



DETALJPLAN  
SÖDER OM SILJANSGÅRDEN  
NY BOSTADSBEBYGGELSE  
Tällberg, Leksands kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING  
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

UPPRÄTTAT I APRIL 2004

REVIDERAT 2004-05-26

LEKSANDS KOMMUN

  
GILLARK

L 515

# DETALJPLAN SÖDER OM SILJANSGÅRDEN NY BOSTADSBEBYGGELSE

Tällberg, Leksands kommun, Dalarnas län

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

För planprocessen finns dessutom:

- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra tre nya tomter för bebyggelse, två för enbostadshus och en för boende kopplat till Siljansgårdens hotellverksamhet, som gästboende eller personalbostäder. Planen avses att hanteras genom enkelt planförfarande, dvs utan utställning, om samrådet inte ger invändningar av principiell karaktär.

### PLANENS HUVUDDRAG

Planen innebär att den sydligaste delen av den del av fastigheten Laknäs 18:29 som ligger söder om Sjögattu bebyggs med ytterligare två enbostadshus. Den öppna marken närmast Sjögattu bibehålls som öppen ängs- eller hagmark i enlighet med intentionerna i det pågående arbetet med fördjupad Översiktsplan för Tällberg. Bestämmelser finns om att byggnaderna skall utformas med grå träpanel eller timmer och röda lertegeltak i enlighet med den bebyggelsekaraktär som beskrivits som dalaromantisk i den fördjupade översiktsplanen.

### PLANDATA

#### Läge

Planområdet är beläget intill Sjögattu nordväst om Tällbergs by på Laknäs bys mark.

#### Omfattning

Planområdet har avgränsats norrut och västerut mot Sjögattu, österut mot den angränsande fastigheten Tällberg 1:5 och söderut mot den angränsande fastigheten Tällberg 2:20

<b>Areal</b>	Området omfattar c:a 1,2 ha. Ingen del av området är tidigare planlagt.
<b>Markägare</b>	Marken inom planområdet ägs av en privat markägare. Se närmare fastighetsförteckningen.
<b>Befolkning</b>	Inom planområdet finns inga fast boende. De två äldre timmerhus som finns inom planområdet används för boende för gäster på Siljansgården.

## **GÄLLANDE PLANER OCH PROGRAM**

<b>Översiktsplan</b>	I översiktsplanen för Leksands kommun från 1992 ingår hela Tällbergs och Laknäs byar i planeringsområde P1 där fördjupad översiktsplan skall upprättas.
<b>Fördjupad översiktsplan</b>	För hela Tällberg pågår ett arbete med en fördjupad översiktsplan som uppföljning av den Charrette kring Tällbergs utveckling som genomfördes i maj 2003.
<b>Detaljplaner</b>	Inom eller i anslutning till planområdet finns inga gällande detaljplaner.
<b>Områdesbestämmelser och förordnaden</b>	Några områdesbestämmelser som berör planområdet finns inte. Planområdet ligger utanför det skyddsområde på 300 meter som gäller för avloppsreningsverket.
<b>Riksintressen</b>	<b>Kulturmiljövård</b> Några riksintressen för kulturmiljövård som berör planområdet finns inte. <b>Naturvård</b> Inga riksintressen som berör planområdet finns. <b>Friluftsliv</b> Planområdet berörs av Riksintresse för friluftsliv, Siljansområdet (Nr W-F 13). "Förutsättningar för att områdets friluftsvärden ska bibehållas: Att områdets prägel av äldre, ännu till större delen brukad kulturbygd bevaras, samt att vattendragens regimer och övriga särpräglade och natursköna områden bevaras. Att vandrings- och cykelleder samt skidspår med därtill hörande anläggningar underhålls. Att kalkning m.fl. åtgärder för fritidsfisket utförs löpande. Friluftsvärdena kan reduceras av upphörande hävd av odlingsmark, igenväxning och plantering av byområden, icke naturanpassat storskaligt skogsbruk, regleringar av vattendrag, annan större täcktverksamhet och exploatering, försurning." Källa: Länsstyrelsen i Dalarnas län 2001-12-07.

### **Strandskydd**

Strandskyddsbestämmelser gäller intill 100 m från Siljans strand och berör därmed ej aktuellt planområde.

### **Planprogram**

För planen finns inget planprogram upprättat.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR GENOM PLANEN SAMT MILJÖKONSEKVENSER**

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Planområdet är idag till större delen en öppen inäga med stråk av lövskog i söder mot fastighetsgränsen och i en smal tunga mitt på västra halvan av området. Marken bedöms icke vara värdefull som jordbruksmark. Större delen av den öppna marken bevaras obebyggd och ej inhägnad för att bibehålla den öppna bykaraktären i denna del av Tällberg. Detta genom en särskild bestämmelse om markens anordnande kopplad till en n-beteckning på plankartan. Denna föreskriver att marken skall hållas öppen som ängs- eller hagmark och att stängsel ej får uppsättas inom området. Detta förbud avser staket och gärdesgårdar som minskar intrycket av öppen mark. Stängsel för att kunna hålla djur på bete får uppsättas.

#### **Geoteknik**

Någon särskild geoteknisk undersökning har ej genomförts. Planområdet ligger intill Siljan på mark som huvudsakligen består av grus och sand med berg nära dagen. Några bärighets- eller stabilitetsproblem bedöms ej finnas.

#### **Radon**

Planområdet ligger inom ett normalriskområde för markradon.

#### **Fornlämningar**

I området finns inga kända fornlämningar.

### **Bebyggelse och verksamheter**

Inom planområdet finns idag två äldre timmerhus som avses bevaras och eventuellt byggas till för hotellverksamhetens behov av gäst- eller personalbostäder. Därutöver avses två enbostadshus i en våning med två eller flera mindre uthus byggas i den södra delen av området. I planen har genom en *dal*-beteckning en samlande bestämmelse för bebyggelseutformningen införts som hänvisar till denna beskrivning. Innebörden i *dal*-beteckningen är följande:

#### **dal-beteckningens innebörd**

*Bebyggelsens placering och utformning skall vara i enlighet med den karaktär den dalaromantiska bebyggelsen i Tällberg har. Det innebär följande:*

*De två befintliga  
timmerhusen sedda  
söderut från Sjögattu*



*Planområdet sett  
österut från Sjögattu*



### **1. Husplacering på tomten**

*Huvudbyggnad och uthus skall grupperas så att en gårdsbildning skapas enligt den äldre jordbruks bebyggelse som är förebilden för den dalaromatiska bebyggelsen. Gården kan vara kringbyggd helt eller delvis. Byggnaderna kan gärna vara flera, de kan vara friliggande eller sammanbyggda. Den intilliggande Siljansgården är en god lokal förebild.*

### **2. Husutformning**

*Byggnaderna får ha en byggnadshöjd av högst 5,0 meter, vilket innebär att en inredd vindsvåning får förekomma. Byggnadernas proportioner skall vara i enlighet med den dalaromantiska karaktären med en bredd på högst 6-7 meter.*

*Takvinkeln skall vara mellan 27 och 34 grader. Fönstren skall ha en symmetrisk och harmonisk placering på fasaderna och vara indelade med spröjsar.*

*Takmaterialet skall vara rött lertegel. Fasadmaterialet skall vara trä, timmer eller stående träpanel. Fasaden skall vara färgad som naturligt grånad, järnvitriolbehandlad, eller färgad med äkta falu rödfärg.*

*Dörrar och förstukvistar skall vara symmetriskt placerade och traditionellt utformade. Glasade verandor och framträdande uteplatser får ej finnas. Huvudbyggnaden skall ha skorsten.*

### **3. Tomtutformning**

*Byggnadens läge i höjd skall anpassas till terrängen. Onaturliga nedschaktningar eller uppfyllnader med raka slänter får ej förekomma. Eventuell källarvåning får ej sticka upp mer än 50 cm över mark.*

*Planteringar och vegetation skall följa den dalaromantiska karaktären.*

## **Trafik**

Planområdet trafikförsörjs idag av Sjögattu, som förbinder övriga Tällberg med badplatsen, campingplatsen och båthamnen. De planerade två nya bostadshusen får en gemensam utfart till Sjögattu i ett läge med god sikt. Denna utfart har markerats med ett y-område. Utfartsförbud har lagts för att den öppna marken inte ska korsas av fler utfarter än nödvändigt. Den tillkommande trafiken genom den nya bebyggelsen är ytterst marginell.

## **P-plats**

För att, som idag, vid behov kunna utnyttja marken närmast Siljansgården för besöksparkering av bilar och bussar har ett område reserverats som p-plats. Detta område skall också fungera som infart till den östligaste tomt. P-platsen får ej asfalteras utan bör utformas som grusplan som följer den naturliga topografin utan slänter etc. och som gärna kan gräsbesås så att den blir en del av den öppna ängsmarken.

## **Störningar**

### **Trafikbuller**

Dagens trafik på Sjögattu är mycket begränsad. Några mätningar eller beräkningar har inte gjorts, den ringa trafiken bedöms inte ge några bullerstörningar.

Ej heller tillkommande trafik bedöms ge upphov till några störningar.

### **Festplats**

Vid den närbelägna båthamnen förekommer sommartid enstaka festarrangemang med musik och dans. Då etablerad bostadsbebyggelse redan finns i närområdet gäller att festarrangörer inte får orsaka störningar för omgivningen.

### **Utsläpp till luft och vatten**

Planområdet är idag inte utsatt för några särskilda utsläpp till luft och vatten och den föreslagna bebyggelsen innebär ingen nämnvärd förändring av denna situation.

### **Miljökonsekvenser**

Planförslaget innebär att en runt hälften av dagens öppna mark tas i anspråk för bebyggelse samtidigt som ungefär halva området bevaras som öppen ängs- eller hagmark. Konsekvenserna för växt- och djurliv bedöms därigenom som små.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Inom planområdet finns det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet utbyggt. Tillräcklig kapacitet finns för planens tillkommande bebyggelse. Då avloppsledningarna ligger på begränsat djup kan ej hus med källarvåning anslutas på de två västra bostadstomterna. En planbestämmelse som förbjuder detta har därför införts. U-områden som garanterar tillgänglighet för vatten- och avloppsledningar redovisas för de ledningar som passerar planområdet.

Dagvattenledningar saknas i området, varför omhändertagande av dag- och dräneringsvatten måste ske lokalt på varje tomt.

#### **Värme**

Värmeförsörjningen avses ske genom enskilda anläggningar, med elvärme eller eldning av biobränsle.

#### **EI**

Kapacitet för en utbyggnad finns i området.

### **Administrativa frågor**

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är satt till tio år. Motivet till detta är att utbyggnaden ska kunna ske i en långsam takt.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

### **Planförfattare**

Planförfattare är Arkitekt SAR/MSA Hans Gillgren, Gillark, Sundsvall. Kommunal handläggare är stadsarkitekt Sven Lindberg, Leksands kommun.

Upprättad i april 2004, reviderad i maj 2004.



Hans Gillgren

Antagen 2004-06-17 § 114

Laga Kraft 2004-07-14

Tillhör Byggnadsnämndens beslut



Malin Bengtsson

# DETALJPLAN SÖDER OM SILJANSGÅRDEN NY BOSTADSBEBYGGELSE

Tällberg, Leksands kommun, Dalarnas län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

<b>Tidplan</b>	Planen är tänkt att genomföras under en tidsperiod på tio år som passar markägarens utvecklingsbehov.
<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden har med tanke på ovanstående satts till tio år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.
<b>Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap</b>	<b>Allmänna platser</b> Inga allmänna platser ingår i planen  <b>Kvartersmark</b> Exploateringen av kvartersmark sker i respektive fastighets- ägares regi.
<b>Markförvärv</b>	För planens genomförande krävs att ett mindre markområde i planområdets västligaste del förvärvas från bysamfälligheten.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

<b>Fastighetsbildning</b>	Fastighetsreglering krävs för planens genomförande. Det gäller tomtbildning för två eller tre nya fastigheter inom planområdet samt gemensam utfart för två.
---------------------------	--

### EKONOMISKA FRÅGOR

<b>Planekonomi</b>	Planens genomförande kräver inga kommunala investeringar. Exploateringen av kvartersmarken svarar respektive fastighetsägare för.
--------------------	---

### TEKNISKA FRÅGOR

<b>Projektering</b>	Projektering av byggnader och markanläggningar svarar respektive fastighetsägare för.
---------------------	---



**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

**Planförfattare**

Planförfattare är Arkitekt SAR/MSA Hans Gillgren, Gillark,  
Sundsvall. Kommunal handläggare är stadsarkitekt Sven  
Lindberg, Leksands kommun.

Upprättad i april 2004, reviderad 2004-05-26



Hans Gillgren

Antagen 2004-06-17 § 114

Laga Kraft 2004-07-14

Tillhör Byggnadsnämndens beslut

  
Malin Bengtsson