ökad nederbördsintensitet och mängd, påverka släntens stabilitet. Det kan leda till en höjning av vattenståndet i Österdalälven och snabba förändringar av grundvattenförhållandena, vilket ökar risken för erosion och förskjutning av ytliga glidytor mot befintlig bebyggelse. Detta gäller för ytan närmast slänten, inom 4,5 meter från släntkrönet. Kraftig nederbörd kan orsaka viss yterrosion i slänten men motverkas av den täta vegetationen.

Beräkningarna visar att befintlig och ny bebyggelse inte kommer att påverkas av skyfall eftersom området ligger tillräckligt långt från släntkrönet och kraven på stabilitet uppfylls med god marginal. Planförslaget innebär ingen förändring av skyfallssituationen nedströms.

3.8.2 Geotekniska rekommendationer

Totalstabilitet

Stabilitetsberäkningar har utförts för att utreda områdets totalstabilitet. Planområdet bedöms ha god stabilitet och uppfyller säkerhetskraven för både en- och tvåvåningsbyggnader. Ny byggnad kan därmed uppföras utan risk för människors hälsa och säkerhet.

Den ytliga delen av slänten, utanför planområdet cirka 4,5 meter från släntkrön, uppfyller inte stabilitetskraven. Ytan används som trädgård och människor vistas där i begränsad omfattning. Bedömningen är att risken för människors hälsa och säkerhet är låg och att ytan även fortsättningsvis kan nyttjas som trädgård.

Befintlig vegetation i slänten ska bevaras för ökad stabilitet och skydd mot erosion. Varsam gallring av död växtlighet kan utföras.

Grundläggning

Rekommenderad grundläggning för ny byggnad är platta på mark eller plintar.

Schakt

I samband med grundläggning eller ledningsomläggning kan grunda schakt på 1–2 meter utföras med släntlutning 1:1,5. Djupa schakter kräver ytterligare stabilitetsberäkningar. All schaktning ska följa riktlinjerna i Svensk Byggtjänsts rapport "Schakta Säkert" (2015).

Dagvattenhantering

Marken i undersökningsområdet är genomsläpplig och dagvatten kan infiltreras inom fastigheten vid behov. För att undvika erosion och försämrad släntstabilitet ska utlopp för dagvattenledningar i slänten undvikas.

Fortsatta rekommendationer

Vid ett eventuellt ersättande av byggnaden i söder med en 1–2 våningsbyggnad krävs inga ytterligare stabiliserande åtgärder eftersom byggnaden inte bedöms påverka släntens stabilitet under nuvarande geotekniska förhållanden.

3.9 Hälsa, säkerhet och risk

3.9.1 Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

3.9.2 Omgivningsbuller

På uppdrag av Leksands kommun har Sweco utfört en trafikbullerutredning (2025-03-19). Syftet med bullerutredningen är att beräkna ljudnivån och säkerställa att gällande riktvärden för buller kan uppfyllas. Bedömning har gjorts utifrån att byggnaderna ska nyttjas som bostäder.

Ekvivalent och maximal ljudnivå från trafikbuller har beräknats vid fasad på berörda byggnader och inom planområdet på två meters höjd över mark. Kommunen har tillhandahållit trafiksiffror från trafikmätningar som genomfördes vid årsskiftet 2024/2025. Trafik på övriga vägar i området, inklusive järnväg, bedöms inte påverka planområdet.

Vägavsnitt	ÅDT	Lätta fordon [%]	Medeltunga fordon [%]	Tunga fordon [%]	Hastighet
Nuläge 2025					
Fiskgatan	370	87,6	10,5	1,9	40 km/h
Kyrkallén	2273	96,2	2,3	1,5	40 km/h
Norsgatan	2643	95,2	3,5	1,3	40 km/h
Prognosår 2045					
Fiskgatan	466	85,6	12,2	2,2	40 km/h
Kyrkallén	2818	95,5	2,7	1,8	40 km/h
Norsgatan	3299	93,7	4,5	1,8	40 km/h

Tabell 1. Trafikering som använts i beräkningar.

Trafikbuller utomhus bostäder

Riktvärden för trafikbuller enligt svensk författningssamling SFS 2015:216 med tillägg enligt SFS 2017:359. Riktvärdena avser trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

	Ekvivalent ljudnivå (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA)
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för bostäder > 35 m ²	60 (#1) (#2)	-
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för bostäder ≤ 35 m ²	65	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 (#3)

Tabell 2. Riktvärden för trafikbuller enligt SFS 2015:216 och SFS 2017:359.

#1: Om ljudnivån 60 dBA (SFS 2017:359 3§) ändå överskrids bör: (SFS 2015:216, 4 §)

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.

#2: Vid annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd, gäller att: Minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. (SFS 2015:210, 4 §)

#3: Om maximala ljudnivån 70 dBA ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. (SFS 2015:210, 5 §)

Beräkningsresultat

Resultatet visar att området uppfyller riktvärdena för ljudnivå utomhus vid fasad, enligt tabell 2, i läget för befintlig bebyggelse. Befintliga konstruktionen på byggnaden i norr medför att inga skyddsåtgärder behövs då riktvärden för inomhusmiljö uppfylls. Vid uppförande av ny byggnad i läget för befintlig förrådsbyggnad i söder krävs inga särskilda anpassningar för att innehålla riktvärden för inomhusmiljö.

Det finns goda möjligheter att anordna uteplatser i anslutning till byggnaderna. Riktvärden för enskilda uteplatser vid fasad, enligt tabell 2, uppfylls i läget för befintlig

bebyggelse. Riktvärdena överskrids endast vid norra byggnadens fasad mot Kyrkallén samt uppskattas att marginellt överskridas vid norra byggnadens kortsidor för prognosåret 2045. Bestämmelse införs som reglerar att uteplatser endast får uppföras där riktvärdena för trafikbuller uppfylls.

3.9.3 Risk för erosion, skred och ras

Jordlagren i anslutning till planområdet består av organisk jord som följs av sand som huvudsakligen utgörs av finsand. Lagringstätheten varierar från låg till medelhög beroende på djupet. Jordarten är genomsläpplig och erosionskänslig.

Planförslaget bedöms inte medföra någon ökad risk för erosion, skred och ras. Den geotekniska utredningen visar att stabilitetskraven uppfylls med god marginal. Dagvatten som infiltrerar inom planområdet och dess närhet bedöms inte påverka området eller befintlig och planerad bebyggelse negativt.

3.9.4 Risk för översvämning

Planområdet är beläget på en sandplåtå intill Österdalälven. Nivåskillnaderna till älven innebär att det inte föreligger någon risk för översvämning vid beräknat högsta flöde. Lägsta grundläggningsnivå är nivån för beräknat högsta flöde (BHF). BHF är den nivå till vilken vattnet beräknas stiga när alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar.

Planförslaget medför ingen ökad risk för översvämning för omkringliggande bebyggelse. För att förhindra att instängda områden orsakar översvämning eller skador på byggnader inom planområdet, regleras innergården med prickmark. Detta förhindrar att den befintliga skyfallsvägen genom planområdet byggs igen.

3.10 Hydrologiska förhållanden

Planområdet är beläget i utkanten av delavrinningsområdet *Utloppet av Siljan* och gränsar mot delavrinningsområdet *Ovan Bodaån i Dalälvens vattendragsyta*. Söder om området ligger vattenförekomsten *Siljan* som utgör den primära recipienten. I direkt anslutning österut övergår *Siljan* till vattenförekomsten *Dalälven*.

Enligt dagvattenutredningen (2025-10-30) är avrinningsområdet som belastar planområdet mycket begränsat och uppstår på angränsande fastighet i väster. Inom planområdet finns två lågpunkter där vattendjupet vid skyfall kan nå upp till 14 cm innan bräddning sker.

Vid den geotekniska undersökningen (2025-02-27) i området noterades ingen grundvattenyta under skruvprovtagning. Sonderingar kunde utföras till ett djup av 15–20 meter. Enligt geoteknisk bedömning ligger grundvattennivån i nivå med Österdalälven.

3.11 Dagvatten och skyfall

På uppdrag av Leksands kommun har WSP tagit fram en dagvattenutredning (2025-10-30) för planområdet. Utredningens syfte har varit att utreda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och föreslå en hållbar dagvattenhantering.

Enligt Leksands kommuns dagvattenriktlinjer ska en dagvattenvolym motsvarande 10 mm nederbörd per hårdgjord kvadratmeter infiltreras eller (i andra hand) fördröjas inom fastigheten. Dagvattenvolymer överstigande detta får anslutas till det kommunala ledningsnätet vid anvisad anslutningspunkt. Det finns kommunala ledningar i området men inget verksamhetsområde för dagvatten.

3.11.1 Dagvatten

Inom planområdet finns ett befintligt dagvattensystem som utgörs av ledningsnät, dagvattenbrunnar och takavvattning. På ytor som inte är anslutna till dagvattennätet avrinner vatten genom lokal infiltration inom fastigheten och över fastighetsgräns.

Delar av ledningsnätet inom fastigheten är kopplade till det kommunala dagvattennätet med utlopp i recipienterna Siljan och Dalälven. Övriga delar är sammankopplade med privata dagvattenledningar, med utlopp i Dalälven i söder, på angränsande fastighet i väster.

Byggnaden i norr har markanslutna stuprör som dels är kopplade till det kommunala ledningsnätet, dels till det privata ledningsnätet. Miljöhuset har utkastare på marken och befintlig förrådsbyggnad saknar dagvattenhantering.



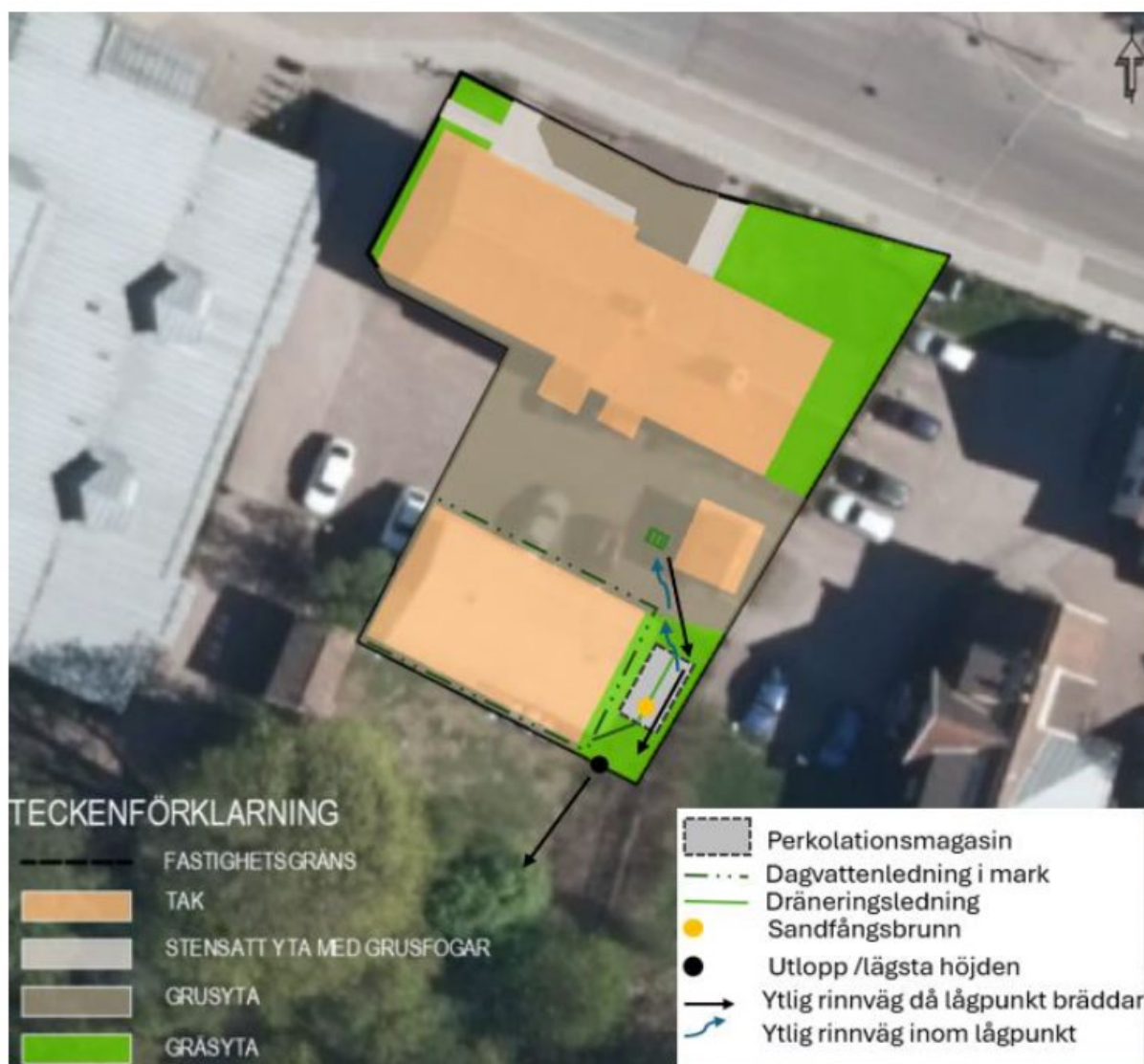
Figur 8. Kartan visar fastighetens befintliga dagvattensystem och hur det hör ihop med dagvattennät på angränsande fastigheter. Källa: Dagvattenutredning, WSP 2025-10-30.

För att säkerställa en hållbar dagvattenhantering med kontrollerad infiltration, reducerad belastning på recipienten och minskad risk för erosion föreslås att dagvatten från framtida byggnad i söder leds via markanslutna stuprör till ett underjordiskt perkulationsmagasin där det fördröjs, renas och infiltrerar.

Magasinet placeras i områdets naturliga lågpunkt i sydost, där dagvatten samlas enligt befintliga avrinningsvägar. Magasinet förses med sandfångsbrunn vid inloppet för att minska risken för igensättning och fungerar även som bräddavlopp vid höga flöden.

Rekommenderat anläggningsdjup för magasinet är minst 0,5–1 meter. Om området byggs ut i enlighet med utredningen ska anläggningen dimensioneras för att hantera ett fördröjningsbehov på 1,2 m³ och utformas efter följande mått: bredd: 0,8 meter, längd: 7 meter och höjd: 0,6 meter.

Med föreslagen dagvattenhantering minskar avrinningen inom planområdet och föroreningsinnehållet förblir oförändrat eller förbättras. I den sydöstra delen av planområdet reserveras en yta för dagvattenanläggning,



Figur 9. Förslag på dagvattenhantering enligt dagvattenutredning. Ett underjordiskt perkolationsystem placeras i den sydöstra delen av planområdet. Källa: Dagvattenutredning, WSP 2025-10-30.

3.11.2 Skyfall

Uppströms avrinningsområden rinner inte genom planområdet vid skyfall utan avviker österut längs Norsgatan. Planområdet belastas i stället av ett mindre avrinningsområde som uppstår på angränsande fastighet i väster. Vid skyfall rinner vatten från väster över innegården i sydöstlig riktning och passerar planområdets östra del innan det når grönytan och slänten på angränsande fastighet i söder.

För att undvika skador på byggnader vid skyfall rekommenderas att marken vid planerad byggnad utformas så att vatten avrinner i låglinjer. Lågpunkter och instängda områden ska undvikas samt att färdig golvnivå på entréer ska ligga högre än marknivå. Det är viktigt att bevara den befintliga skyfallsvägens sträckning så att vatten kan nå föreslagen systemlösning innan det avrinner vidare mot grönytan och slänten i söder.

Planförslaget innebär ingen förändrad påverkan på skyfallssituationen nedströms jämfört med idag. Med föreslagna åtgärder säkerställs att planområdet inte påverkas negativt vid skyfall. För att säkra befintlig skyfallsväg har innergården reglerats med prickmark som anger att marken inte får förses med byggnadsverk.

3.12 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i miljöbalken och ska följas vid planläggning enligt plan- och bygglagen. Syftet är att skydda människors hälsa eller miljön genom bestämmelser om lägsta godtagbara miljökvalitet på mark, luft och vatten eller miljön i övrigt.

3.12.1 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.

3.12.2 Luft

Modelleringar och beräkningar av luftkvaliteten i Leksands tätort genomförs av Dalarnas luftvårdsförbund i samverkan med länsstyrelsen. Resultaten har hittills visat att miljökvalitetsnormer för luftmiljö inte överskrids för något ämne i Leksands kommun.

Planförslaget möjliggör bostäder och centrumverksamhet. Exploateringen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet överskrids.

3.12.3 Vatten

Dag- och skyfallsvatten från planområdet leds primärt till vattenförekomsten Siljan. Enligt senaste statusklassningen i VISS (2017-2021) klassas Siljans ekologiska status som "måttlig" och kemisk status som "uppnår ej god".

Siljans utlopp ligger i anslutning till vattenförekomsten Dalälven. Älven bedöms vara en sekundär mottagare av dagvatten och skyfall från planområdet. Enligt VISS senaste statusklassning (2017-2021) bedöms Dalälvens ekologiska status som "god" och kemisk status som "uppnår ej god".

Den planerade markanvändningen inom planområdet bedöms inte medföra ökade föroreningshalter. Föreslagen dagvattenlösning innebär att dagvattnets föroreningsinnehåll förblir oförändrat eller förbättras.

3.13 Bebyggd miljö

3.13.1 Befintlig bebyggelse inom planområdet

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av tre byggnader: en byggnad som vetter mot Kyrkallén och Norsgatan i norr, ett enklare gårdshus på plintar i söder och ett miljöhus. Byggnaden i norr, den så kallade Hemslöjden, uppfördes 1951 av Leksands Hemslöjd Ekonomisk Förening efter ritningar av arkitekt Gustaf Clason i en lokalt anpassad funktionalistisk/modernistisk stil. Den långsmala byggnaden består av två sammanlänkande huskroppar och är uppförd i två våningar. Det finns två entréer mot norr och en källaringång i söder. Fasaderna är klädda med faluröd locklistpanel, medan fönsterbågar och dörrumfattningar är målade i bruten gråvit kulör.



Figur 10. Hemslöjden, foto från nordväst. Källa: Dalarnas museum, Leksands kulturmiljöprogram.

Det enklare gårdshuset i söder, den före detta vävstugan, uppfördes något senare än Hemslöjden som en provisorisk barack. Byggnaden är uppförd i falurött trä och har ett flackt sadeltak i ljus sinusplåt.

Byggnaderna har ett särskilt kulturvärde enligt Leksands kulturmiljöprogram. Det innebär att eventuella åtgärder som vidtas på fastigheten måste beakta dess kulturhistoriska värde, särskilt om det påverkar byggnadernas exteriör. Bebyggelsen inom planområdet beskrivs mer utförligt i avsnitt 3.14 *Kulturmiljö*.



Figur 11. Fotot visar gårdshuset, före detta vävstugan, i södra delen av planområdet. Källa: Leksands kommun.

3.13.2 Angränsande befintlig bebyggelse

Den bebyggda miljön i Noret karaktäriseras av en varierad bebyggelse som har vuxit fram under olika tidsperioder i bygdens omvandling från radby till tätort under 1800- och 1900-talet. Enligt Leksands kulturmiljöprogram har samtliga byggnader i planområdets direkta närhet antingen ett kulturvärde eller särskilt kulturvärde. Byggnaderna ingår även i riksintresse för kulturmiljövård Leksand-Noret.

På fastigheten Udden 6, väster om planområdet, ligger Leksands kulturhus. Kulturhuset har ett särskilt kulturvärde enligt kulturmiljöprogrammet. Byggnaden är ritad av arkitekt Gunnar Mattson och uppfördes i postmodernistisk stil under åren 1984–1985. Byggnaden utgörs av en våning, har ett flackt plåttak och fasader klädda med faluröd locklistpanel.



Figur 12. Fotot visar Leksands kulturhus som ligger väster om planområdet. Källa: Dalarnas museum, Leksands kulturmiljöprogram.

Öster om planområdet, på fastigheten Udden 1, ligger tre byggnader som inrymmer bostäder och lokaler. Byggnaden i den norra delen av fastigheten, längs Norsgatan, benämns Söderlundska gården och har ett särskilt kulturvärde. Den är uppförd i två våningar med fasader i gråvit puts och tillhörande flygelbyggnader i söder. Byggnadens exteriör och färgsättning har förändrats flera gånger sedan slutet på 1970-talet.



Figur 13. Fotot visar Söderlundska gården som ligger öster om planområdet. Källa: Dalarnas museum, Leksands kulturmiljöprogram.

Norr om planområdet, väster om Fiskgatan, ligger Allévillan, uppförd 1907. Byggnaden har ett jugendinspirerat utseende och karaktäristiska stilelement. Öster om Allévillan och Fiskgatan ligger Kronloftet, uppförd 1957. Det är en villa i modernistisk stil som idag används som kontor. Båda byggnaderna har ett särskilt kulturvärde.



Figur 14. Fotot visar Allévillan som ligger norr om planområdet längs Kyrkallén och Fiskgatan. Källa: Dalarnas museum, Leksands kulturmiljöprogram.



Figur 15. Fotot visar Kronloftet som ligger norr om planområdet längs Fiskgatan och Norsgatan. Foto: Dalarnas museum, Leksands kulturmiljöprogram.

3.14 Kulturmiljö

Planområdet är beläget i Leksand-Noret och ingår i ett kulturhistoriskt värdefullt sammanhang på sandjordsplatåer vid Siljans utlopp mot Österdalälven. Noret har en karaktär av en småstad med bebyggelse som har lång kontinuitet och är anpassad till det omgivande landskapet. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken vilket innebär att platsens kulturvärden ska värnas genom att vårda befintlig bebyggelse och anpassa nya byggnader i förhållande till omgivningen.

Det värdefulla kulturlandskapet och byggnaderna det utgörs av finns beskrivet och värderat i Leksands kommuns kulturmiljöprogram. I programmet framgår att byggnaderna inom planområdet har ett särskilt kulturvärde som återspeglar 1900-talets tätortsutveckling och modernism på Noret.

3.14.1 Tätortsutveckling på Noret, historik och värdebeskrivning

I Leksands kulturmiljöprogram finns Norets historiska miljö och utveckling från 1800-talet och framåt beskrivet. Fram till och med 1800-talet var bebyggelsen i Noret koncentrerad till en radby längs Norsgatan. Omkring år 1900 påbörjades en tätortsomvandling med hantverks- och handelsgårdar som utgick från den befintliga radbyn för att sedan expandera norrut på före detta jordbruksmark.

År 1949 tillträdde kommunens första stadsarkitekt Erik Wählin och utvecklingstakten ökade. Centrum för handel och service förflyttades från Norsgatan till ett nytt torg med affärs- och handelshus. Noret med flerbostadshus, idrottsanläggningar och skolor, blev centrum för Leksandsbygden.

Mellan 1930 och 1980 blev byggsektorn mer rationell och likartad i Sverige. Samhället skulle bli mer rationellt och effektivt, vilket påverkade byggnadssättet. Funktionalismen och senare modernismen inverkade på arkitekturen med betoning på enkelhet och rationalitet, men många äldre byggnader bevarade sin karaktär. Stilen påverkade även de villor och småhus som uppfördes under den här tiden.

I Leksand fanns en vilja att bevara bygdens lokala karaktär och särprägel. Byggnader anpassades till landskapet och traditionell byggnadskultur. Flerbostadshus byggdes med högst två våningar och många byggnader fick faluröda träfasader med stående träpanel.

Bebyggelsen har uppkommit under olika tidsepoker och kan berätta om olika aspekter av tätortsutvecklingen i Noret. Vissa byggnader har tidigare haft en funktion inom kyrkan och andra kan berätta om timmerhuskulturen eller industrisamhällets utveckling. Bebyggelsen är

anpassad till det omgivande landskapet och upplevs, trots skillnader i stiluttryck och utformning, som enhetlig och sammanhållen.

Nedan sammanfattas de värden i Noret som lyfts fram i Leksands kulturmiljöprogram:

- Skillnaden mellan bebyggelsen i Noret och i byarna
Bebyggelsens funktioner och karaktär skiljer sig från byarna och återspeglar industrisamhällets uppkomst samt hur tätortsutvecklingen från mitten på 1800-talet påverkat bygden.
- Hur bebyggelsens förhållit sig till kvaliteter i landskapet
Bebyggelsens skala, höjd och volym har förblivit lågmäld, vilket vidmakthållit landskapsbilden. Många byggnader är utformade med stora materialmässiga kvaliteter och en högkvalitativ enkelhet som anknyter till den äldre bebyggelsen i Leksand trots att utformningen inte är densamma.

3.14.2 Byggnader inom planområdet, värdebeskrivning

Den värdefulla bebyggelsen inom planområdet utgörs av en byggnad i norr, Hemslöjden, och ett gårdshus i söder som tidigare fungerat som vävstuga men idag är ett förråd. I Leksands kommuns kulturmiljöprogram framgår att Hemslöjden med tillhörande vävstuga har särskilt kulturvärde. Hemslöjden har mycket hög utformningsmässig och materialmässig kvalitet och kan på ett särskilt tydligt och pietetsfullt vis berätta om hur nytillkommande byggnader under den moderna epoken kring mitten av 1900-talet anpassades till och inspirerades av den lokala bebyggelsekulturen, med bland annat enkel men mycket högkvalitativ detaljutformning, flackt sadeltak och faluröd locklistpanel som fasadmateriäl. Byggnaden kan tillsammans med vävstugan vidare berätta om hemslöjdsrörelsens betydelse under 1900-talet och hur det traditionella dräktskicket i Leksandsbygden övergick från att vara vardagsklädsel till ett kulturarv och historiebruk. Kulturmiljöprogrammet listar följande punkter som värdefulla för Hemslöjden:

- *Byggnadens befintliga stomme, volym, form, byggnadshöjd, takform och takvinkel.*
- *Befintligt takmaterial och befintliga skorstenar.*
- *Befintlig utformning beträffande fasadkomposition, fasadmateriäl och färgsättning (faluröd med detaljer i bruten gråvit färg). Befintlig utformning av byggnadens grund/sockel.*
- *Befintlig fönstersättning samt befintliga fönster, fönsterkarmar och fönsterbågar.*
- *Nyttillkomna brädfodringar/fönsteromfattningar är avvikande mot byggnadens karaktär och bör avlägnas till förmån för ursprunglig nätt utformning när tillfälle ges.*

- *Befintliga entrépartier och dörrar samt befintliga dörromfattningar och överstycken, trappor, smidesräcken och belysningsarmaturer i anslutning till dessa.*
- *Befintlig utformning på skylten med texten »Leksands Hemslöjdsförening grundad 1904 av Gustaf Ankarcrona«.*
- *Befintlig markstensättning med röd sandsten norr om byggnaden.*
- *Befintligt konstverk i smidesjärn och klotlykta norr om byggnaden.*



Figur 16. Hemslöjdens framsida på fotot ovan och baksida nedan. Källa: Leksands kommun.

Gårdsbyggnaden i söder, den före detta vävstugan, är en enkel barack grundlagd på plintar som uppfördes något senare än Hemslöjden som en provisorisk byggnad. Enligt kulturmiljöprogrammet kan byggnaden, tillsammans med Hemslöjden, berätta om

Hemslöjdsrörelsens betydelse under 1900-talet. På den tiden användes byggnaden som vävstuga. Idag används byggnaden som förråd och skylten med texten "Vägstugan" har flyttats till Hemslöjdens källaringång eftersom vävateljén idag återfinns i Hemslöjdens källare.



Figur 17. Till vänster dagens vävateljé som flyttat in i Hemslöjdens källare. Till höger Hemslöjdens källarentré dit skylten med texten "Vägstugan" har flyttats från gårdsbyggnaden. Källa: Leksands kommun.

Leksands kulturmiljöprogram anger att gårdsbyggnadens följande värden ska behandlas varsamt:

- *Byggnadens befintliga stomme, volym, form, byggnadshöjd, takform och takvinkel.*
- *Befintlig utformning beträffande byggnadens fasadmaterial, färgsättning och fasadkomposition.*
- *Befintliga fönster, dörrar, skärmtak, farstukvist, trappa, belysningsarmatur och skylt med texten »Vägstugan«.*



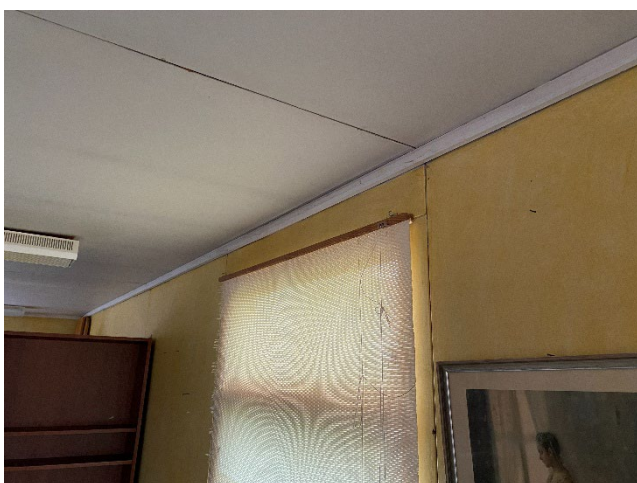
Figur 18. Gårdsbyggnaden i södra delen av planområdet, framsidan som vetter mot Hemslöjden ovan och baksidan mot kommunens fastighet nedan. Källa: Leksands kommun.

Byggnaderna inom planområdet har sådana värden att de omfattas av förvanskningförbudet enligt 8 kap 13 § PBL och omfattas därmed även av den utökade lovplikten.

3.14.3 Planförslagets påverkan på kulturmiljön

Planförslaget innebär att Hemslöjdens kulturvärden får ett starkare bevarandeskydd än tidigare, genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Bestämmelserna utgår från beskrivningar i Leksands kulturmiljöprogram och tydliggör vilka delar av byggnaden som är särskilt viktiga att bevara. För närmare beskrivning av respektive varsamhetsbestämmelse se avsnitt 1.3 *Planförslag*.

Planförslaget gör möjligt att bevara eller ersätta den gamla vävstugan. Det beskrivs i kulturmiljöprogrammet att vävstugan är en värdefull byggnad men det framgår också att byggnaden uppfördes som en provisorisk barack på plintar med mycket enkelt utförande. Som namnet antyder har den tidigare haft funktionen som vävstuga, en funktion som tydligt kopplar byggnaden till fastighetens sammantagna kulturmiljövärden. Idag används gårdsbyggnaden endast som förråd och vävstugan har flyttat in i huvudbyggnaden. Kopplingen till platsens kulturhistoriska sammanhang bedöms inte vara lika tydlig idag som när byggnaden användes som vävstuga. Byggnaden är i dåligt skick och kräver omfattande insatser för att göras användbar igen. Huruvida den enkla byggnaden kan användas som något annat än förråd efter en eventuell renovering är osäkert.



Figur 19. Gårdsbyggnadens framsida och före detta vävateljé. Källa: Leksands kommun.



Figur 20. Gårdsbyggnadens hall och östra kortsida. Källa: Leksands kommun.

I planförslaget regleras utformningen av bebyggelsen med hänsyn till områdets kulturvärden. Bestämmelserna omfattar byggnaders placering, höjd, material, färgsättning samt minsta och största takvinkel, i syfte att säkerställa en god anpassning till kulturmiljön och områdets karaktär. Bestämmelserna som omfattar Hemslöjden reglerar att byggnadens utformning inte ska ändras. Bestämmelserna som omfattar gårdsbyggnaden innebär att den befintliga byggnadsarean, placeringen samt fasadmaterial och kulör ska behållas vid en om- eller nybyggnation. En högre nockhöjd än gårdshusets befintliga nockhöjd tillåts. Nockhöjden regleras dock så att byggnaden kommer vara lägre än Hemslöjden. På så sätt säkerställs hierarkin på gårdsmiljön mellan huvudbyggnad och gårdsbyggnad.

Sammantaget bedöms planförslaget kunna påverka, men inte skada, kulturmiljön. Planförslaget stärker kulturmiljön genom tillförandet av rivningsförbud för huvudbyggnaden, vilket inte finns i den gällande planen från 1950. Att gårdsbyggnaden inte tillförs rivningsförbud innebär ingen förändring jämfört med gällande plan från 1950. I tabell 3 nedan redovisas tre tänkbara scenarier för gårdsbyggnaden, vilken påverkan på kulturmiljön som respektive scenario skulle innebära samt den bedömda sannolikheten för att scenariot inträffar om stadsplanen från 1950 behålls respektive om den ersätts av det aktuella planförslaget.

Framtida scenario	Påverkan på kulturmiljön	Bedömd sannolikhet med stadsplanen från 1950	Bedömd sannolikhet med detta planförslag
Gårdsbyggnaden bevaras och renoveras	Ingen påverkan	Låg sannolikhet pga byggnadens dåliga skick, enkla utförande samt begränsad användning	Måttlig sannolikhet pga byggnadens dåliga skick och enkla utförande men med mer flexibel användning
Gårdsbyggnaden rivs och ersätts av ny byggnad	Påverkan	Låg sannolikhet pga begränsad användning	Hög sannolikhet pga stor efterfrågan på bostäder i centrala Leksand
Gårdsbyggnaden rivs/förfaller utan att ersättas	Negativ påverkan	Hög sannolikhet pga byggnadens dåliga skick, enkla utförande samt begränsad användning	Låg sannolikhet pga stor efterfrågan på bostäder i centrala Leksand

Tabell 3. Sammanställning som visar tre möjliga scenarier för gårdsbyggnaden, vilken påverkan som respektive scenario bedöms ha på kulturmiljön samt sannolikheten för respektive scenario med stadsplanen från 1950 respektive det aktuella planförslaget.

Att byggrätten nu tillförs bostadsändamål bedöms påverka kulturmiljön eftersom detta kan ge nya incitament till en om- eller nybyggnation. Genom planförslagets bestämmelser bedöms det dock inte föreligga risk för negativ påverkan. Med tanke på gårdsbyggnadens dåliga skick är det viktigt att väga in i bedömningen att ett nollalternativ, att 1950 års stadsplan

behålls, kan innebära att gårdsbyggnaden förfaller eller behöver rivas. Om gårdsbyggnaden då inte ersätts får det till följd att gårdsmiljön försvinner, vilket är en negativ påverkan på kulturmiljön. Att bostads- och centrumändamål tillförs skapar förutsättningar för en ombyggnation eller att byggnaden ersätts. Att en byggnad står på platsen innebär att gårdsmiljön finns kvar. Leksands kommun bedömer att planförslaget har förutsättningarna att bidra positivt till kulturmiljövärdena och att den påverkan som det skulle medföra att den ursprungliga gårdsbyggnaden rivs är motiverad med hänsyn till behovet av bostäder i centrala Leksand, vilket framgår i kommunens bostadsförsörjningsprogram. I 2025 års bostadsmarknadsenkät gjorde kommunen också bedömningen att det råder brist på bostäder i Leksands tätort både idag (2025) och att bristen kvarstår år 2028. Det är ett angeläget allmänt intresse att tillskapa fler bostäder i centrala Leksand. Området är tätbebyggt och det råder begränsade möjligheter att förtäta ytterligare. Det framgår i lokaliseringsutredningen som återfinns i *avsnitt 3.7.1 Lokaliseringsutredning av bostäder* att det inte finns en alternativ lokalisering i de centrala delarna av Leksands tätort för de bostäder som planförslaget kan möjliggöra.

3.14.4 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Påträffas fornlämningar i samband med markarbete ska kontakt tas med länsstyrelsen.

3.15 Social hållbarhet

3.15.1 Barnperspektiv

Tillgången till friyta inom planområdet är begränsad, men goda utemiljöer för lek och samvaro finns i dess närhet. I söder, på fastigheten Udden 6, finns en grönyta som idag nyttjas som trädgård av de boende inom planområdet. Cirka 130 meter österut finns tillgänglig friyta för lek och utevistelse i form av en kommunal lekplats och ett grönområde. En del av lekplatsen är tillgänglighetsanpassad för både barn och vuxna.

Förskola, grundskola och gymnasium finns i närheten och nås via gång- och cykelvägar i direkt anslutning till planområdet. Vid Sammilsdalskolan finns lekmiljöer som är öppna för allmänheten efter skoltid. I anslutning till skolan, cirka 200 meter från planområdet, ligger Gropen. Gropen är ett populärt område för pulkaåkning vintertid.

Barn bedöms inte påverkas av planförslaget i någon större utsträckning. Möjlig exploatering sker på ytor som redan är ianspråktagna av bebyggelse, vilket innebär marginella

förändringar i ytanspråk. Befintliga bebyggelsefria ytor förblir till stor del oförändrade och grönytan söder om planområdet kommer fortsättningsvis att vara tillgänglig som lek- och umgängesyta.

3.16 Service

Planområdet ligger i centrala Noret med god tillgång till service som livsmedelsbutiker, klädfärer, restauranger, apotek, vårdcentral och skolor. Sammilsdalskolan ligger cirka 400 meter från planområdet och är en grundskola med klasser mellan F och 9. I närheten finns även Leksands gymnasium, vuxenutbildningen och flera förskolor. I direkt anslutning till planområdet i väster ligger Leksands kulturhus som tillhandahåller utställningar, museum och bibliotek.

3.17 Trafik

3.17.1 Motortrafik

Intill planområdet passerar Kyrkallén, Norsgatan och Fiskgatan. Kollektivtrafik och skolbussar trafikerar Norsgatan och Fiskgatan. Vid evenemang ökar trafikmängden på vägarna då de används för att ta sig till målpunkter som exempelvis Tegera Arena.

In- och utfart till och från planområdet sker via fastigheten Udden 6 mot Kyrkallén. På vägen passeras en gång- och cykelväg som utgör ett huvudstråk för elever på väg till och från Leksands gymnasium och Sammilsdalskolan.

3.17.2 Kollektivtrafik

Planområdet är centralt beläget i Leksand med god tillgång till kollektivtrafik. Närmaste busshållplats är Leksand centrum, med ett avstånd på cirka 250 meter. Avståndet till Leksands resecentrum är cirka 750 meter i nordostlig riktning. Därifrån avgår lokala busslinjer samt regional och nationell tågtrafik.

3.17.3 Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs Kyrkallén och Norsgatan norr om planområdet som utgör ett huvudstråk till och från Leksands gymnasium och Sammilsdalskolan. Vägen tillhör ett större sammanhängande stråk genom Leksand.

3.17.4 Parkering

Idag finns fem parkeringsplatser inom planområdet. Kommunens parkeringsnorm (2016-05-09) styr hur parkering ska lösas vid nybyggnation av till exempel bostäder.

För användningen bostäder ska parkering anordnas så att behovet tillgodoses och kommunens parkeringsnorm uppfylls för både bil och cykel. För nya bostäder ska det anordnas minst 0,8 bilparkeringsplatser per lägenhet, inom eller i närheten av planområdet. Parkeringsplats för rörelsehindrade ska anordnas efter behov inom 25 meter från en tillgänglig entré. Behovet av gästparkering tillgodoses genom den allmänna parkeringen väster om kulturhuset. Om antagen parkeringsnorm revideras gäller den senaste versionen för planområdet.

För besökande kopplade till användningen *Centrum* finns lämplig besöksparkering i anslutning till kulturhuset väster om planområdet. Utanför kulturhusets entré, längs Kyrkallén, finns två parkeringsfickor för rörelsehindrade.

Antalet cykelparkeringar bestäms utifrån antal rum per lägenhet. Det ska anordnas en cykelparkeringsplats per lägenhet med en till två rum, och två cykelparkeringar per lägenhet med tre rum eller fler.

4 Medverkande tjänstepersoner

Leksands kommun

Förslaget till detaljplanen har tagits 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	2023-08-31 § 131
Godkänd för samråd	Samhällsbyggnadsutskottet	2026-02-12 § 4
Godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsutskottet	2026-08-20
Godkänd för antagande	Samhällsbyggnadsutskottet	
Antagen	Kommunstyrelsen	
Vunnit laga kraft		