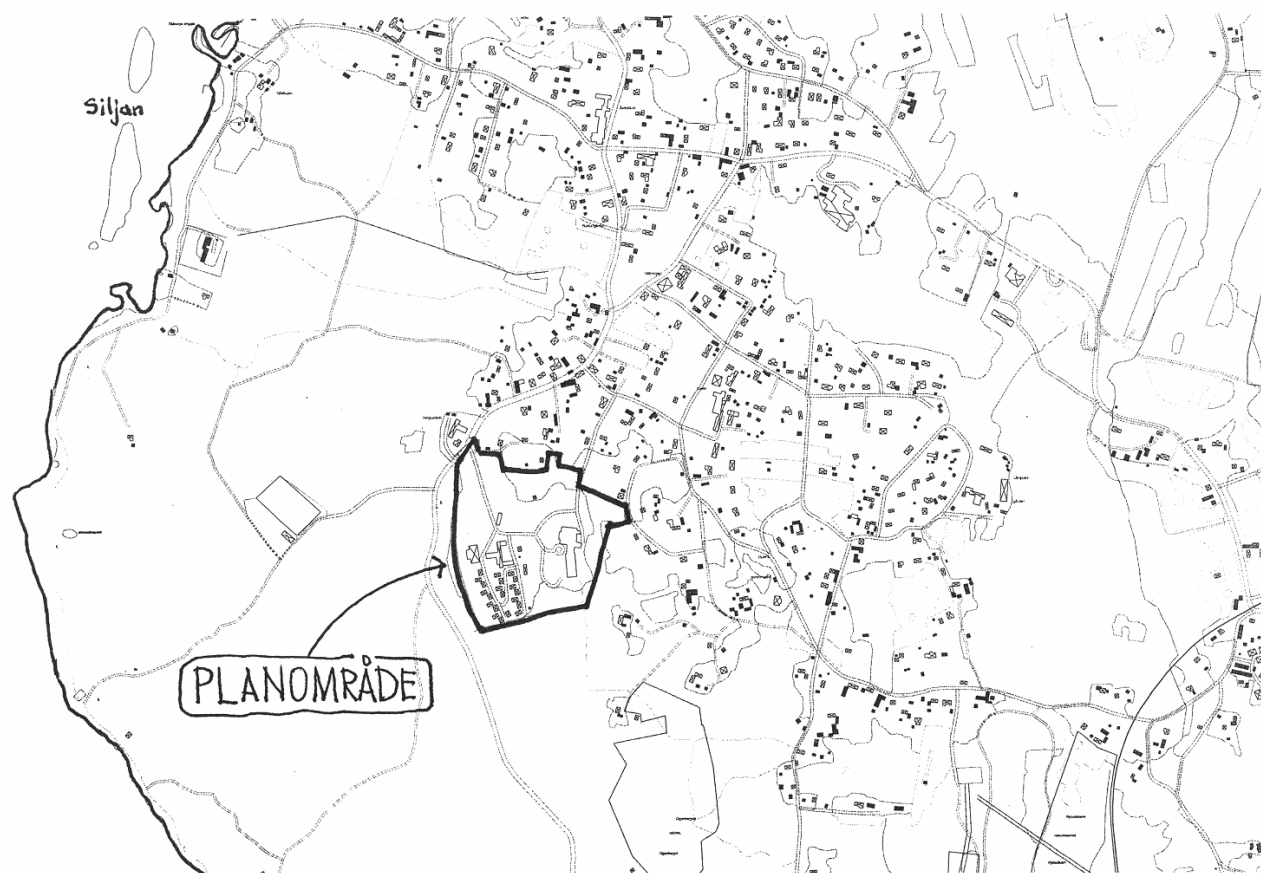


ANTAGANDEHANDLING

Antagen av KS 2005-03-14 § 40

Laga kraft 2005-04-12



Detaljplan

HOTELL DALECARLIA mm

Tällberg, Leksands kommun, Dalarna

PLANBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Falun i juni 2004, reviderad i januari 2005

BORGSTRAND
ARKITEKTKONTOR AB

HOTELL DALECARLIA m m

Tällberg, Leksands kommun, Dalarna

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Övriga planhandlingar utgörs av: illustrationskarta, grundkarta, fastighetsförteckning. Efter samrådsskedet har inkomna skrivelser sammanfattats i en samrådsredogörelse. När utställning har skett sammanställs inkomna skrivelser i ett utlåtande, där ej tillgodosedda synpunkter klart framgår.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge nya byggrätter för 8 fritidshustomter inom de delar av Dalecarlias område, som långsiktigt inte behövs för hotellets verksamhet. Även två mindre hus, som ingår i hotellets befintliga byggnader, skall kunna styckas av och försälas som fritidshus, men skall även kunna nyttjas för kontor och hotell.

Planen innefattar även befintlig stugby, Dalecarliabyn, i sydväst med 21 fritidshus. Mot söder och öster behålls ett smalt naturmarksområde, som förbinder Tällbergsvägen i väster med Nolgalsgattu i öster. Björkallén från Tällbergsvägen till hotellet skall bibehållas.

Plandata

Området är beläget inom sydvästra delen av Tällbergs by och omfattar i huvudsak Dalecarlias område (Tällberg 4:13) samt Dalecarliabyn. Planområdet gränsar i norr och öster till bybebyggelsen i Tällberg, i söder till skogsmark samt i väster till lövskog längs väg 920. Planområdets areal är ca 9,5 ha, varav ca 0,8 ha ej tidigare är planlagt. I planen utgör ca 9,0 ha kvartersmark.

Ägoförhållanden

Övervägande del ägs av "Dalecarlia". Stugbyn i sydväst har enskilda ägare till de 21 tomterna samt samfällt ägande för vägar och friytor. Vägområdet för Tällbergsvägen är både samägt och ägt av enskilda. All utökning av planen ligger inom Dalecarlias fastighet, Tällberg 4:13.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Området ingår i planeringsområdet Tällberg enligt Leksands översiktsplan från 1993, området utgör där samlad/sammanhållen bebyggelse. Arbete med fördjupad översiktsplan för Tällberg pågår.
Detaljplaner	Större delen av området är planlagt med detaljplaner från 1977-01-04 (hotellet) och 1992-07-17 (stugbyn).
Planprogram	Något särskilt planprogram har ej upprättats. Byggnadsnämnden har beslutat att önskemål om att bilda fritidstomter inom Dalecarlias mark får prövas i en detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur	Området utgör ianspråktagen mark för hotell och stugby. Planområdet sluttar tämligen kraftigt mot väster, nivåskillnaden är 53 m på en sträcka av 350 m. Större del av den fria marken är ängsmark. Tillfarten från Tällbergsvägen utgör en dominerande allé som skall behållas. Allén utgör även en biotop och är skyddad enligt miljöbalken. Här skall borttagna äldre björkar ersättas genom nyplantering. Området har en betagande utsikt över Siljan.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns i området.
Hotell	Hotell Dalecarlia har två byggnadskomplex i området, dels där allén slutar, dels på en höjdplatå ca 15 m högre upp i sluttningen. Kök och matsal har nyligen om-/tillbyggs i det högre liggande komplexet, därvid har även vägar och parkering förändrats och utökats.
Bostäder	Planen omfattar bebyggd stugby i sydväst med 21 hus. Dessutom skall två låga friliggande hus kunna avstyckas för bostadsändamål, de kan även få nyttjas som kontor/hotell. Planen tillskapar byggrätter för totalt 8 nya fritidshustomter, belägna på fyra olika ställen i området. Gemensamt för dessa lägen är att områdena inte är erforderliga för hotellanläggningens långsiktiga behov. Den tillkommande bebyggelsen skall utformas så att den smälter in i miljön: rödfärgade eller bruna trähus, röda tegeltak m m.
Bebyggelsens karaktär	Befintlig karaktär är av mycket olika sort, men ändå sammanhållen genom materialval och färgsättning: rödfärgad träpanel, röda tegeltak, vita snickerier. Hotell Dalecarlias övre del är från början en nationalromantisk större villa (hotell från 1944), som tillbyggs till en relativt modern storskalig anläggning. Hotellets nedre delar tillkom under 1970-talet, även dessa i storskalig stil. Dalecarliabyn uppfördes under 1970-talet som en mycket tät samling av 21 likformade röda trähus. Några äldre rödfärgade timmerhus med relativt branta tak ligger i anslutning till björkallén och vägen in till Dalecarliaby.

Den nya bebyggelsen i västra delen utformas med likartad karaktär vad gäller materialval och färgsättning: faluröda hus med röda tegeltak samt vita snickerier. Husens detaljer är viktiga: suterrängvåning bekläs med träfasad, entrépartier och fönster ges enkla former utan snickarglädjedetaljer, breda hus undviks. De 3 nya tomterna i övre delen görs större och anpassas mera till intilliggande villabebyggelse med röda, grå eller brunsvarta träfasader, röda tegeltak, enkla fönsterformer utan utsirningar av foder (som kan målas gröna, bruna, svarta eller röda).

Tillgänglighet

Planområdet är bitvis brant och har i väst-östlig riktning mindre god tillgänglighet för rörelsehindrade. De övre delarna av planområdet är även tillgängliga från Tällbergs bys vägnät. Inom planområdet finns gemensamhetsanläggning, som garanterar god tillgänglighet till stugbyn via allén. Motsvarande gemensamhetsanläggning skall skapas för de nya byggrätterna.

Gator, trafik

Områdets vägnät, inklusive anslutningar till byns vägar, finns redan utbyggt. Den stora parkeringen i områdets norra del har utökats i samband med matsalens utbyggnad, härvid har även vägen dit givits något ändrat läge. Nya tillfartsvägar skall anordnas till nya tomter: dels gemensam väg från allén för två hus, dels gemensam väg från Axrodsgattu till två nya tomter, dessutom ny väg från Dalecarlias interna vägnät till de tre nya tomterna öster om Dalecarliaby. Den nya tomten längst i öster skall anslutas till Nolgalsgattu.

Miljökonsekvenser

Planen innebär en viss utökad exploatering för enskilda fritidshus. Samtidigt tas vissa områden bort som byggnadsområden, t ex skyddas majstångsplatsen från byggnation. Nyttillskottet innebär en försumbar utökning av biltrafiken. Även i övrigt är verksamheten av den arten att den inte bedöms vålla otillåtna störningar för omgivningen, ej heller för befintliga bostäder m m. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har av ovanstående skäl inte ansetts erforderlig.

Teknisk försörjning mm

Bebyggelsen är ansluten till kommunens va-nät, dit även nyttillkommande bebyggelse skall anslutas. Inom Dalecarliaby finns egen gemensamhetsanläggning för områdets tekniska försörjning. Särskilt u-område för allmänna kommunala ledningar finns i planområdets norra delar. Inom de nya tomterna kan finnas va-ledningar, ingående i hotellanläggningens interna va-nät. Förekomsten av sådana ledningar måste klarläggas innan tomterna bebyggs. Förändringar av VA- och elledningar skall ske i samråd med Leksand Vatten och Leksand-Rättvik Energi. Uppvärmning för nya fritidshus löses lokalt för varje hus. Avfall samlas till gemensamma platser för området och hämtas genom kommunens försorg. Brandvattenförsörjning anordnas enligt VAV-normen. Arbete med kommunens riskanalys pågår, Dalecarlia ligger inom 20 min insatstid för räddningstjänsten, hotellanläggningen är sprinklad.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid Tiden är normal och är satt till 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

PLANFÖRFATTARE Planen är upprättad på uppdrag av Göran Lövgren Fastighets AB. Samråd har skett med Leksands kommuns samhällsbyggnadskontor. Planförfattare är arkitekt SAR Göran Borgstrand.

Falun i juni 2004, reviderad i januari 2005

BORGSTRAND

ARKITEKTKONTOR AB

Göran Borgstrand Arkitekt SAR

Tillhör Kommunstyrelsens
beslut 2005-03-14 § 40

Detaljplanen har vunnit
laga kraft 2005-04-12

Malin Bengtsson

Malin Bengtsson

DETALJPLAN

HOTELL DALECARLIA m m

Tällberg, Leksands kommun, Dalarna

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Detaljplanen, som ej är av principiell art, skall efter erforderliga samråd och utställning antas av Kommunstyrelsen, vilket beräknas ske under första kvartalet 2005.

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning Fastighetsägaren, Göran Lövgren Fastighets AB, ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark, inklusive byggande av nya vägar och va-ledningar. Förändringar av VA-nät och el-nät skall ske i samråd med Leksand Vatten och Leksand-Rättvik Energi.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Fastighetsägaren avser att hos lantmäteriet beställa erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande.

EKONOMISKA FRÅGOR

VA-nätet Avtal gällande va-utbyggnad, inklusive reglering av anläggningsavgifter mm, skall upprättas mellan exploatören och Leksand Vatten AB. Eventuell flytt av befintlig vattenledning norr om parkeringen bekostas av exploatören.

Planläggning Planläggningen bekostas av Göran Lövgren Fastighets AB, som har anlitat Borgstrand Arkitektkontor AB för att upprätta detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med Margareta Åslund, Leksands kommun.

Falun i juni 2004, reviderad i januari 2005

BORGSTRAND

ARKITEKTKONTOR AB

Göran Borgstrand
Arkitekt SAR

Tillhör Kommunstyrelsens
beslut 2005-03-14 § 40

Detaljplanen har vunnit
laga kraft 2005-04-12

Malin Bengtsson

Malin Bengtsson