

Godkänd av Byggnadsnämnden 2010-06-10 § 168

Antagen av Kommunstyrelsen 2010-06-29 § 139

LAGA KRAFT

2010-07-26

Dp 273

**Detaljplan för del av fastigheten Morkarlby 43:55 m.fl. samt
ersättning del av S 31 och del av Dp 187 vid
Lundstigen i Mora kommun, Dalarnas län**

PLANBESKRIVNING

maj 2010

Handlingar

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Utlåtande
- Fastighetsförteckning med registerkarta
- Behovsbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på maximalt 18 st. nya fastigheter. Inom planområdet finns redan ett flertal etablerade bostadsfastigheter och planen kommer även att reglera byggrätter för dessa då den nuvarande planen inte är anpassad till dagens behov och förutsättningar. Planen ska även säkerställa tillgång och tillgänglighet till naturmark.

Eventuellt kommer de nya tomterna att byggas ut av en exploatör i ett s.k. grupphusutförande. I annat fall kommer de att försälas genom kommunal tomtförsäljning. De tillkommande fastigheterna har en yta motsvarande 50- 70 % av en genomsnittlig bostadsfastighet i stadsdelen vilket ger ökad variation i området.

Plandata

Detaljplaneområdet omfattar ca 5 ha och är beläget i Morkarlby, ca 1,5 km sydväst om Mora kyrka. Planområdet är till största delen beläget på kommunens exploateringsfastighet Morkarlby 43:55 inom det s.k. Canadaområdet men omfattar även befintlig bebyggelse längs Kvarnholsvägen i Morkarlby.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser förushållning med mark- och vattenområden. Planområdet är beläget inom *Riksintresse för friluftslivet, F13 Siljanområdet* samt vad som utpekats som ett *Primärt rekreationsområde, Siljansområdet*, enligt Miljöbalken 4 kap 2 §. Detta innebär att turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska bevakas och ingrepp som påtagligt kan skada områdets natur- och kulturvärden får inte komma till stånd. Planens genomförande kan innebära en mindre påverkan på dessa intressen. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas med anledning av planen.

Behovsbedömning för miljöbedömning

Stadsarkitektkontoret har tillsammans med Miljö- och hälsoskyddskontoret upprättat en behovsbedömning för miljöbedömning som godkändes av Byggnadsnämnden den 12 juni 2008 § 171. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas. Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därmed inte upprättas.

Tidigare ställningstagande

Detaljplanen är grundad på en dispositionsplan för Canadaområdet som fastställdes av Kommunstyrelsen den 4 juni 1991. Dispositionsplanen är dock till vissa delar inaktuell, t.ex. vad avser uppförande av låg- och mellanstadieskola. Detta planförslag utgör en del av första etappen i rekommenderad etapputbyggnad för området. I kommunens översiktsplan, som vann laga kraft den 19 juli 2006, är Canadaområdet redovisat som framtida bebyggelseområde för bostäder inom delområde Bs1, Mora tätort. Hela planområdet ingår i riksintresset för friluftslivet (F13) samt utpekats som ett primärt rekreationsområde enligt Miljöbalken (MB 4:2).

I planområdets norra del finns del av detaljplan S 31, fastställd den 15 oktober 1964 samt en mycket smal remsa av Dp 187, som vann laga kraft den 26 januari 1989. I sydost gränsar planområdet till detaljplan S 117, fastställd den 3 januari 1978. Ingen av de ovanstående detaljplanerna har återstående genomförandetid. Nordväst om planområdet, vid Skvatramsvägen, ligger Dp 264 som vann laga kraft i juli 2007 och vars genomförandetid går ut den 31 december 2013.

Kommunstyrelsen beviljade plantillstånd den 18 december 2007 § 165 och uppdrag gavs till stadsarkitektkontoret att planlägga det aktuella området. Den 12 juni 2008 § 171 godkände Byggnadsnämnden upprättad behovsbedömning. Detaljplanen godkändes för samråd den 10 december 2009 § 390 och var utsänd för samråd mellan den 29 januari och den 12 mars 2010. Den 31 mars 2010 § 89 godkände byggnadsnämnden planen för utställning och den var utställd mellan den 23 april och den 28 maj 2010.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området är flackt och sluttar svagt från nordväst mot sydost. Enligt naturvärdesinventeringen, upprättad av Skogsstyrelsen, består skogen främst av likåldrig tallskog av fattigristyp. Enstaka avblåsta tallar med bohål förekommer inom området. I västra delen övergår skogen till ett lövdominerat bestånd med inslag av grova aspar. I planområdets östra gräns samt i den södra delen av planområdet finns stigar och ett område med bl.a. eldstad och kojor vilket visar att området är välbesökt av förskola, skola och övriga strövande. För att bryta mot övriga grönytor inom bostadsområdet är det värdefullt om skogsvegetationen bevaras. Den norra delen av planområdet utgörs av bostadsbebyggelse och vegetationen utgörs av trädgårdsväxtlighet.

Geotekniska förhållanden

Allmänna Ingenjörskontor AB utförde 1975-01-21 en översiktlig geoteknisk undersökning inom ett stort område i Morkarlby. När dispositionsplanen för Canadaområdet arbetades fram kompletterades den geotekniska undersökningen med några djupa provgropar av VIAK 1988-12-14.

Den tidigare översiktliga geotekniska undersökningen omfattade bl.a. nu aktuellt planområde och enligt den består området till övervägande del av finsediment (mo och mjäla med inslag av lera). I senare undersökning beskrivs marken som något kuperad och den bedöms bestå av delvis grövre jordar som är väl-dränerande. Då jorden på flera ställen innehåller silt (mo och mjäla) uppkommer flytjordsproblem vid schaktning och packning i vattenmättad jord. Bärigheten är god. VIAK föreslår etapputbyggnad inom Canadaområdet. Etapp 1 omfattar nu aktuellt planområde.

Radonförekomst

En radonundersökning utfördes av VIAK AB i samband med arbetet med dispositionsplanen för Canadaområdet. Av denna undersökning framgick att området utgör normalriskområde och att byggnader bör uppföras med radonskyddad grundläggningsmetod. Ytterligare en radonundersökning inom planområdet genomfördes den 4 november 2008 av Tyréns Infrakonsult AB. Undersökningsresultatet bekräftade den tidigare undersökningens resultat.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder, arkitektur och gestaltungsfrågor

Det finns ett flertal etablerade bostadsfastigheter inom planområdet. De maximalt 18 st. nya fastigheter som föreslås har en yta motsvarande ca 50-70 % av en normalstor villatomt i Morkarlby. Planens syfte är bl.a. att möjliggöra uppförande av mindre friliggande bostäder om ca 80-100 m² bruttoarea belägna på mindre fastigheter. Detta innebär en ökad variation med avseende på storleken och tätheten av bebyggelsen inom Canadaområdet i Morkarlby. Exploateringsgraden följer vad som är brukligt i liknande bostadsområden i Mora. En illustration har tagits fram som redovisar hur fastigheterna kan bebyggas.

Gällande detaljplan i områdets norra del, S 31, anger 150 m² byggnadsarea för huvudbyggnad samt 40 m² för uthus och endast en huvudbyggnad respektive ett uthus per fastighet. De befintliga bostadsfastigheterna inom planområdet får i planförslaget en ökad exploateringsgrad, 20 % av fastighetsarean, vilket i större grad motsvarar dagens verkliga exploatering i området. Dessutom borttages ”prickmark” mot naturmarken. Detta innebär att det blir möjligt att bygga närmare fastighetsgränsen.

Detaljplanen medger endast källarlösa hus i det tillkommande området. Detta med hänsyn till markbeskaffenhet, lutnings- och avrinningsförhållanden samt med hänsyn till befintligt vatten- och avloppsnät.

Skola och service

Planområdet är beläget ca 200 m sydväst om ett skolområde, där det finns en F-6-skola, Morkarlbyskolan, och en 7-9-skola, Morkarlbyhöjden. De nya bostadsfastigheterna är belägna ca 1,2 km söder om Mora centrum. Avståndet är ca 1 km till närmsta livsmedelsaffär i Hånåknä.

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

Canadaområdet genomkorsas av stigar. Skogsområdet används som lek- och rekreationsområde, bl.a. för skogspromenader mellan bebyggelsen i de södra delarna av Morkarlby, Hånåknä och Hemus friluftsområde. En del av planens syfte är att säkerställa att boende och övriga ska kunna ströva från norr, Kvarnholsvägen och skolområdet, och vidare söderut mot Hånåknä eller västerut mot Hemus. Idag finns stigar inom området samt öster om planområdet. Delar av den sydöstra stigen måste flyttas lite österut men den sydvästra stigen kommer att bibehållas intakt. De stigar som försvinner kommer att ersättas av kommunen så att stigsystemet kan fortsätta att fungera. I södra delen av planområdet finns ett iordningsställt område med bl.a. eldstad och kojor. Denna anläggning är inte bygglovprövad men fyller en viktig funktion för framförallt närboende, skola och förskola. Användningen försäkras genom planbestämmelse, *skog*, som innebär att skogskaraktären ska bevaras eller återskapas. Mindre, enstaka kojor för lek får uppföras.

Eftersom omgivande skogsmark har rika förutsättningar för lek och rekreation avsätts inget särskilt lek område inom planområdet.

Illustration av planområdet

Gator och trafik

Planområdet nås från Oxbergsleden / Vasaloppsvägen (väg 1012), sydväst in på Spanskvägen och därefter österut på Kvarnholmsvägen och efter ca 50 m sydväst in på Lundstigen. Alternativt från Malungsvägen / E45, västerut via Svedjärnsvägen, därefter norrut på Mäxvägen och sedan västerut på Kvarnholmsvägen och sedan in på Lundstigen.

Inom planområdet ska gång- och cykeltrafiken ske på den nya lokalgatan, Lundstigen, och ut på Kvarnholmsvägen samt på gång- och cykelförbindelser västerut mot Skvatramsvägen och österut mot Bölvägen. För att nå naturområdet finns en passage i den sydöstra samt sydvästra delen av planområdet.

Planen ger möjlighet till bildande av en gemensamhetsanläggning (g) i planens västra del, för att möjliggöra utfart (y), främst från fastigheterna Morkarlby 218:1 samt 217:1. På denna plats ska det även vara tillåtet för gångtrafik (x) mellan lokalgatan och naturområdet. Området ska även vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (u).

Kollektivtrafik

Hållplats för buss finns både ca 150 m nordväst samt 200 m nordost om planområdet längs Kvarnholmsvägen. Hållplatserna trafikeras av tätortstrafiken varje halvtimme under dagtid på vardagar samt varje timme mellan kl. 10 och kl. 15 under lördagen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

VA-huvudmannen försörjer idag befintliga fastigheter inom området med VA och man kan även försörja det tillkommande bostadsområdet med vatten och avleda spillvatten genom befintligt huvudledningsnät beläget i Bölvägen sydost om planområdet. De tillkommande VA-ledningarna förläggs i den nya lokalgatan.

I samråd mellan Moravatten och Räddningstjänsten har lämpliga lägen för brandvattenposter utvalts. Detta innebär att vattenledningsnätet öster om planområdet, i Bölvägen, behöver dimensioneras om för att tillgodose kraven för brandvattenposterna.

I den idag bebyggda, norra delen av planområdet finns ett mindre område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (u) där det finns VA-ledningar. Detta område utökas söderut för att tillförsäkra tillgängligheten till de allmänna ledningarna. Se även genomförandebeskrivningen.

Dagvatten

För området ska i första hand tillämpas lokalt omhändertagande av dagvattnet från bostadsfastigheter. I andra hand kan VA-huvudmannen omhänderta dagvattnet från fastigheter tillsammans med dagvattnet från vägar via befintligt huvudledningsnät beläget i Bölvägen öster om planområdet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten på en småhusfastighet kan innebära att vatten-genomsläppliga beläggningar väljs för körytor, t.ex. grus eller hålad marksten med hålrum fyllda av gräs eller makadam, framför att välja en tät asfaltyta. Det är även positivt om buskar och träd planteras på tomten. Takvatten från stuprör bör ej kopplas direkt till dagvattensservis utan bör ledas bort från huset t.ex. med hjälp av en ytlig vattenavledare konstruerad av skålade betongplattor, och infiltreras i en infiltrationsgrop fylld med grovt grus. Gropen bör vara belägen ca 3 m från fasaden och ha måtten 0,5x0,5x0,5 m. Dränering från gropen kan anslutas till dagvattensservisen.

Från fastigheten Morkarlby 215:3 sträcker sig ett mindre dike strax öster om Morkarlby 218:1 och vidare sydväst genom planområdet. Detta är tillkommet för att ta hand om dagvatten, främst från fastigheterna Morkarlby 215:3 och 218:1. Den del av diket som är beläget inom naturområdet sparas och vid den nya lokalgatan kommer diket att anslutas till VA-huvudmannens dagvattensystem. Se även genomförandebeskrivningen.

Det kan eventuellt bli aktuellt med ledningar och ytterligare diken för avledning av dagvatten i NATUR-området.

Eldistribution

Fortum Distribution Ryssa AB försörjer idag befintliga fastigheter i området med el och kommer även att förse de tillkommande fastigheterna i området med el från befintlig transformatorstation strax utanför planområdets östra gräns.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns idag inte i området men enligt uppgift från E.ON Värme Sverige AB kan det eventuellt bli aktuellt med framdragning av fjärrvärme till planområdet. Fjärrvärmenätet är idag framdraget till Morkarlbyskolan, ca 200 m nordost om planområdet.

Kommunen låter inte villkor om typ av uppvärmning eller krav på låga el- och uppvärmningsbehov ingå i köpe- eller exploateringsavtal. Däremot är det mycket viktigt att kommunens energi- och klimatrådgivare informerar köpare av kommunala tomter om val av uppvärmningssystem och hur energibehovet kan begränsas genom t.ex. val av byggnadstekniska lösningar.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid, från larm tills de är på plats, är mindre än 10 minuter.

I samråd mellan Moravatten och Räddningstjänsten har lämpliga lägen för brandvattenposter utvalts. Detta innebär att vattenledningsnätet öster om planområdet, i Bölvägen, behöver dimensioneras om för att tillgodose kraven för brandvattenposterna.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförande framgår av till planen hörande genomförandebeskrivning. Genomförandetiden slutar den 31 december år 2016.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har tagits fram på stadsarkitektkontoret i Mora av planarkitekt Andrea Andersson tillsammans med planchef Håkan Persson. Medverkat har även tekniska förvaltningen, främst genom gatuingenjör Hans Trogen.

Stadsarkitektkontoret i Mora, planenheten

Andrea Andersson
Planarkitekt

Godkänd av Byggnadsnämnden 2010-06-10 § 168

Antagen av Kommunstyrelsen 2010-06-29 § 139

LAGA KRAFT

2010-07-26

Dp 273

**Detaljplan för del av fastigheten Morkarlby 43:55 m.fl. samt
ersättning del av S 31 och del av Dp 187 vid
Lundstigen i Mora kommun, Dalarnas län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING maj 2010

Allmänt

Inom planområdet får maximalt 18 st. nya fastigheter för friliggande bostadshus tillskapas utöver de bostadsfastigheter som idag är etablerade i området. Detaljplanen, vad avser det nya bostadsområdet, kommer antingen att genomföras av privat exploatör genom utbyggnad av grupphus eller genom att fastigheterna försäljs genom kommunal tomtförsäljning och styckebebyggs av privatpersoner.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Kommunstyrelsen beslutade den 18 december 2007 § 165 att bevilja plantillstånd. Detaljplanen har handlagts med normalt planförfarande enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden godkände den 10 december 2009 § 390 planförslaget för samråd. Förslaget sändes ut för samråd mellan den 29 januari och den 12 mars 2010 och ställdes ut för granskning mellan den 23 april och den 28 maj 2010. Detaljplanen antogs den 29 juni 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar den 31 december år 2016.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen ska bygga ut gata, vatten- och avlopp i det tillkommande området. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning

Efter att planen har vunnit laga kraft kan kvartersmarken, som utgör delar av fastigheten Morkarlby 43:55 och är märkt med B₁-B₅ eventuellt försäljas till exploatör som en exploateringsfastighet. Exploatören kommer att ansöka om fastighetsbildning för de föreslagna fastigheterna inom planområdet. I huvudsak kommer fastighetsbildning att ske enligt illustrerade fastighetsgränser på plankartan.

Planen möjliggör bildandet av en gemensamhetsanläggning för det område som är märkt med g i plankartan. Gemensamhetsanläggningen ska möjliggöra infart (y) främst till fastigheterna Morkarlby 217:1 samt 218:1. Angränsande fastigheter ska äga andel i gemensamhetsanläggningen. Anläggningen ska bl.a. reglera kostnadsfördelning för eventuell utbyggnad och underhåll av anläggningen. Samma område ska även vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar (u), samt gångtrafik (x) mellan lokalgatan och naturområdet.

Avtal

Kommunen kommer eventuellt att överlåta kvartermarken, delar av Morkarlby 43:55 märkt med B₁-B₅, till exploatör för utbyggnad av grupphus. Om överlåtelse sker kommer exploateringsavtal att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Mora kommun ska samråda med VA-huvudmannen om hur exploateringen av området skall ske. Erforderliga avtal skall träffas mellan VA-huvudmannen och Mora kommun innan utbyggnaden av områdets tekniska försörjning påbörjas för att reglera bland annat kostnader, ansvarsavgränsningar under utbyggnad och förvaltningsskede samt utförande av områdets VA-anläggningar. Även kostnaden för ombyggnaden av dricksvattennätet i Bölvägen med anledning av brandvattenförsörjningen i området kommer att regleras i avtal mellan kommunen och Moravatten.

Området ligger utanför av kommunfullmäktige i Mora kommun fastställt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detta innebär bland annat att bostadsfastigheter som bildas genom detaljplaneläggning inte automatiskt har någon rätt att använda den allmänna VA-anläggningen.

Ekonomiska frågor

Exploateringskalkyl ligger till grund för kostnadsuttag vid tomtförsäljningar. I denna ingår kostnad för marken, utbyggnad av gata, vatten och avlopp, dagvatten samt kostnad för framtagande av detaljplan. Flytt av stigar i naturområdet kommer att bekostas av kommunen.

Tekniska frågor

Allmänna Ingenjörskontoret AB utförde 1975-01-21 en översiktlig geoteknisk undersökning inom ett stort område i Morkarlby. Exploatören kan behöva utföra kompletterande geotekniska undersökningar innan utbyggnad påbörjas.

En radonmätning utfördes av Tyréns under november 2008. Av denna undersökning framgick att området utgör normalriskområde och att byggnader bör uppföras med radon-skyddad grundläggningsmetod.

Utbyggnad av bostadsgata, vatten och avlopp, dagvatten, el och fjärrvärme initieras av Mora kommun. Tillkommande vatten och avloppsledningar ska förläggas i lokalgatan.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har tagits fram på Stadsarkitektkontoret i Mora av planarkitekt Andrea Andersson tillsammans med planchef Håkan Persson. Medverkat har även Tekniska förvaltningen, främst genom gatuingenjör Hans Trogen.

Stadsarkitektkontoret i Mora, planheten

Andrea Andersson
Planarkitekt



MORA

Stadsarkitektkontoret

Laga kraft - intyg

Kommunstyrelsen i Mora kommun har den 29 juni 2010 § 139 antagit

Detaljplan för del av fastigheten Morkarlby 43:55 m.fl. samt ersättning del av S 31 och del av Dp 187 vid Lundstigen i Mora kommun, Dalarnas län

Inom besvärstiden har det, till kommunen eller - enligt uppgift - till Länsstyrelsen, **inte** inkommit någon skrivelse med överklagande av antagandebeslutet.

Kommunstyrelsens antagandebeslut har vunnit laga kraft **den 26 juli 2010**

Dp 273

Stadsarkitektkontoret i Mora
Planenheten den 1 september 2010

Maria Lindgren
Plantekniker

Sändlista, Intyg med planhandlingar:

Länsstyrelsen Dalarna, Plan- och Beredskap
Lantmäteriet Falun och Mora
Tekniska förvaltningen

Sändlista, Intyg:

Kommunstyrelsen
Byggnadsnämnden