

Godkänd av Byggnadsnämnden: 2010-06-10 § 165

Antagen av Kommunstyrelsen 2010-06-29 § 138

LAGA KRAFT

2010-07-26

Dp 272

Detaljplan för del av fastigheten Morkarlby 43:55 syd Kvarnholsvägen i Mora kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Övriga handlingar består av:

- Utlåtande
- Fastighetsförteckning med registerkarta
- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att tillskapa byggbar mark för bostäder och en förskola. Området kommer att erbjuda ca 18 st bostadsfastigheter för friliggande villabebyggelse, ca 14 st radhusfastigheter samt ett kvarter med ca 20 lägenheter i flerfamiljshus. Förskoletomten ges även möjlighet att användas för bostadsändamål genom dubbla användningsbestämmelser.

PLANDATA

Detaljplaneområdet omfattar ca 7 ha och är beläget ca 1,5 km sydväst om Mora kyrka. Planområdet gränsar i norr till befintlig bebyggelse längs Kvarnholsvägen i Morkarlby. Hela planområdet ligger på kommunens stora exploateringsfastighet Morkarlby 43:55 inom det s.k. Canadaområdet.

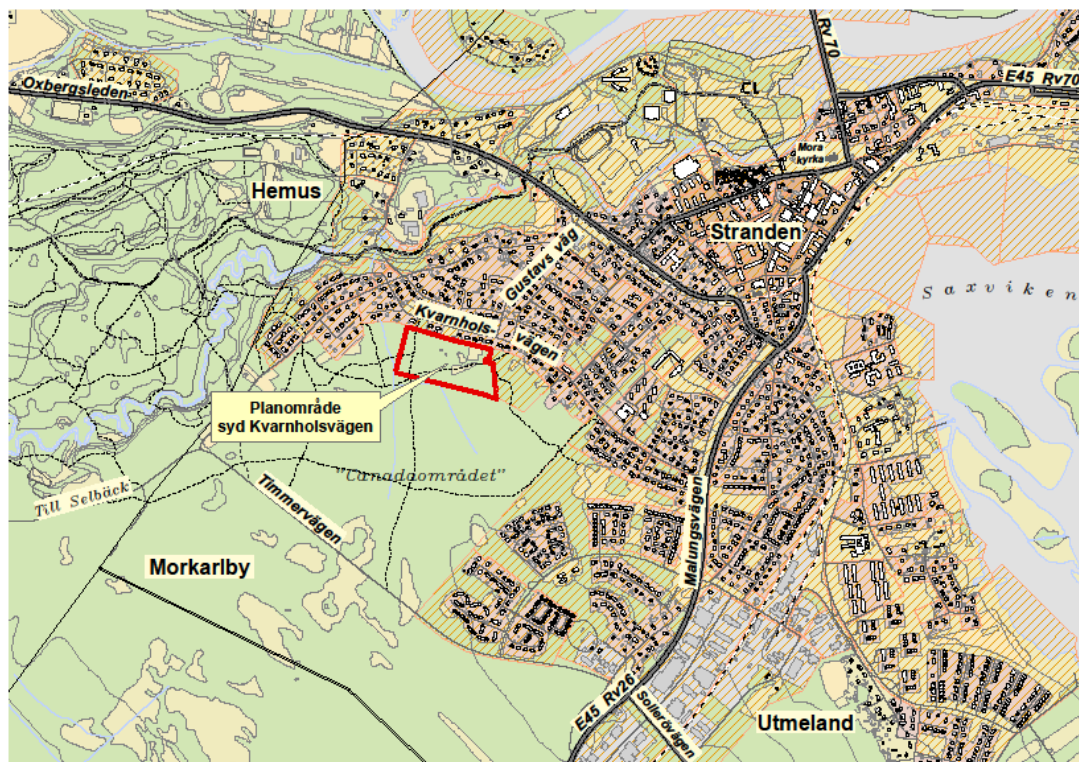
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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 Canadaområdet 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 rekreationsområde enligt Miljöbalken (MB 4:2). Kommunstyrelsen beslutade 2007-12-18 § 165 om plantillstånd. Uppdrag gavs till stadsarkitektkontoret att planlägga det aktuella området.

Planområdet gränsar i norr till detaljplan S 172 fastställd 1987-11-17 och i öster till detaljplan Dp 264 laga kraft 2007-07-18.

Angränsande detaljplan Dp 264 har återstående genomförandetid.



Utdrag ur ekonomiska kartan

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.

Enligt genomförd behovsbedömning konstateras att planen ej medför någon betydande miljöpåverkan.

Boende angränsande i norr och öster får en delvis förändrad närmiljö då mark som inte tidigare varit exploaterad kan komma att bebyggas med nya bostäder.

Markanvändningen i form av bostäder medför inte att gällande kvalitetsnormer överträds eller att människor utsätts för varaktig störning. Planen är därför förenlig med Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området är flackt med små höjdvariationer. Området sluttar svagt från öster mot väster bortsett från några lokala små kullar. Höjdläget varierar mellan +190 -- +192 meter i RH 70.

Planområdet består till största delen av skogsmark som till vissa delar utgör skogsmark på äldre jordbruksmark. Inom planområdet lämnas spår efter dikessystem för avvattnings av den äldre jordbruksmarken. Enligt upprättad naturvärdesinventering består den relativt unga skogen inom planområdet till största delen av lövskog (björk, asp och sälg) på igenvuxen åkermark men även tall och gran förekommer.

Strandskydd

De inre delarna som är belägna söder om planområdet av kommunens stora exploateringsfastighet Morkarlby 43:55, "Canada-området", är flacka och har före 1990-talet ytförsumpats på grund av avsaknad av vattenavledning. Kommunen har därefter upprättat en markdispositionsplan och exproprierat marken för bostadsbebyggelse. I samband med det grävde kommunen ett antal diken i syfte att torka ut de inre markområdena.

Delar av dessa diken passerar planområdet i väster och söder. Enligt miljöbalken 7 kap 13§ anses de till vissa delar av året vattenförande diken omfattas av generellt strandskydd.

Kommunen upphäver strandskyddet med bestämmelsen **a₁** i plankartan. Upphävandet avser hela planområdet.



Bilden ovan visar avgränsningen av gällande strandskydd (blått raster). Strandskyddet inom hela planområdet upphävs

Motivet för strandskyddets upphävande är att marken behövs för kommunens tätortsutveckling dvs. att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området enligt miljöbalken 7 kap § 18 c punkt 5. Marken har översiktligt studerats och köpts in för att bidra till att trygga framtida bostadsutbyggnad.

Enligt genomförd naturvärdesinventering hyser området inga stora naturvärden. Marken bedöms inte utgöra viktig miljö för djurlivet och vattendraget innehåller inte fisk eller musslor.

Det rörliga friluftslivets intressen är säkerställt genom befintligt stigsystem som avses kompletteras söder om planområdet bl a med fria passager över diken.

Lokalt rekreativsvärde

Planområdet genomkorsas av stigar. Marken används som lek- och rekreativs-område, 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 skall i enlighet med dispositionsplanen ersättas med nya stigar söder om planområdet.

Ett mindre område L₁ avsett för lek redovisas i planen och är avsett att användas av samtliga boendekategorier inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Allmänna Ingenjörskontoret 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. På kartmaterial har området markerats till övervägande del bestå av finsediment (mo och mjåla med inslag av lera). I senare undersökning beskrivs marken som något kuperad och består delvis av grövre jordar som är väl-dränerande. Då jorden på flera ställen innehåller silt uppkommer flytjordsproblem vid schaktning och packning i vattenmättad jord.

Bärigheten är god. VIAK föreslår etapputbyggnad inom Canadaområdet. Etapp 1 omfattar nu aktuellt planområde.

Radonförekomst

Radonundersökning har utförts av VIAK AB i samband med dispositionsplanarbetet för Canadaområdet. Av denna undersökning framgår att området utgör normalriskområde och att byggnader bör uppföras med radonskyddad grundläggningsmetod. Ytterligare radonundersökning har genomförts inom planområdet 2008-11-04 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. Brandvattenförsörjning av området sker från brandposter med kapacitet överstigande 10 l/s finns dels i korsningen Kvarnholsvägen – Sysvägen samt i korsningen Gustavs väg – Skvatramsvägen.

Bostäder, arkitektur och gestaltungsfrågor

Kvartermarken inom planområdet kan förenklat delas in i 5 bebyggelsekvarter. Sammantaget uppnås en stor variation med en blandad bebyggelse inom planområdet.

Detaljplanen ger förutsättningar att inom **B₁** bygga maximalt 12 st friliggande enfamiljshus på "normalstora" tomter (1100-1200 kvm) samt inom **B₂** bygga maximalt 6 st friliggande enfamiljshus på små tomter (ca 7-800 kvm).

Planen ger möjlighet att inom **B₃** bygga maximalt 20 lägenheter i flerfamiljshus i bostadsrätts-, eller hyresrättsform.

Därutöver ger planen möjlighet att inom **B₄** uppföra ytterligare 3 st friliggande enfamiljshus på "normalstora" tomter alternativt maximalt 14 st rad-, eller kedjehuslägenheter med äganderätt.

Planförslaget ger stor flexibilitet med möjlighet att inom **S₁ B** uppföra en förskola med ca 4 avdelningar och/eller bostäder i form av villor eller flerfamiljshus i två våningar.

Exploateringsgraden följer vad som är brukligt i liknande bostadsområden i Mora.

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

För att bryta mot traditionella grönytor inom bostadsområdet kan skärmar av skog och grupper av äldre barr- och lövträd sparas. Ängsfloran kan återskapas i naturmarken i planområdets norra del inom **NATUR**. Eventuellt kan öppna diken för avledning av ytvatten förekomma inom samma område.

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 boendegrupper inom planområdet. En mindre byggrätt om 40 m² medges.

Gator och trafik

Planområdet nås från Oxbergsleden / Vasaloppsvägen (väg 1012) sydväst in på Gustavs väg och efter ca 700 m väster in på nya lokalgatan i planområdet. Kommunen avser förlänga huvudgatan Gustavs väg ytterligare ca 25 m.

Om det inom användningsområdet **S₁ B** kommer avstyckas villatomter föreslås gemensam lokalgata utformas som en gemensamhetsanläggning.

Gång- och cykeltrafiken kommer att ske på den nya lokalgatan ut på Gustavs väg och norrut via utbyggd gc-väg längs Gustavs väg alternativt via Skvatramsvägen direkt öster om planområdet och vidare österut på en gc-väg som förbinds med Lundstigen och vidare norrut via Kvarnholsvägen – Spanskvägen. Planförslaget redovisar även en gc-väg i planens södra del mot det system av stigar som förbinder östra delar av Morkarlby - Hånåkn med Hemus.

Skola, service

Planområdet är beläget ca 700 m väster om 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 om Mora centrum där all tänkbar service finns. Avståndet är ca 1 km till närmsta livsmedelsaffär i Hånåkn.

Kollektivtrafik

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

När Canadaområdet blir ytterligare utbyggt med bostäder kommer den bussgata som finns redovisad i detaljplanen byggas ut och nya hållplatser kommer att anläggas inom kortare avstånd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Moravatten AB kan försörja det planerade området med vatten och avleda spillvatten (VA) från dels befintligt huvudledningsnät beläget i norra delen av planområdet inom NATUR, dels befintligt huvudledningsnät beläget i Kvarnholsvägen samt vattenledningsnät beläget i Gustavs väg. VA-ledningarna förläggs i den nya lokalgatan och förbindelsepunkt anvisas i tomtgräns för respektive fastighet. Se även i genomförandebeskrivningen.

Om det inom användningsområdet **S₁ B** kommer avstyckas villatomter föreslås gemensamma huvudledningar utformas som en gemensamhetsanläggning.

Dagvatten

För området ska i första hand tillämpas lokalt omhändertagande av dagvatten (s.k. LOD) för dagvatten från fastigheter och vägar, i andra hand kan Moravatten AB omhänderta dagvattnet från fastigheter och vägar gemensamt via dels befintligt huvudledningsnät beläget i norra delen av planområdet inom NATUR, dels befintligt huvudledningsnät beläget i Kvarnholsvägen. Se även i genomförandebeskrivningen.

Lokalt omhändertagande av dagvatten på en småhusfastighet kan innebära att vattengenomsläppliga 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 dagvattenservis utan bör ledas bort från huset t.ex. med hjälp av en yttlig 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 dagvattenservisen.

Om det inom användningsområdet **S₁ B** kommer avstyckas villatomter föreslås gemensamma huvudledningar utformas som en gemensamhetsanläggning, se även genomförandebeskrivningen under rubriken "Gemensamhetsanläggning mm".

Eldistribution

Fortum Distribution Ryssa AB kommer att förse området med el från befintlig transformatorstation strax utanför planområdets östra gräns.

Fjärrvärme

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

Klimat- och energifrågor

Exploatörer uppmärksammas på vikten av och möjligheterna till att träffa kommunens energi- och klimatrådgivare inför val av uppvärmningsteknik och klimatskydd.

Inverkan på miljön

Stadsarkitektkontoret har tillsammans med miljö- och hälsoskyddskontoret upprättat en behovsbedömning. Behovsbedömningen är godkänd av byggnadsnämnden 2009-01-21 § 5.

Behovsbedömningen visar på en viss påverkan för boende i omedelbar anslutning till planområdet då naturmarken ersätts med bostadsmark. En remsa på 30 m sparas som naturmark mellan befintliga bostäder längs Kvarnholsvägen och den nya bebyggelsen i söder. De boendes möjligheter att beträda naturmark direkt från tomten kommer därmed att finnas kvar.

Planförslaget ianspråkar en mindre del av Canadaområdet och det kommer även i fortsättningen att finnas god tillgång till rekreationsmark.

Tillgängligheten till det befintliga stigsystemet i skogsområdet bör även fortsättningsvis vara god genom de genomsläpp som görs ut till naturmark från planområdet.

De stigar som försvinner ersätts dessutom med nya söder om planområdet. Andra konsekvenser bedöms bestå i buller och ljussken från en viss ökning av biltrafiken.

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

Enligt Skogsstyrelsens naturvärdesinventering består skogen till största delen av lövskog på igenväxande åkermark och det finns ett mindre område med tallsumpskog. Området hyser inte höga naturvärden.

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 2020.

STADSARKITEKTKONTORET i Mora
Planenheten maj 2010


Håkan Persson
Planchef

Fotokopierad för kontroll
med originalet intygas:



Godkänd av Byggnadsnämnden: 2010-06-10 § 165

Antagen av Kommunstyrelsen 2010-06-29 § 138

LAGA KRAFT

2010-07-26

Dp 272

Detaljplan för del av fastigheten Morkarlby 43:55 syd Kvarnholsvägen i Mora kommun, Dalarnas län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Detaljplanens syfte är att tillskapa nya bostadstomter med varierad upplåtelseform samt en förskola i direkt anslutning till befintlig bebyggelse inom Canadaområdet i Morkarlby.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Kommunstyrelsen (KS) beslutade 2007-12-18 § 165 om plantillstånd. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden (BN) godkände 2009-10-01 §334 planförslaget för samråd. Samråd och utställning beräknas ske under vintern 2009/2010 med ett antagande under våren/sommaren 2010.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar den 31 december 2020.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

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

Inom användningsområde **S₁ B** kan marken användas som en förskoletomt alternativt användas för bostadsändamål med möjlighet att avstycka upp till 6 fastigheter.

I huvudsak kommer fastighetsbildning inom **B₁**, **B₂**, och **B₃** att ske enligt illustrerade fastighetsgränser på plankartan. Inom **B₄** kommer Mora kommun bilda tre fastigheter för friliggande enfamiljshus om inte samarbetsavtal tecknats med exploatör om bildande av maximalt 14 rad-, kedjehusfastigheter.

Gemensamhetsanläggning mm.*Lekplats*

I planen redovisad tomt för lekplats (L_1) skall utgöra en gemensamhetsanläggning där samtliga i detaljplanen ingående fastigheter skall äga andel. Mora kommun ansöker om bildande av gemensamhetsanläggning samtidigt med fastighetsbildningen.

Va-och dagvattenledningar

Vatten- och avloppsledningar bör förläggas i lokalgatan. Om ledning hamnar inom tre (3) meter från tomtmark avses ledningsrätt sökas för dessa ledningar.

Om det inom användningsområdet $S_1 B$ kommer avstyckas villatomter föreslås gemensamma huvudledningar utformas som en gemensamhetsanläggning. Bygglov för nytt bostadshus får inte ges förrän VA-anslutning till allmän VA-anläggning kan ske.

För B_4 kvarteret kommer tre förbindelsepunkter upprättas. Om radhusfastigheter bildas skall gemensamhetsanläggning tillskapas för utbyggnad och drift av det utökade va-ledningsnätet.

Vägar

Om det inom användningsområdet $S_1 B$ kommer avstyckas villatomter föreslås gemensam lokalgata utformas som en gemensamhetsanläggning.

Avtal

Området ligger utanför av kommunfullmäktige i Mora kommun fastställt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Detta innebär bland annat att bostadsfastigheter som avses att bildas genom detaljplaneläggning inom området ej automatiskt har någon rätt att använda den allmänna VA-anläggningen. Mora kommun skall samråda med Moravatten AB om hur exploateringen av området skall ske. Erforderliga avtal skall träffas mellan Moravatten AB och Mora kommun/exploatören innan utbyggnaden av områdets tekniska försörjningar påbörjas för att reglera bland annat kostnader, ansvarsavgränsningar under utbyggnad och förvaltningsskede samt utförande av områdets VA-installationer inklusive erforderligt behov av brandposter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskalkyl ligger till grund för kostnadsuttag vid tomtförsäljningar.

STADSARKITEKTKONTORET i Mora
Planenheten maj 2010


Håkan Persson
Planchef

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**





MORA

Stadsarkitektkontoret

Laga kraft - intyg

Kommunstyrelsen i Mora kommun har den 29 juni § 138 antagit

**Detaljplan för del av fastigheten Morkarlby 43:55 syd Kvarnholsvägen
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 272

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