

Godtagen av Byggnadsnämnden
Antagen av Kommunfullmäktige

2007-04-04 § 82
2007-06-18 § 60

LAGA KRAFT 2007-07-18

Dp 264

JP

**Detaljplan för del av fastigheten Morkarlby 43:55 vid Gustavs väg
inom s.k. Canadaområdet i Mora Kommun, Dalarnas län**

PLANBESKRIVNING

2006-04-06, rev. 2006-12-14

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustration
- Denna beskrivning
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar utgöres av:

- Fastighetsförteckning med registerkarta
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att tillskapa ca 18 st bostadstomter för villabebyggelse i Morkarlby. Planförslaget förutsätter en utbyggnad och förlängning av Gustavs väg (söder Kvarnholsvägen) med ca 95 m.

PLANDATA

Detaljplaneområdet (ca 3,3 ha stort) är beläget ca 1,5 km sydväst Mora kyrka, väster befintlig villabebyggelse längs Kvarnholsvägen i Morkarlby. Hela planområdet ligger på kommunens stora exploateringsfastighet Morkarlby 43:55 inom det s.k. Canadaområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplanen grundar sig på den markdispositionsplan för Canada-området som antogs 1991 och planförslaget utgör en del av första etappen i rekommenderad etapputbyggnad för området. I kommunens översiktsplan (laga kraft 2006-07-19) är det s.k. Canada-området redovisat som framtida bebyggelseområde för bostäder inom delområde Bs 1, Mora tätort.

Hela planområdet ingår i riksintresset för friluftslivet (F13) samt utpekas som ett primärt rekreatjonsområde enligt Miljöbalken (MB 4:2).

Kommunstyrelsen beslutade 2005-06-28 § 116 om plantillstånd. Uppdrag gavs till stadsarkitektkontoret att planlägga det aktuella området.

Planområdet gränsar i norr till detaljplan S 172 fastställd 1987-11-17 och nordost till detaljplan S 31 fastställd 1964-10-15.

Gällande angränsande detaljplaner har ingen återstående genomförandetid.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området är småkuperat, sluttar från öster till väster, med ett höjdläge som varierar mellan +192 -- +195 meter i RH 70. Marken i de centrala delarna av planområdet är relativt plan. Planområdet gränsar i sydväst mot lägre flackare markområden där viss ytförsumpning skett. Den ytförsumpade delen av kvartersmarken föreslås ej få bebyggas (prickmark).

Marken består av igenvuxen f.d. jordbruksmark, skogsmark och i sydväst gränsande till organisk mark.

Inom en begränsad del av planförslaget (L₁) finns en onaturlig sänka i marken. Enligt obekräftade uppgifter har denna sänka under tidigt 1900-tal använts som vattenreservoar och försörjt bostäder med dricksvatten. Det troliga är att ytvatten från de flackare partierna söder planförslaget har pumpats till denna vattenreservoar för att sedan med självtryck distribuerats ut till bostäder.

Lokalt rekreativvärde

Planområdet genomkorsas i alla riktningar av stigar. Terrängen har använts som rekreativområde för skogspromenader lokalt i området samt som väg för skogspromenader mellan Hemus och bebyggelsen (bostäder, Morkarlby skola m fl.) i de södra delarna av Morkarlby.

De upptrampade stigarna som i och med planens genomförande försvinner bör ersättas med nytt stråk längre söderut. Problemet är att där är marken delvis organisk vilket innebär att stigar måste förstärkas för att bära och vara dränerad sommartid.

Friområde

I planområdets norra och nordöstra del föreslås ett ca 15 m brett friområde (**NATUR**) skapas som "sluss" mellan de föreslagna småhustomterna och den angränsande befintliga bebyggelsen norr om planområdet. NATUR-området utgör passagemöjlighet för den befintliga bebyggelsen till stig- och strövområden i angränsande terräng.

Geotekniska förhållanden

Allmänna Ingenjörbyrå AB utförde 1975-01-21 (661 011) 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 (5716.6216/184 1988-12-14).

Den tidigare översiktliga geotekniska undersökningen omfattade bl.a. det nu aktuella planområdet. På kartmaterial har området markerats till övervägande del bestå av finsediment (mo och mjäla med inslag av lera). I senare undersökning beskrivs marken som något kuperad och består delvis av grövre jordar som är väl-dränerande. Då jorden flerstädes innehåller silt uppkommer flytjordsproblem vid schaktning och packning i vattenmättad jord.

Bärigheten är god. VIAK föreslår etapputbyggnad inom det sk Canadaområdet. Etapp 1 omfattar det nu föreslagna exploateringsområdet.

Radonförekomst

Radonundersökning har utförts av VIAK AB (21791.6387/11) i samband med dispositionsplanarbetet för Canadaområdet. Av denna undersökning framgår att området utgör normalriskområde och att byggnader bör uppföras med radonskyddad grundläggningsmetod. Ytterligare radonundersökning genomfördes inom föreslaget planområde 2005-09-23 av TYRENS infrakonsult AB. Undersökningsresultatet bekräftade den tidigare undersökningens resultat.

Räddningstjänst

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

Bostäder, arkitektur och gestaltningsfrågor

Planen ger förutsättningar att avstycka ca 18 st nya fastigheter för enfamiljshus i högst två våningar med högsta byggnadshöjden 6,0 m för huvudbyggnader och 3,0 m för komplementbyggnader.

Exploateringsgraden följer vad som är brukligt i liknande bostadsområden i Mora. Inom området varierar dock storleken på de föreslagna fastigheterna. Detta innebär att större byggnader eller fler byggnader kommer att kunna uppföras på de större fastigheterna.

Totalt sett kommer den nya planen medge ett varierat byggnadsbestånd och således troligtvis en varierad befolkningssammansättning. De som har behov av lite större bostadshus eller större komplementbyggnad väljer en större tomt. I planens sydvästra del begränsas den byggbara delen av kvartersmarken p.g.a. att delar av marken är ytförsumpade.

Detaljplanen medger endast källarlösa hus med hänsyn till markbeskaffenhet, lutnings- och avrinningsförhållanden samt med hänsyn till befintligt vatten- och avloppsnät.

Vid planläggningsfasen är det inte klart om fjärrvärmeanslutning kommer att kunna erbjudas som uppvärmningsalternativ. Uppvärmningen av husen bör medge alternativa energikällor. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas.

För att bryta mot traditionella grönytor inom bostadsområdet kan skärmar av skog och grupper av äldre barr- och lövträd sparas. Ängsfloran kan återskapas.

En illustration har tagits fram som redovisar hur fastigheterna kan bebyggas.

Lekplats

Inom bostadskvarteret avsätts ett centralt beläget område som lekplats (L₁). Den föreslagna fastigheten skall utgöra gemensamhetsanläggning för boendegruppen inom planområdet. Fastigheten ges en byggrätt så att mindre förrådsbyggnad eller liknande kan uppföras.

Gator och trafik

Planområdet nås från Oxbergsleden / Vasaloppsvägen (väg 1012) där Gustavs väg sedan tidigare fungerar både som matargata och bostadsgata med direktutfarter.

Kommunen avser förlänga Gustavs väg ca 95 m. Från den förlängda Gustavs väg planeras en bostadsgata (lokalgata) utbyggas med direktutfarter från samtliga fastigheter inom planområdet. Gång- och cykelvägar kommer att byggas som förbinder lokalgatan inom planområdet, med Lundstigen i planens östra del samt i planens södra del mot det system av stigar som förbinder östra delar av Morkarlby - Hånåkni med Hemus.

Skola, service

Planområdet är beläget ca 500 m väster ett skolområde. Inom skolområdet finns en F-6-skola (Morkarlby skola) och en 7-9-skola (Morkarlbyhöjden).

De nya bostadsfastigheterna är belägen ca 1,2 km söder Mora centrum där all tänkbar service finns. Avståndet är ca 1 km till närmsta livsmedelsaffär i Hånåkni.

Kollektivtrafik

Hållplats för den lokala bussringlinjen finns både ca 150 m väster samt 250 m öster korsningen Kvarnholsvägen – Gustavs väg, längs Kvarnholsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Moravatten AB kommer att förse det planerade området med vatten och avlopp (VA) från delvis befintligt huvudledningsnät beläget i Gustavs väg. VA-ledningarna förläggs i den nya lokalgatan och förbindelsepunkt anvisas i tomtgräns för respektive fastighet.

Dagvatten

Moravatten AB planerar omhänderta dagvattnet från fastigheter och vägar gemensamt genom utbyggnad av dagvattennät där ledningar byggs ut åt nordväst, söder om bebyggelsen längs Kvarnholsvägen, och förbinds med befintliga dagvattenledningar vid Kvarnholsvägen ca 300 m väster planområdet.

Eldistribution

Fortum Distribution Ryssa AB kommer att förse området med el från ny transformatorstation.

Fjärrvärme

Enligt uppgift från E.ON Värme Sverige AB kan det eventuellt bli aktuellt med framdragning av fjärrvärmekulvert till planområdet.

Inverkan på miljön

Stadsarkitektkontoret har tillsammans med miljö- och hälsoskyddskontoret upprättat en behovsbedömning. Behovsbedömningen är godkänd av byggnadsnämnden 2006-05-11 § 93.

Behovsbedömningen visar på en viss påverkan för boende i omedelbar anslutning till planområdet. De boendes möjligheter att beträda naturmark direkt från tomten försvinner, samtidigt som de får en delvis förändrad närmiljö. Relativt orörd naturmark kommer att ersättas av villatomter.

Planförslaget kan för ett större närområde innebära att möjligheterna till närrekreation ökar, då tillgängligheten säkras med hjälp av de genomsläpp som görs ut till naturmark. Området är idag till viss del frekventerat av gångstigar, och om dessa

försvinner bör man fundera på hur folk ska ta sig igenom området. Andra konsekvenser bedöms bestå i buller från en viss ökning av biltrafiken, samt ljussken från densamma.

Planen medför ett visst intrång i riksintresset för friluftsliv, och i det primära rekreatiomsområde som berörs enligt Miljöbalken (MB 4:2). Planområdet är utifrån de lokala förhållandena av begränsad storlek.

Naturvärden som berörs är i viss mån sumpskogar, samt ett rikt växt- och djurliv.

Enligt de sammanfattande kommentarerna i behovsbedömningen bedöms ett genomförande enligt planförslaget inte medföra betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförande framgår av till planen hörande genomförandebeskrivning. Genomförandetiden slutar den 31 december 2013.

STADSARKITEKTKONTORET i Mora
Planenheten 2006-04-06, 2006-12-14


Håkan Persson
Planingenjör

Godtagen av Byggnadsnämnden
Antagen av Kommunfullmäktige

2007-04-04 § 82
2007-06-18 § 60

LAGA KRAFT 2007-07-18

Dp 264 *HP*

Detaljplan för del av fastigheten Morkarlby 43:55 vid Gustavs väg inom s.k. Canadaområdet i Mora Kommun, Dalarnas län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2006-04-06, rev 2006-12-14

ALLMÄNT

Detaljplanens syfte är att tillskapa nya bostadstomter i direkt anslutning till befintlig bebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunstyrelsen (KS) beslutade 2005-06-28 § 116 om plantillstånd. Detaljplanen föreslås handläggas med normalt planförfarande enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden (BN) godkände 2006-04-06 § 62 planförslaget för samråd. Samråd har skett hösten 2006. Utställning sker våren 2007 med ett antagande under försommaren 2007.

Utbyggnad av huvudgata, bostadsgata (lokalgata), VA, dagvatten och el initieras av Mora kommun.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar den 31 december 2013.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Efter att planen vunnit laga kraft kommer Mora kommun att ansöka om fastighetsbildning för de föreslagna fastigheterna inom planområdet.

I planen redovisad tomt för lekplats (L₁) skall utgöra en gemensamhetsanläggning där samtliga i detaljplanen ingående fastigheter skall äga andel. Mora kommun ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning samtidigt med fastighetsbildningen.

Moravatten AB planerar att förlägga samtliga ledningar i den planerade lokalgatan. Om ledning hamnar inom tre (3) meter från tomtmark avser Moravatten AB att söka ledningsrätt för dessa ledningar.

Avtal

Mora kommun skall samråda med Moravatten AB om utbyggnadstakt och ordning på försäljning av tomter inom området.

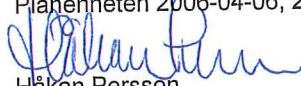
För utbyggnad av området skall Mora kommun förskottera anläggningsavgifter för var och en av tomterna så snart förbindelsepunkter är upprättade och Mora kommun underrättad därom. Då utbyggnaden, av främst dagvatten, kan förväntas bli dyrare än normalfallet för ett exploateringsområde skall Mora kommun stå för de kostnader som Moravatten AB har och som inte täcks av anslutningsavgifter.

Avtal skall träffas mellan Moravatten AB och Mora kommun för att fastlägga ovanstående kostnadsreglering innan utbyggnaden kan påbörjas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskalkyl ligger till grund för kostnadsuttag vid tomtförsäljningar.

STADSARKITEKTKONTORET i Mora
Planenheten 2006-04-06, 2006-12-14


Håkan Persson
Planingenjör

Lagakraft - intyg

Kommunfullmäktige i Mora kommun har 2007-06-18, § 60, antagit
Detaljplan för del av fastigheten Morkarlby 43:55 vid Gustavs väg
inom s.k. Canadaområdet i Mora kommun, Dalarnas län.

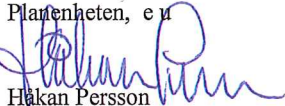
Inom besvärstiden har det, till kommunen eller -enligt uppgift- till Länsstyrelsen,
inte inkommit någon skrivelse med överklagande av antagandebeslutet.

Kommunfullmäktiges antagandebeslut har vunnit laga kraft 2007-07-18

Plan nr **Dp 264** *HP*

2007-07-20

Planenheten, e u



Håkan Persson
Planingenjör

Sändlista, Intyg med planhandlingar:

Länsstyrelsen, Plan- och Beredskapsenheten
Lantmäterimyndigheten Falun, Mora

Sändlista, Intyg:

Kommunstyrelsen
Byggnadsnämnden
Övriga; enl särskild lista