

Godkänd av Byggnadsnämnden 2010-03-31 § 87

Antagen av Kommunfullmäktige 2010-06-21 § 73

LAGA KRAFT

2010-07-22

Dp 271

**Ersättning och utvidgning av detaljplan
(del av Bpl 9) för fastigheten Öna s:1 m.fl. vid
Hållarnäsvägen i Öna by, Mora kommun,
Dalarnas län**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Utöver planbeskrivningen finns följande planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och planillustration
- Genomförandebeskrivning
- Gällande detaljplan
- Geoteknisk PM
- Utlåtande

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ersätta markanvändningen enligt gällande detaljplan för att tillskapa byggrätt för två nya villatomter inom del av fastigheten Öna s:1.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget ca 1 km nordväst Mora kyrka inom Öna by, mellan Hållarnäsvägen och Önanoret (invid utloppet till Österdalälven).

Areal

Planområdet har en areal omfattande ca 1,3 ha.

Ägande

Öna Bysamfällighet är ägare till huvuddelen av exploateringsområdet medan övrig mark är privatägd. Planområdet omfattar de bysamfälliga fastigheterna Öna s:1 och s:3 samt den privatägda fastigheten Öna 308:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner mm

Planområdet omfattar tidigare detaljplanlagt område utgörande del av "Byggnadsplan för delar av byarna Kråkberg och Öna" (BPL nr 9), fastställd 1961-05-18.

För planområdet, i den del som omfattas av gällande detaljplan, gäller strandskydd enligt särskilt länsstyrelsebeslut 1976-11-15. Inom det utvidgade planområdet (vattenområde) gäller generellt strandskydd enligt miljöbalken kap. 7.

Översiktliga planer mm

I kommunens översiktsplan (laga kraft 2006-07-19) omfattas planområdet av delområde Bs 1 (Mora tätort).

Planområdet i sin helhet omfattas av riksintressen enligt Miljöbalken (MB) 4 kap. 2 § (Siljansområdet), MB 3 kap. 6 § (F 13, friluftsliv) samt naturvård (N49 Siljan-Skattungen).

Med hänsyn till högsta högvattenyta (HHW) redovisar kommunens översiktsplan för området en lägstanivå för grundläggning utgörande höjdnivån +165,0 meter över rikets nollplan (RH 70).

Inverkan på miljön

Boende i planens omedelbara närområde får en förändrad miljö och utsikt när grönområdet minskas ner och ersätts av bostadsbebyggelse på upphöjd mark.

Viss ökad påverkan avseende buller, ljussken och avgaser från biltrafik.

Inga kända speciella naturvärden finns inom området. Planområdet omfattas av gällande strandskydd. Planen medger dock möjlighet för allmänheten att fritt ta sig ned till och längs efter stranden.

Kommunen har i sin behovsbedömning, avseende behovet av miljöbedömning, gjort bedömningen att planutformningen ej medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och nivellering

Exploateringsdelen av planområdet utgörs av obebyggd, till viss del igenbuskad f.d. odlad mark. Området närmast Hållarnäsvägen utgör relativt plan mark på höjdnivån +164 och +165 m. En slänt avskiljer strandplanet som är beläget närmast Önanoret. Strandplanet ligger på en höjdnivå mellan +162 och +163 m. Strandplanet och slänten innehåller ett antal fullväxta löv- och barrträd.

Markbeskaffenhet

Marken för nyexploateringsområdet är för lågt belägen i förhållande till det s.k. 100-årsflödet. För att säkerställa byggnader från översvämningsrisk måste marknivån höjas. Utökningen av befintligt byggnadskvarter med två tomter har bedömts acceptabelt och överväger olägenheterna (kostnader mm) att behöva höja marknivån under blivande huslägen.

Geotekniska förhållanden mm	SWECO VBB AB i Falun har genomfört en geoteknisk undersökning och upprättat ett PM för planområdet, daterad 2007-10-31 (bifogas). Geoteknisk klass och grundläggning, schaktning och fyllning framgår av geoteknisk PM 7.1 och 7.2.
Radon	Utförd markradonmätning utvisar att marken inom byggnadskvarteret klassas som normalradonmark (10-50 kBq/m ³). Byggnader skall uppföras radonskyddat (se geoteknisk PM 5.6 och 7.3).
Översvämningrisk	Exploateringsdelen av planområdet är till huvuddelen beläget under höjdnivån +165,0 m, vilket innebär krav på uppfyllnad, inom berörd del av tomtplatsen, med 1,2 – 2,0 m för att möjliggöra grundläggning på tillåten nivå.
Bebyggelseområde	Bortsett från den bebyggda fastigheten Öna 308:1 utgörs exploateringsdelen inom planområdet av ett grönområde (parkmark) enligt gällande detaljplan. Planen redovisar en förändring av markanvändningen innebärande att grönområdet närmast Hållarnäsvägen ersätts av kvartersmark för maximalt två nya villatomter (B). Byggnader avses kunna uppföras med max. en våning, vindsinredning tillåten, utan källare och en med lägsta grundläggningsnivå, underkant dräneringslager på +165,0 m (RH 70). Med avsikten att förhindra "privatisering" av parkmark utanför de två nya tomtplatserna och tydliggöra gränsen mellan parkmark och kvartersmark redovisar planen en planbestämmelse med krav på staket i tomtgräns mot strandområdet/parkmarken. Planen redovisar två tolv meter breda områden (utsiktstråk), mellan planens tre tomter, med mark som inte får bebyggas. Detta för att bevara del av utsikten mot Österdalälven för befintliga bostadshus norr om Hållarnäsvägen. Större delen av den bebyggda fastigheten Öna 308:1 utgör kvartersmark i gällande detaljplan. Fastigheten har intagits i planområdet för att möjliggöra justering och anpassning av byggrätt och gränser till befintliga förhållanden. De i planen föreslagna nya tomterna bedöms utgöra en naturlig komplettering/förlängning av den befintliga bebyggelsen längs Hållarnäsvägen. Det anses ur ett kommunalekonomiskt perspektiv vara ett bra utnyttjande av befintlig utbyggd infrastruktur. Markytan är för låg i förhållande till det dimensionerande s.k. 100-årsflödet. För att säkerställa byggnader från översvämning måste marknivån höjas. Den naturliga förlängningen av bostadsbebyggelsen längs Hållarnäsvägen, med ett par tomter, har bedömts acceptabelt och överväger olägenheterna (kostnader mm) att behöva höja marknivån under husen. Utförd geoteknisk undersökning redovisar områdets förutsättningar för bebyggelse.

Strandskydd

Gällande strandskydd avses upphävas för ny föreslagen kvartersmark (B) samt för bryggområden (WB₁). Upphävande av strandskyddet kan bl.a. motiveras med den avvägning som gjorts mellan olika allmänna intressen där utbyggnaden av tätorten med ytterligare permanentbebyggelse givits företräde framför skyddet av del av strandområdet.

Planens utökade kvartersmark avskiljs från kvarvarande grönområde med en 1-2 meter hög slänt. Planbestämmelserna redovisar även krav på staket i de nya tomternas gräns mot stranden. Allmänhetens tillträde och åtkomst till kvarvarande del av strandområdet bedöms tillgodosett med planens utformning. Strandplanet utgör det i dag av allmänheten nyttjade området för rekreation (båtplatser och gångstig där omläggning av befintlig gångstigs västliga del ges en sträckning närmare vattnet).

Området bedöms inte innehålla några speciella naturvärden varför någon försämring av livsvillkoren för djur och växtarter inte kan påvisas.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i centrala Mora på ett avstånd av ca 1,5 km. Närbutiker för dagligvaror finns vid Tuvan på ca 700 m avstånd.

Låg- och mellanstadieskola finns vid Bjäkenbackens skola i Östnor. Närmast belägna barndaghem finns i Östnor och Kråkberg.

Kollektivtrafik (bussringlinje) finns längs Önavägen ca 250 m norr om planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för rörelsehindrade m. fl. till planerad nybyggnation inom området skall följa kraven i gällande byggbestämmelser. Kollektivtrafik se ovan.

Vattenområde

Gällande detaljplanegräns har tolkats till ett läge i princip längs Önanorets strandlinje. Det utökade planområdet omfattar del av Önanorets vattenområde som redovisats dels som öppet vattenområde (**W**) och dels i två områden med byggrätt för bryggor (**WB₁**).

Vägar/trafik

Området trafikmatas från Hållarnäsvägen i norra plangränsen (**LOKALGATA**). Planen redovisar en breddning av vägmarken för anpassning till befintlig vägslänt inom den västra delen av vägområdet. En ny väghöjd, anpassad till befintlig vägnivå, har redovisats för Hållarnäsvägen i nordvästra plangränsen.

Kommunen har skötsel- och underhållsansvar för vägen. Öna Bysamfällighet är huvudman för väg- och parkmark.

Parkering

Erforderlig parkering inom bostadskvarter avses anordnas på tomtmark.

Vatten och avlopp,
dagvatten

Planområdets bebyggelse avses, via utbyggnad av Moravatten AB:s VA-nät, anslutas till befintligt VA-nät i höjd med Hassivägen. Dagvattenavledning inom tomtmark utgör fastighetsägarens eget ansvar.

Fornlämning

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Park

Det ca 30 meter breda strandplanet närmast Önanoret utgör parkmark i gällande detaljplan och redovisas även fortsättningsvis som parkmark (**PARK**) i föreliggande plan.

Delar av strandområdet nyttjas i dag för båtplatser med tillhörande bryggor. Parkområdet avses även fortsättningsvis kunna nyttjas för detta ändamål varför en anslutning mot Hållarnäsvägen finns redovisad i nordvästra plangränsen längs en befintlig infartsväg till området. En etablerad gångstig längs Österdalälvens norra strand sträcker sig i sin västra del genom planområdets kvartersmark. Omläggning av stigsträckningen avses ske i denna del.

För säkerställande av att karaktärsträd och erosions-hindrande växtlighet bevaras inom parkområdet har en planbestämmelse införts med utökad lovplikt för trädfällning. Viss avverkning av mindre träd kommer dock att krävas för ny sträckning av gångstig genom del av området.

Ei

Fortum Distribution Ryssa AB är eldistributör inom området. Elanslutning kan ske till närbelägen transformator.

Två befintliga elkablar (10 kV) finns dels inom kvartersmarken i anslutning till Hållarnäsvägen och dels inom park- och vattenområdet.

Tele

Ett par större telekablar är förlagda inom planområdet ca 10 meter väster gränsen för fast. Öna 308:1. Enligt ett kontrakt, tecknat 1966-06-15, har överenskommelse träffats om rätt för Televerket (numera Telia Sonera) att, under en tid av 50 år, få anlägga och bibehålla aktuella teleledningar. Redovisad byggrätt kan kräva justering av befintligt kabelläge där dock Telia Sonera bedömer det som en möjlighet att förlägga kablarna på ett större djup, alternativt att en uppfyllning av markområdet ger erforderligt djup för överbyggnad med bostadshus. Krävs flyttning eller omläggning av ledningen har Telia Sonera uttalat sig stå för dessa kostnader. Planen redovisar ett u-område (u) i gränsen mot fast. Öna 308:1 för ev. flytt av ledningen.

Värme

Värmeförsörjningen skall lösas inom respektive bostadshus. Fjärrvärme finns utbyggt längs Önavägen inom ett avstånd av 200 meter. Framtida utbyggnad av fjärrvärmenätet bör ses som en möjlighet.

Förnyelsebar energi skall eftersträvas.

Avfall

Avfallshanteringen skall förberedas för separering av sopor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Administrativa frågor

De administrativa frågor som berör genomförandet framgår av genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN M FL

Ansvarig för framtagande av planen har varit planingenjör Anders Romson i samarbete med Håkan Persson, planchef, Stadsarkitektkontorets planavdelning i Mora.

Stadsarkitektkontoret, planenheten, februari 2010



Håkan Persson
planchef

Fotokopiering överensstämmer
med originalintygas:



Godkänd av Byggnadsnämnden 2010-03-31 § 87

Antagen av Kommunfullmäktige 2010-06-21 § 73

LAGA KRAFT

2010-07-22

Dp 271

**Ersättning och utvidgning av detaljplan
(del av Bpl 9) för fastigheten Öna s:1 m.fl. vid
Hållarnäsvägen i Öna by, Mora kommun,
Dalarnas län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen avses hanteras för ett antagande under våren 2010. Exploatering av området avses påbörjas omedelbart efter detaljplanens laga kraftvinnande.
Genomförandetid	Genomförandetiden slutar den 31 december 2021.
Avtal	Markavtal skall träffas före planens antagande mellan Öna Bysamfällighet och Moravatten AB avseende förläggning av VA-ledningar inom kvartersmark samt utgörande grund för ledningsrättsförrättning.
Ansvarsfördelning	Moravatten AB ansvarar för utbyggnad av allmänna VA-ledningar inom planområdet. Efter försäljning av områdets tomtmark ansvarar respektive fastighetsägare för erforderlig uppfyllnad/utbyggnad och övriga åtgärder inom tomtmark. Öna Bysamfällighet ansvarar för iordningställande, skötsel och åtgärder inom berörda delar av vatten- och parkområde. Samfälligheten skall iordningställa ny sträckning av den gångstig som skall ersätta befintlig stigsträckning genom blivande tomtmark. Telia Sonera ansvarar för och bekostar ev. åtgärder för befintliga telekablar.
Huvudmannaskap	Mora kommun är inte huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske genom avstyckning från fastigheterna Öna s:1.

Ledningsrättsförrättning

Ledningsrättsförrättning skall i erforderlig mån utföras för områdets högspänningsskabel samt VA- och teleledningar.

Ledningsrätt för äldre borttagen högspänningsledning bör upphävas och övriga ledningsrätter bör ses över och anpassas efter befintliga förhållanden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Moravatten AB bekostar utbyggnad av erforderliga allmänna VA-ledningar.

Eventuell justering i höjdded alt. flyttning inom kvartersmark, av befintliga teleledningar, bekostas av Telia Sonera.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN M FL

Ansvarig för framtagande av planen har varit planingenjör Anders Romson i samarbete med Håkan Persson, planchef, Stadsarkitektkontorets planavdelning i Mora.

Stadsarkitektkontoret, planenheten, februari 2010

Håkan Persson
planchef

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Stadsarkitektkontoret

Laga kraft - intyg

Kommunfullmäktige i Mora kommun har den 21 juni § 73 antagit

Ersättning och utvidgning av detaljplan (del av Bpl 9) för fastigheten Öna s:1 m.fl. vid Hållarnäsvägen i Öna by, 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 **den 22 juli 2010**

Dp 271

Stadsarkitektkontoret i Mora
Planenheten den 1 september 2010

Maria Lindgren

Maria Lindgren
Plantekniker

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Maria Lindgren

Sändlista, Intyg med planhandlingar:

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

Sändlista, Intyg:

Kommunstyrelsen
Byggnadsnämnden