

Ändring 2 av del av detaljplan S 35 för
Stranden 19:7
i Mora kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

januari 2015

Handlingar

- Planbeskrivning (denna handling), januari 2015
- Tillägg till plankarta med bestämmelser, januari 2015

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning med registerkarta
- Granskningsutlåtande, februari 2015
- Gällande detaljplan
- Behovsbedömning, september 2014
- Samrådsredogörelse, januari 2015

Planens syfte och huvuddrag

Fastigheten omfattas av detaljplanen S 35 samt en ändring av denna. Idag medges samlings/föreningslokal-, kontors- och handelsändamål om en våning på fastigheten. Den byggnad som finns på platsen uppfördes ursprungligen som frikyrka men omvandlades så småningom till blomsteraffär. Sedan ett par år har byggnaden stått oanvänd.

Ändringens syfte är att möjliggöra fler bostäder i centrala Mora, genom att på fastigheten även medge bostäder i upp till två våningar. Byggnadshöjden om 6,5 m kommer att fortsätta gälla.

Denna ändring kommer att gälla parallellt med gällande detaljplan S 35. En ändring av S 35 och S 131 vann laga kraft den 10 oktober 2000. Ändringen ersätts nu, men endast vad avser S 35 och Stranden 19:7.

Ändringen handläggs med enkelt planförfarande, enligt 5 kap 7 § Plan- och bygglagen 2010:900. Planförslaget anses inte vara av stor vikt eller ha principiell betydelse och inte heller kan det antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det bedöms sakna intresse för allmänheten.

Plandata

Den aktuella fastigheten Stranden 19:7 är belägen på Hantverkaregatan 8, ca 400 m sydväst om Mora kyrka och omfattar ca 0,1 ha.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet omfattas av *Riksintresse för friluftslivet F 13* enligt 3 kap MB och är av riksintresse enligt MB 4:2 med hänsyn till natur- och kulturvärdena som är särskilt intressanta för turism och friluftsliv.

Översiktsplan

Området är beläget inom Bs 1 i översiktsplanen från 2006. Enligt denna bör ”tillkommande bebyggelse [i tätorten] utformas med kunskap, omtanke och respekt för tidigare generationers planering och byggande. Anpassning bör ske på ett lämpligt sätt både i helhet och detaljer. För att få en blandad stad med bebyggelse från olika tider är det viktigt att också uppföra byggnader med ett modernt uttryckssätt som speglar dagens arkitektoniska värden. Moras identitet bör stärkas och de kvaliteter som finns idag uppmärksammas och utvecklas.”

”Skalan på husen är viktig för stadsbilden. Bebyggelse i centrala Mora bör uppföras i samma skala som traditionellt, dvs. 2-4 våningar. Höghus bör undvikas. För att inte få en enformighet i stadsmiljön bör detaljplaner utformas så att bebyggelsen får varierande höjder. Traditionella material som sten, trä och tegel bör företrädesvis användas.”

Området är inte beläget inom vad som av kommunen föreslås som riksintresse för kulturmiljövården, däremot inom det område som länsstyrelsen i arbetet med översiktsplanen ansåg borde omfattas av riksintresse.

Detaljplaner

Området omfattas av S 35 *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. KÖPMANNEN i Mora Köping*, fastställd den 20 maj 1965. Då var användningen på fastigheten samlings/ föreningslokal.

En ändring gjordes för aktuell fastighet för att även medge kontors- och handelsändamål. Denna ändring vann laga kraft den 10 oktober 2000 och genomförandetiden slutade den 31 december 2006.

Idag medges en våning och vindsinredning är ej tillåten. Högsta byggnadshöjd är 6,5 m. Byggrätten omges av remsor av prickad mark (mark som inte får bebyggas).

Området gränsar till detaljplanen S 80, *Förslag till ändring av del av stadsplanen för del av kv. Hantverkaren mm*, som vann laga kraft den 11 december 1973.

Planbesked

En ansökan om planbesked inkom den 15 april 2014 och Byggnadsnämnden beviljade positivt planbesked den 23 juli 2014 § 80.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Kommunen har tagit fram en behovsbedömning. Behovsbedömningen syftar till att avgöra om ändringen kan medföra betydande miljöpåverkan varvid en miljöbedömning behöver genomföras.

Planområdet ligger inom *Riksintresse för friluftsliv Siljansområdet F 13* enligt kap 3 MB samt är av riksintresse enligt MB 4:2 med hänsyn till natur- och kulturvärdena som är särskilt intressanta för turism och friluftsliv. Området ligger emellertid centralt och saknar värden för friluftslivet.

Förslaget innebär att det är möjligt att bygga fler bostäder i centrala Mora, vilket är välbehövligt och positivt för befolkningsutvecklingen. En förtätning innebär att det blir ett effektivare nyttjande av befintlig infrastruktur och kollektivtrafik. Byggnaden ska byggas om, vilket innebär att man i stor utsträckning kan återanvända befintlig konstruktion.

Området är beläget vid Hantverkaregatan och en större parkering. Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) och hastigheten har bedömts vara så låg att det inte bör vara någon stor risk för att

de boende kommer att utsättas för höga bullervärden. Inte heller bedöms gällande miljökvalitetsnormer för luft kunna överskridas med anledning av det relativt låga trafikflödet. En trafikmätning bör genomföras.

Ändringen bedöms inte medföra några betydande negativa effekter för miljön, hälsan eller hushållningsbestämmelserna eller påtagligt skada riksintressena. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken. Kommunens bedömning är att ändringen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Samråd om behovsbedömningen genomfördes samtidigt som samråd för ändringen av detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att ändringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Byggnaden omges av gräsmatta och det finns ett par prydnadsbuskar.

Mark och geoteknik

En geoteknisk utredning genomfördes 2010 då man skulle riva och bygga nytt på fastigheterna Stranden 21:5 och 21:6, strax nordväst om nu aktuellt planområde. Denna visade att under det översta lagret av fyllnad, ner till 1,4 m följde 3-5 m naturligt lagrad sand som underlagrades av 2-6 m silt med varierande inslag av sand.

Samtidigt gjordes en markradonmätning som visade att värdena varierade mellan 18-49 kBq/m³, vilket innebär att marken klassas som normalradonmark och att grundläggning därför skulle utföras radonskyddat. Grundvattennivån låg på +162,2 till +162,3 (RH 70, juni 2010).

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berörs av detaljplanen. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Bebyggelse

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden på den nu aktuella fastigheten uppfördes ursprungligen som frikyrka, i vitt tegel och med trädetaljer (idag rödfärgade). Taket är brant och högt och täckt av takpapp. Det branta taket är tänkt att rivas och fasaden ska byggas på så att det blir två våningar. Byggnadens nockhöjd bedöms emellertid bli något lägre än idag, eftersom takets lutning blir flackare. Byggnadshöjden 6,5 m i befintlig plan fortsätter att gälla.

Området gränsar i norr till bostadshus om tre våningar plus källare med lokaler och garage. Fasaden är av rött tegel. Även på den andra sidan Hantverkaregatan, den västra sidan, har byggnaderna tre våningar samt källare. Här utgörs fasaderna av beige puts samt vitt och brunt tegel. Mot sydost gränsar fastigheten mot en parkering.

Offentlig och kommersiell service

Området är beläget i centrala Mora med god tillgänglighet till handel, service, förskola och skola.

Gator och trafik

Biltrafik

Trafik till området kommer att angöra från Hantverkaregatan. Strax söder om planområdet ligger en större, central parkering vilken huvudsakligen angörs från Hantverkaregatan. En trafikmätning på gatan har gjorts från den 26 september till den 2 oktober 2014. Denna visar att årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) är 1938 och att hastigheten för 85 % av fordonen är 35 km/h i södergående riktning och 37 km/h i norrgående riktning (hastighetsbegränsningen är 40 km/h). Trafiken är som störst under affärernas öppettider, dvs kl. 10- 20 (de flesta har öppet till 18:00, Ica har öppet till 22:00), med en topp kring kl. 17. Andelen lastbilar är 1,1 % och ingen tung lastbil.

Utfart och parkering

Utfart ska anordnas mot Hantverkaregatan. Ett område med prickmark, marken får inte bebyggas, mot parkeringen i sydost föreslås ersättas med kryssmark, dvs marken får endast bebyggas med uthus, carportar och garage. Bestämmelsen innebär att carport, uthus eller garage får byggas 5 m från Hantverkaregatan och 0,4 m från fastighetsgränsen mot parkeringen.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Hantverkaregatan leder en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Området är centralt beläget, med hållplatser för lokal och regional busstrafik på ett avstånd om ca 170 m. Resecentrum är beläget på ett avstånd, fågelvägen, om ca 1,3 km och hållplatsen för regionala tåg, Morastrand, är belägen på ett avstånd om ca 300 m.



Byggnaden sedd från Hantverkaregatan

Risker och störningar

Översvämning

Detaljplaneområdet är beläget över högsta nivå för 100-årsflöde.

Buller

En trafikmätning (se mer under *Gator och trafik*) har genomförts vilken visar att både årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) och hastigheten är låg och boende bedöms inte bli utsatta för höga bullervärden.

Radon

Byggnaden är tänkt att behållas, förutom att taket rivs och fasaden byggs på i höjd. Eftersom byggnader från denna tidsepok inte sällan innehåller blåbetong, som innebär att radon frigörs till inomhusluften, bör en radonmätning göras i samband med bygglov, för att fastställa om åtgärder behöver göras för att minska radonet.

Planförslaget omöjliggör emellertid inte att byggnaden rivs och en ny byggnad uppförs. I så fall ska grundläggning utföras radonskyddat om mätning inte påvisar annat.

Materialinventering

Om byggnaden rivs, helt eller delvis, ska rivningen föregås av en materialinventering för att se om det finns material som kan vara skadliga för människors hälsa, t.ex. PCB eller asbest. Detta ska bevakas i samband med bygglovet.

Brandkåren

Brandkårens insattid är mindre än 10 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheten är ansluten till allmänt VA. Om den nya byggnationen på fastigheten kräver större dimension på servisledningarna än de som redan finns upprättade, bekostas detta av fastighetsägaren. Anläggningsavgift för tillkommande lägenhetsantal, utöver tidigare erlagd avgift, bekostas av fastighetsägaren.

Dag- och dränvatten ska utformas i enlighet med P105 *Hållbar dag- och dränvattenhantering*.

EI

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt kommunens avfallsföreskrifter.

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Förslaget till ändring av del av detaljplanen sänds ut för samråd under hösten 2014 och bör kunna sändas ut för granskning under vintern 2014-2015 och kan antas under våren 2015.

Genomförandetid

Ändringens genomförandetid slutar den 31 december 2020.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmän plats (Hantverkaregatan) i anslutning till detaljplanen.

Kostnader för detaljplan

Exploatören bekostar upprättande och handläggning av detaljplaneändringen.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga frågor bedöms bli aktuella med anledning av planändringens genomförande.

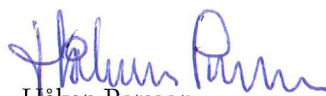
Medverkande tjänstemän

Förslaget till planändring har tagits fram av planarkitekt Andrea Andersson i samarbete med planchef Håkan Persson.

Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa



Andrea Andersson
Planarkitekt



Håkan Persson
Planchef