

Antagen av Byggnadsnämnden 2006-09-07, § 243

LAGA KRAFT 2006-10-03 **Dp 262** *li.*

**Ersättning, del av detaljplan Dp 212 vid Dunkasbo,
fastigheten Öna 211:1 i Mora Kommun, Dalarnas län**

PLANBESKRIVNING

2006-04-06

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

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

Övriga handlingar utgörs av:

- Fastighetsförteckning med registerkarta
- Gällande detaljplan
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse/Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ersätta gällande planbestämmelse om att kvartersmarken på fastigheten Öna 211:1 ej får indelas i flera fastigheter. Det nya planförslaget ger möjlighet att indela området i maximalt 8 st tomter för bostadsändamål.

PLANDATA

Detaljplaneområdet (ca 0,9 ha stort) är beläget ca 700 m norr om Mora kyrka intill Bastubacksbrons norra landfäste direkt väster om väg 70. Planområdet avgränsas runt om av gällande detaljplan Dp 212, laga kraft 1991-09-24.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området utpekas som bebyggelseområde i kommunens översiktsplan (laga kraft 1994-07-20) samt i ny kommuntäckande översiktsplan (antagen 2006-06-19, laga kraft 2006-07-19). Hela planområdet ingår i riksintresset för friluftslivet (F13) samt utpekas som ett primärt rekreationsområde enligt Miljöbalken (MB 4:2).

Området är sedan tidigare planlagt för bostadsändamål. Gällande detaljplan har ingen återstående genomförandetid. Byggnadsnämnden beslutade 2005-11-10 § 307 om plantillstånd.

Exploatör har, såsom huvudman för planen, uppdragit åt stadsarkitektkontoret att planlägga det aktuella området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är relativt plant då markuppfyllnad utförts till godtagbar nivå (+ 164,8 m i RH 70) med hänsyn taget till översvänningsrisken. Samtidigt skedde en strandskoning av marken mot Österdalälven som stabiliseringsåtgärd.

Lokalt rekreativsvärde

I gällande detaljplan finns möjlighet för allmänhet att nå parkmarken (allmän plats) längs Österdalälven. Denna möjlighet bibehålls i det nya förslaget (x).

Fornminnen

Enligt kommunens underlag finns en fornminnesmarkering som tangerar planområdet. Det är en plats med tradition av häxbränning som markerats, dock med osäker lägesangivelse. Det troliga är att denna plats är belägen ca 200-300 m längre österut där även en skylt finns uppsatt som anger just "Plats med tradition av häxbränning".

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk dokumentation finns för planområdet. Marken har sedan tidigare varit bebyggd med industribyggnader. Dessa byggnader är rivna sedan länge och under hösten 2005 fylldes planområdet upp med sandmassor till nivån 164,8 i RH 70. I genomsnitt har området fyllts med 0,5 – 0,8 m tjockt lager (i enstaka delar upp till 1,0 m) av älvsand som packats.

Ras och skredrisk

VBB VIAK utförde under år 1992 översiktlig undersökning av stabilitetsförhållandena vid älvstränder inom bebyggda områden bl.a. invid Österdalälven. Utredningen redovisade områden i riskhänseende enligt definitionen:

Risk = sannolikhet x konsekvens

Älvsträckan som är belägen ca 10-15 m söder om planområdet gavs **prioritet 3** där observation av skadeutvecklingen i och över strandlinjen är tillräcklig för att avgöra behov av framtida åtgärder.

Under år 2005 stabiliserades älvslänten. Slänten har stabiliserats (strandskoning) med en sedan tidigare beprövad metod, vid Sandängarna, nedströms älven. Principen är att ett ca 70 cm tjockt lager av bergkross (benämnt 100-500) påfyllts utanför den sedan tidigare "mjågade" (tätt nedslagna träpålar i älvslänten under vattnet) älvslänten. Bergkross finns från botten upp till marknivå.

Radonförekomst

Statens geotekniska institut har utfört en kommunomfattande markradonöversikt där syftet var att indela kommunen i hög-, normal- och lågriskområden. Översikten dat 1986-07-31 med Dnr 2-381/85 innehåller även punktvisa markradonundersökningar. Bl.a. gjordes en mätning vid Tjappan ca 400-500 m väster aktuellt planområde där området bedömdes som normalriskområde.

Räddningstjänst

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

Bostäder, arkitektur och gestaltningsfrågor

Planförslaget ger möjlighet att uppföra maximalt 8 st bostadshus i området (ca 17 st lägenheter i gällande detaljplan).

Den byggnad som i gällande detaljplan var belagd med rivningsförbud (Beus-gården) har efter år av förfall rivits. Detta har gett området nya möjligheter att nyttjas.

Kommunen äger fastigheten Öna 211:1 och har tecknat exploateringsavtal med exploatör som avser uppföra 8 st likartade bostadshus med äganderätt.

Utgångspunkten är att samtliga fastigheter nås från en gemensam bostadsgata och att husen placeras så att utsikt från uteplats erhålls mot älven.

Allmänhetens tillträdesmöjlighet till parkmark och bryggplats vid älven bibehålls med gångstig (X-område på plankartan).

I planförslaget finns bestämmelse om stängselskyldighet (staket) i planens södra del mot älven. Staketet är en säkerhetsåtgärd mot barnolycksfall och tydliggör samtidigt gräns mellan kvartersmark och allmänplats mark.

Tomterna blir generellt sett mindre än vad som är brukligt i liknande bostadsområden i Mora.

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

Strandskydd

Det generella strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Gator och trafik

Planområdet föreslås trafikmatas från väg 70 (Älvdalsvägen) via Önavägen – Brudtallsvägen - Täppvägen. Väg 70 är rekommenderad väg för transport av farligt gods. Längs aktuell vägsträcka av väg 70 är vägen rak och fin med goda siktmöjligheter och begränsad hastighet till 50 km/h. Längs vägsträckan finns även skyddsräcken/vägräcken på båda sidor om vägen. Säkerhetschefen i Mora kommun bedömer att säkerheten är acceptabel avseende risk för olycka vid transport av farligt gods.

In- och utfartsmöjligheterna till området är reglerade i planförslaget.

Inom planområdet föreslås en bostadsgata byggas ut inom kvartersmark som en gemensamhetsanläggning med fastighetsägare som andelsägare av gatan (se även genomförandebeskrivning). Vägområdet föreslås få en bredd av ca 7 m där, förutom gata, område för snöupplag m.m. skall inrymmas.

Gång- och cykeltrafik (gc-trafik) når planområdet via planskild gc- port öster planområdet och via gc-väg längs väg 70.

Infart

Infarten till planområdet från Täppvägen utformas som allmän plats, se även genomförandebeskrivning.

Trafikbuller

Mora kommun lät göra en bullerutredning som underlag för gällande detaljplan. VBB VIAK levererade i mars 1991 underlag som belyser erforderlig omfattning av bullerskärm vid väg 70. Enligt beräkningsunderlaget prognostiserades en trafikintensitet på ca 14 000 fordon/årsmedeldygn år 2000. Enligt nyare trafikmätningar och beräkningar som redovisas i kommunens trafiknätsanalys är trafikintensiteten ca 12500 fordon/årsmedeldygn. Detta ger vid handen att den bullerutredning som gjordes bör anses äga god giltighet avseende förutsättningarna för och utformningen av ett bullerplank utmed väg 70. Planförslaget anger med bestämmelse högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå inomhus respektive uteplats.

Bullerskydd

Mellan Vägverket Dalarna och Mora kommun träffades 1991-05-15 avtal för bl.a. uppförandet av bullerskydd. Mora kommun har i exploateringsavtal överfört kommunens åtagande gentemot Vägverket avseende kostnader för uppförande av bullerplank samt dess skötsel och underhåll.

Det framtida planket föreslås ingå i kommande gemensamhetsanläggning för bostadsgata, VA mm, se även i genomförandebeskrivning.

Bullerskyddet skall uppföras i princip enligt VBB VIAK 1991-03-05 upprättade och av Vägverket godkända ritningar.

Vägunderhåll

Vägverket skall ha möjlighet att underhålla väg 70:s vägkropp. Delar av marken (slänten) mellan bullerplank och bostäderna skall vara tillgänglig för allmänt vägunderhåll (z). Skötsel av slänt inom tomt väster om bullerskärm sköts av respektive fastighetsägare.

Kollektivtrafik

Hållplats för tätortstrafiken (buss), liksom buss mot Våmhus och Älvdalen, finns på båda sidor om väg 70 direkt öster planområdet.

Service

Planområdet är beläget ca 1 km norr om Mora centrum där all tänkbar service finns. Avståndet är ca 150-200 m till närmaste mataffär på Tuvan (öster väg 70) samt ca 150-200 m till närmaste bensinstation norr planområdet.

Skola

Förskola finns vid Tuvan ca 500 m öster planområdet. Låg- och mellanstadieskola finns i Östnor ca 2,5 km norr om planområdet (Bjäkenbackens skola) och högstadium finns i Mora centrum vid Strandens skola.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Moravatten AB kommer att förse det planerade området med vatten och avlopp (VA) från befintligt huvudledningsnät beläget i Täppvägen. Exploatören bygger ut VA-ledningar inom planområdet. VA-ledningsnätet kommer att ingå i gemensamhetsanläggning, se genomförandebeskrivning.

Dagvatten

Dagvatten kan ej omhändertas av Moravatten AB. Exploatören har att välja mellan att bygga ut ett lokalt dagvattennät inom planområdet som mynnar ut i Österdalälven alternativt att varje fastighetsägare omhändertar sitt eget dagvatten. Dagvatten från bostadsgatan leds via system ut i Österdalälven.

I planområdets östra del (u-område) parallellt med väg 70, har Moravatten AB en dagvattenledning som betjänar avvattningen av gc-porten under väg 70 norr planområdet.

Eldistribution

Fortum Distribution Ryssa AB kommer att förse området med el från befintlig transformatorstation vid Täppvägen. Företaget har flera ledningsrätter som belastar fastigheten Öna 211:1. Exploatören uppmärksammas på att begära kabelvisning inför markarbeten i U-områdena.

Fjärrvärme

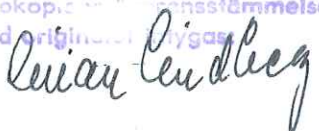
Enligt uppgift från E.ON Värme Sverige AB kan planområdet anslutas till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

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

STADSARKITEKTKONTORET i Mora
Planenheten 2006-04-06, 2006-08-18


Håkan Persson
Planingenjör

Fotokopierad med samtycke
med original i ryggen


Antagen av Byggnadsnämnden 2006-09-07, § 243

LAGA KRAFT 2006-10-03

Dp 262 *lii*

**Ersättning, del av detaljplan Dp 212 vid Dunkasbo,
fastigheten Öna 211:1 i Mora Kommun, Dalarnas län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2006-04-06

ALLMÄNT

Detaljplanens syfte är att ersätta gällande planbestämmelse om att kvartersmarken på fastigheten Öna 211:1 ej får indelas i flera fastigheter. Det nya planförslaget ger möjlighet att indela området i maximalt 8 st tomter för bostadsändamål.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Byggnadsnämnden beslutade 2005-11-10 § 307 om plantillstånd. Detaljplanen föreslås handläggas med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden (BN) godkände 2006-04-06 § 63 planförslaget för samråd. Samråd och underrättelse beräknas ske sommaren 2006 med ett antagande under sensommaren/hösten 2006.

Utbyggnad av bostadsgata, VA, dagvatten och el initieras av exploatören.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar den 31 december 2016.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, servitut m m

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

Exploatören kommer vidare att ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning dit samtliga bildade fastigheter inom planområdet skall ges andelstal.

Gemensamhetsanläggningen skall äga, förvalta och svara för drift av bostadsgatan på kvartersmark samt gångvägen ner mot Österdalälven, planket längs väg 70, staketet mellan de maximalt tre fastigheter i planens södra del och parkmarken mot älven (planbestämmelse om stängselskyldighet), VA-ledningar inom planområdet.

Infart

Ägaren till fastigheten Öna 117:1 har sin garageinfart över delar av fastigheten Öna 211:1. Infarten till planområdet utformas som lokalgata (allmän plats) för att säkerställa fastigheten Öna 117:1 åtkomst av garage.

Exploateringsavtal

Marken inom planområdet ägs av Mora kommun. Exploateringsavtal skall upprättas med exploatör avseende planens genomförande. Avtalet förutsätter bl.a. att exploatör bygger ut nödvändig infrastruktur, bebygger samtliga fastigheter med likartade bostadshus och försäljer dessa sk. nyckelfärdiga.

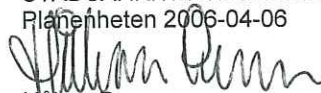
VA-avtal

Avtal skall träffas mellan Moravatten AB och den nyinrättade gemensamhetsanläggningen innan anläggningen får tas i drift.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga kostnader för plangenomförande åligger exploatören.

STADSARKITEKTKONTORET i Mora
Planenheten 2006-04-06


Håkan Persson
Planingenjör

Fotokopians örensstämelse
med originalet bifogas

