

Detaljplan för del av bostadsområdet

Tuvan,

del av Öna 332:1 i Mora, Mora kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

mars 2017

Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning med registerkarta

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att utöka byggrätten i ett befintligt bostadsområde. Förslaget är att möjliggöra för ett bostadshus där det idag finns ett garage och att höja tillåten byggnadshöjd för en befintlig byggrätt upp till sex våningar samt att möjliggöra för carport eller garage på en befintlig parkeringsyta.

Syftet med planen är även att bevara ”hus i park”- karaktären och att säkerställa att Tuvans kulturmiljö värnas och bevaras. I planområdets sydvästra del växer tallar som är en viktig del av Tuvans karaktär. Planen ska säkerställa att tallarna sparas.

För att få en blandad stad med arkitektoniska värden har en avvägning gjorts mellan behov av bostäder och hög exploateringsgrad å ena sidan och å andra sidan bevarande av kulturmiljön.

Detaljplanen handläggs med utökad planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) PBL. Det utökade förfarandet används eftersom planförslaget avviker från översiktsplanens rekommendationer om att bebyggelsen i Mora tätort ska utformas och uppföras i traditionell skala och som högst i fyra våningar.

Plandata

Planområdet är beläget på Tuvan öster om väg 70 norr om Badstubacksbron, cirka 800 meter norr om Mora kyrka. Planområdet sträcker sig längs med Tuvanvägen i norr och Tennisvägen i öster inne på befintligt bostadsområde. Området omfattar cirka 3,7 hektar. Morastrand AB är fastighetsägare.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

En behovsbedömning gjordes den 31 mars 2016 av Stadsbyggnadsförvaltningen och Miljökontoret och planen bedöms inte ha någon betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms dock kunna förändra kulturmiljön om byggnader om upp till sex våningar byggs i Mora tätort. Samråd om behovsbedömningen genomfördes i plansamrådet.

Området är beläget inom *Rikssintresset för rörligt friluftsliv* enligt 4 kap 2 § Miljöbalken och *F13 Siljan Skattungen* som är ett riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap Miljöbalken. Området är sedan tidigare bebyggt med bostäder. Tillgången till rekreationsområden och friluftsliv bedöms inte påverkas. Planens genomförande bedöms inte ha en negativ inverkan på riksintressena.

Österdalälven omfattas av *Rikssintresset för naturvården N 49 Siljan Skattungen* enligt 3 kap Miljöbalken. Tuvan omfattas också av *Rikssintresset för kommunikation* enligt 3 kap 8 § Miljöbalken. Planens genomförande bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintressena. Detta beror på att området är bebyggt sedan tidigare och att föreslaget planområde är av begränsad storlek samt beläget i centrala Mora.

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken. Kommunens bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § Miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Tidigare ställningstagande

Rikssintressen

Området omfattas av *Rikssintresset för rörligt friluftsliv* enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Tuvan omfattas även av *F13 Siljan Skattungen* som är riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap miljöbalken.

Österdalälven omfattas av *Rikssintresse för naturvården N 49 Siljan Skattungen* enligt 3 kap miljöbalken.

Området omfattas av *Rikssintresset för kommunikation* enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Väg 70 från Mora till Idre är av särskild betydelse för regional och interregional trafik.

Översiktsplan

Området är beläget inom Bs 1 i översiktsplanen från år 2006. Enligt denna bör ”tillkommande bebyggelse 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.”

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan S 46, *Förslag till stadsplan för TUVAN m.m. i Mora köping*, som vann laga kraft den 20 januari 1967. Det finns ingen återstående genomförandetid. Området är planlagt som område för bostadsändamål och område för garageändamål.

Tidigare beslut i planärendet

Den 15 januari 2016 ansökte Morastrand AB om planbesked hos Byggnadsnämnden för att möjliggöra för bostäder i två byggnader om upp till sex våningar, på del av Öna 332:1, Tuvan. Morastrand AB ansökte även om att möjliggöra för utökade parkeringsytor och möjligheten att uppföra carport eller garage. Den 21 mars 2016 beslutade Byggnadsnämnden om att medge positivt planbesked enligt 5 kap 2-5 § Plan- och bygglagen (2010:900) och gav Stadsbyggnadsförvaltningen uppdraget att upprätta en detaljplan för området.

Den 26 september 2016 beslutade Byggnadsnämnden om att godkänna förslaget till detaljplan för samråd. Förslaget skickades ut för samråd mellan den 7 oktober till den 18 november 2016. Det har varit utsänt för granskning från den 17 februari till den 10 mars 2017.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet växer tallar som bedöms ha ett arkitektoniskt värde för Tuvan och bidrar till områdets karaktär. När området först planlades för bostäder på 1950-talet tillämpades ofta konceptet ”hus i park” som infördes i efterkrigstidens Sverige. Träden bör värnas för att Tuvans unika kulturmiljö ska bibehållas. Tallarna får bestämmelserna **a**₁ – marklov krävs för trädfällning för att säkerställa att träden bevaras eller ersätts om träden måste tas bort.

Tallarna får tas ner om ledningarna skadas eller om ledningarna behöver renoveras och ledningsägaren behöver vidta omfattande schaktningsarbeten. Även om risken för skada på person eller egendom är uppenbar, exempelvis genom att ett träd riskerar att falla, får tallarna tas ner. Tallar får även tas ned om de blir sjuka. Om tallarna tas ner ska de ersättas med nya tallar.

För att säkerställa att tallarna inte tar skada i samband med ny exploatering får de också bestämmelsen **q**₁ – växtligheten ska bevaras, skötas och ersätta enligt vad som preciseras i planbeskrivningen. Växtligheten ska skötas enligt Länsstyrelsens *Riktlinjer för skydd av träd vid arbeten*.

- Rötterna ska skyddas genom att avgränsa ett område runt trädet med staket, betongsuggor eller liknande. Området ska vara minst 2 meter utanför kronans ytterkant, men helst 15 gånger stammens diameter. Om det avgränsade området är mindre än 15 gånger stammens diameter bör extra hänsyn tas till rötterna vid grävning. När exploateringen är klar ska avgränsningen tas bort.
- Inom området ska inte grävning, körning med tunga fordon, upplägg av massor, uppställning av bodar eller arbetsmaskiner ske. Inom området ska inte heller bensin, diesel eller bekämpningsmedel eller lösningsmedel hanteras.
- Grövre rötter bör så långt det är möjligt inte skadas vid grävning, framförallt om de är tjockare än 5 cm. Ett sätt att undvika att skada rötterna är att handgräva runt dem. Rötterna som måste kapas, ska beskäras med beskärningssåg eller sekator.
- Schaktens sidor bör vattnas och täckas under det att arbetet pågår och schakten bör fyllas igen så snart som möjligt.

- Begränsa byggtrafiken till några få stråk i området. Om trafik behöver gå i närheten av träd, kan plattor eller annan avlastande markbeläggning placeras ut för att minska risken för kompaktering.
- För att skydda tallarna vid ny exploatering och/eller ombyggnation ska trädkronorna beskäras för att möjliggöra åtkomst till rivnings- och byggobjektet utan att träden tar skada. Beskärning ska utföras av fackman.

Grönytan i planområdets sydvästra del har bestämmelsen **n₃** – marken ska vara gräsbevuxen eller planteras. Tallarna ska bevaras. Bestämmelsen **ej parkering** – parkering får inte finnas, reglerar att grönområdet förblir obebyggt.

Strandskydd

Det föreslagna planområdet ligger cirka 135 meter norr om Österdalälvens strand och cirka 170 meter väster om Sandängskanalen. Planområdet omfattas därför inte av strandskydd

Mark och geoteknik

Topografi

Planområdet är i huvudsak plant. Området närmast den befintliga parkeringsytan längs med Tennisvägen sluttar svagt från väster mot öster. Marken som är bebyggd med ett garage sluttar svagt från söder till norr.

Geotekniska förhållanden

Det har inte gjorts någon geoteknisk utredning eller någon radonmätning men i och med att området är bebyggt sedan tidigare bedöms marken inte vara olämplig för byggnation. En geoteknisk undersökning samt en markradonundersökning ska genomföras av fastighetsägaren i samband med bygglov.

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att det kan finnas risker för förorenad mark inom planområdet, dock finns platser strax utanför plangränsen där det kan förekomma förorenad mark.

Bilvårdsanläggningen Mora Auto-Elektriska låg på Tuvanvägen 28 i det hus där Coop tidigare har haft en butik, ca 60 m från planområdet. Företaget flyttade från området omkring år 1967 och ligger idag vid Bilprovningen längs med Vasalidsvägen. Marken inom planområdet bedöms inte ha påverkats av att det tidigare har legat en bilvårdsanläggning strax utanför.

Inom planområdet, på platsen för den tilltänkta sexvåningsbyggnaden, låg det tidigare ett bostadshus som eldhärjades år 2009 och som därefter revs. I samband med att byggnaden revs fylldes grunden igen. En miljöundersökning bör göras för att kartlägga eventuella föroreningar i marken senast i samband med bygglov och åtgärdas i samband med exploatering. Det bör även utredas vad som användes som fyllnadsmassor och hur dessa ska hanteras.

Fornlämningar

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

Offentlig och kommersiell service

Vårdhem

Öster om planområdet längs med Tennisvägen ligger behandlingshemmet Nyckeln.

Skolor

Närmsta låg- och mellanstadieskola är Bjäckenbackensskolan som ligger i Östnor, cirka 2,4 km norr om planområdet. Noretskolan (cirka 2,7 km) och Morkarlbyskolan (cirka 1,6 km) är närmsta högstadieskolorna. Cirka 1,2 km sydost om planområdet ligger Mora gymnasium.

Öster om planområdet vid korsningen Tuvanvägen/Tennisvägen ligger Tuvans förskola.

Byggnadskultur och gestaltning

Omgivande bebyggelse

På 1500-talet grundades bland annat byn Öna där Tuvan ligger. Öna by är idag en del av Mora tätort. Bebyggelsen strax väster om väg 70 består till stora delar av verksamheter av olika slag, bland annat Morastrand AB:s lokaler, bensinmack, restauranger, möbelbutiker och gym. Väster om Tuvan längs med Österdalälven består bebyggelsen mestadels av enfamiljshus om en till två våningar. Söder om Tuvan ligger Badstubacksbron längs väg 70 som förbinder Öna med Mora tätort.

Tuvan

Tuvan byggdes på 1940- och 1950-talen och ritades av arkitekten Börje Blomé. Området går att rubricera som en del av planeringsparadigmet ”hus i park” som i Sverige infördes efter Andra världskriget. 1930 – 1950-talets arkitektur dominerades av funktionalistiska stadsplaner med smalhus i tre våningar. Idealet var att husen skulle vara likformiga och anonyma. Husen var ofta friliggande flerbostadshus med två till tre trapphus i varje hus. Lamellhusen byggdes ofta i grupper, parallellställda eller i rät vinkel mot varandra.

Till skillnad från 1930-talets arkitektur ”hus i park” grupperades 1940- och 1950-talens hus runt gårdar. Man var dock fortfarande noga med att anpassa bebyggelsen efter områdets topografi så att exempelvis skogsdungar bevarades. Det som var karaktäristiskt för 1940- och 1950-talens arkitektur var det hantverksmässiga kunnandet som gjorde att den ursprungliga växtligheten kunde sparas i direkt närhet till husen.



Planområdet sett från öster. I bild syns tallarna som utgör en stor del av Tuvans unika arkitektur.
Foto: Bygdearkivet

Förutom Tuvans arkitektoniska värden har området också ett historiskt värde för den svenska arkitekturen. Den modernistiska stadsplaneringen och arkitekturen (som fick sitt genombrott på 1930-talet) med friliggande lamellhus med parkområden mellan husen, kan betraktas som en protest mot den traditionella kvarterstadens trångboddhet och sanitära problem. I Sverige betraktades den modernistiska stadsplaneringen också som ett sätt att råda bot på de problematiska bostadsförhållandena. Med ljus, rymd och frisk luft skulle arkitekturen vara ett steg i arbetet med att bekämpa folksjukdomen tuberkulos.

Tuvanområdet bedöms vara ett välbevarat och representativt område med dala-modernistiskt uttryck. Arkitekturen på Tuvan består i huvudsak av lamellhus i två våningar och inredd vind. Bebyggelsen på området är homogen men består av flera byggnadskroppar med lite olika arkitektur. Tre av husen är vinkelställda och sammanlänkade med varandra genom balkonger. Förutom bostadshusen finns det lägre bebyggelse i området som bland annat inrymmer tvättstugor och garage. Husen har tegelfasader i munkförband eller löpförband. Munkförband betyder att fasadernas tegelmurning består av två tegelstenar som är vända med långsidan utåt omväxlande en tegelsten som är vänd med kortsidan utåt. Genom att förflytta tegelstenarna olika mycket går det att åstadkomma flera förband (lager av horisontella jämnlöpande tegelstenar) med olika karaktär. Löpförband är ett murförband som bara består av löpstift, vilket betyder att tegelstenarna är vända med långsidan utåt. En $\frac{1}{4}$ -stens förskjutning åt samma håll i varje förband ger ett diagonalt mönster. Husen har sadeltak med enkupigt rött lertegel och fönsterkåpor i svart plåt.

Husens balkonger är delvis insänkta i fasaderna och har plåtbeklädda räcken (tidigare var balkongräckena smidesräcken med trä eller plåt). Husen har perspektivfönster med en smalare sidoruta samt enklare perspektivfönster och tvåluftsfönster med mittpost. Fönstren är bruna, gröna, gula och blåa beroende på hus. Portarna är genomgående utbytta till aluminiumdörrar. Källardörrarna och garageportarna är original.

Största delen av planområdet utgörs av flerfamiljshus om två trappuppgångar i varje hus. På varje våningsplan finns det två lägenheter.



Planområdet sett från väster. Längst till vänster i fotot syns det tidigare eldbärjade och sedermera rivna huset som föreslås ersättas med ett sex våningshus och inredd vind.

Foto: Bygdearkivet

Detaljplaneförslagets hänsyn till kulturmiljövärdena

I planförslaget föreslås att befintlig bebyggelse på Tuvan ska värnas genom en avvägning mellan en hög exploateringsgrad och bevarande av kulturmiljön. För att säkerställa att husens karaktär och arkitektur bevaras får befintliga hus bestämmelsen **k₁**. Bestämmelsen **k₁** innebär att ändring av byggnad ska utföras med varsamhet så att man tar hänsyn till byggnadernas karaktärsdrag och tar till vara byggnadernas tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Husens karaktäristiska drag som utanpåliggande balkonger, balkongfronter, takkupor, fasad-/taktegel, stuprör och taklutning regleras med bestämmelsen **k₁**. Vid framtida förändringar av balkonger, entrépartier och fönster ska ett ursprungligt utseende eftersträvas, både vad gäller material och utformning. Bestämmelsen omfattar också befintliga garageportar i huset på Tennisvägen 9 och 11. Bestämmelsen **a₁** - utökad bygglovsplikt, införs för de byggnader som omfattas av varsamhetsbestämmelsen **k₁**.

Förtätning på Tuvan (utöver denna detaljplan) bör undvikas helt. Tuvans tidstypiska arkitektur är ett bra exempel på modernistisk arkitektur och bör därför värnas. I den modernistiska planeringen hade ljus, rymd och frisk luft en central betydelse. Vid en förtätning av Tuvan finns det en risk att dagsljuset skulle bli lidande och att en del av konceptet "hus i park" skulle gå förlorat.

Den befintliga garagebyggnaden längs med Tuvanvägen föreslås rivas och ersättas med en byggrätt för flerfamiljshus i två våningar och inredd vind. Den andra byggrätten i sex våningar och inredd vind kan medges eftersom det inte var ovanligt med enstaka högre avvikande hus i den modernistiska arkitekturen. Karaktäristiskt för 1940- och 1950-talens arkitektur var bland annat den omsorgsfullt utformade yttre miljön, variationen i byggnadstyper och våningshöjder samt gedigna material och det hantverksmässiga byggandet.

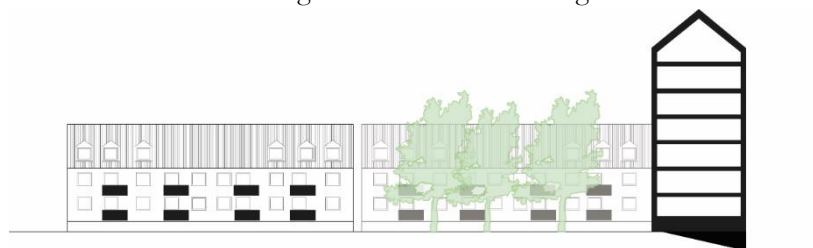
Tillkommande bebyggelse

Eventuella till- och nybyggnationer ska anpassas till den befintliga bebyggelsen. I planområdets nordöstra hörn vid korsningen Tuvanvägen/Tennisvägen föreslås en byggrätt för flerfamiljshus om sex våningar och inredd vind. Byggrätten ersätter en äldre byggrätt i två våningar och inredd vind. Byggnaden ska anpassas till befintlig arkitektur på Tuvan men ändå ges en samtida gestaltning.

Befintlig byggrätt för garagebyggnad på Tuvanvägen 3 föreslås ersättas med en ny byggrätt för bostadshus. Den nya byggrätten omfattar två våningar samt inredd vind. Byggnaden ska anpassas till befintlig arkitektur på Tuvan men ändå ges en samtida gestaltning (**f₁** och **f₃**). Byggnaden ska inte byggas samman med det befintliga bostadshuset.

För att säkerställa att tillkommande bebyggelse får en liknande utformning som befintlig bebyggelse, får byggrätterna bestämmelsen **f₁**. Nya byggnader ska ha röda tegelfasader i lertegel och sadeltak med rött enkupigt lertegel. Husen ska ha delvis utanpåliggande balkonger.

Då den befintliga garagebyggnaden rivs finns det risk att det befintliga bostadshuset västra fasad påverkas exteriört eftersom byggnaderna är ihopmurade. Därför har det befintliga bostadshuset givits bestämmelsen **k₂**, fasaden ska anpassas till husets originalskick. dvs. murningen ska utföras i munkförband och fasadteglet ska vara av rött lertegel.



Sektion över föreslagen ny bebyggelse på Tuvan. Sektionen är inte skalenlig.

Tillgänglighet

Marken är i huvudsak plan så förutsättningarna är goda för att tillgodose kraven på tillgänglighet för funktionshindrade inom planområdet. Byggrätten om sex våningar och inredd vind lyder under regeln att bostäder i byggnader högre än tre våningar behöver ha hiss eller annan lyftanordning. Bostäder i byggnader med färre än tre våningar behöver dock inte ha hiss eller annan lyftanordning. Om sådana byggnader innehåller bostäder som inte nås från markplan ska de vara projekterade och utförda så att det utan svårigheter går att installera en hiss i efterhand. Byggrätten om två våningar och inredd vind omfattas inte av kravet på hiss.

Första planet i befintliga bostadshus ligger omkring en och en halv meter ovan mark. Tillgängligheten är därmed begränsad utan hiss.

Solförhållanden

En solstudie har upprättats för vårdagjämningen, sommarsolståndet och höstdagjämningen. Planförslaget innebär en ökad skuggning av omgivningen men bedöms vara ringa trots husets byggnadshöjd. Förskolan Tuvan och behandlingshemmet Nyckeln öster om planområdet bedöms inte påverkas av att området bebyggs med ett sexvåningshus samt inredd vind. Övrig omkringliggande bebyggelse norr och väster om planområdet bedöms inte påverkas. Under vårdagjämningen och höstdagjämningen är skuggorna snarlika, men något längre på sommarsolståndet. Se bifogad solstudie.

Friytor

Lek och rekreation

I planförslaget föreslås inga nya lekplatser inom planområdet. Mellan väg 70 och planområdet ligger det en lekplats som är till för alla i området.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet angränsar till Tuvanvägen i norr och Tennisvägen i öster. Avsaknaden av gator inom bostadsområdet är karaktäristiskt för 1930 – 1950 talets planeringskoncept ”hus i park”. (Avsaknaden av gator i området gjorde att husen placerades fritt i terrängen inom kvarteret.)

Väg 70

Väg 70 omfattas av *Riksintresset för kommunikation* enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Väg 70 från Mora till Idre är av särskild betydelse för regional och interregional trafik.

Planområdet bedöms inte påverkas av trafikbuller och eventuell säkerhetsrisk som väg 70 utgör eftersom planområdet ligger avskilt cirka 100 meter från vägområdet. Mellan väg 70 och planområdet ligger tre huslängor som fungerar som barriär ur bullersynpunkt.

Lokalgator - Tuvanvägen/Tennisvägen

Planområdet angränsar till Tuvanvägen i norr och Tennisvägen i öster.

Gång- och cykelvägar

Inom Tuvanområdet finns gång- och cykelvägar och som är anslutna till gång- och cykelvägen mot Mora centrum, men även mot Öna och Kråkberg. Inga nya gång- och cykelvägar föreslås inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 1,2 km nordväst om Mora resecentrum och cirka 1,1 km norr om Morastrand med hållplats för regional tågtrafik. Området är beläget cirka 100 meter från närmsta busshållplats.

Parkering

Parkering för boende och besökare ska lösas inom planområdet. I planrådets nordöstra del längs med Tennisvägen finns en parkeringsyta som delvis ersätts samt utökas med carport och/eller garagebyggnader. En carport och/eller garagebyggnad samt parkeringsyta skulle

kunna rymma cirka 60 parkeringsplatser om cirka 3 x 5 meter/plats uppdelade i två rader. En parkeringsruta bör inte understiga måtten 2,5 x 5 meter.

De parkeringsplatser som finns i garagebyggnaden väster om flerfamiljshuset på Tuvanvägen 3 och 11, föreslås kunna ersättas med parkeringar på det föreslagna området för carport och/eller garage.

I planförslaget regleras området som är tillgängligt för en carport och/eller garagebyggnad med **korsmark** – marken får endast bebyggas med carport eller garage. Om en carport/garagebyggnad inte byggs ska marken vara delvis tillgänglig för dagvattenhantering

För att bevara Tuvans karaktär och modernistiska arkitektur får carporten och/eller garagebyggnaden bestämmas **f₂**, carporten/garagebyggnaden ska ha sadeltak med rött enkupigt lertegel för att smälta in med befintlig arkitektur på Tuvan. Byggnaden får inte vara större än 35 x 12 meter. Takvinkel ska vara mellan 25 och 30 grader.

En utökning av de befintliga parkeringsytorna gör att de öppna gräsyttorna på Tuvan minskar.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området är anslutet till det allmänna vatten- och spillvattensystemet (Nodava). VA-ledningarna löper under parkeringsytan längs med Tennisvägen, längs med Tuvanvägen och under delar av parkområdet i planområdets sydvästra hörn.

VA-ledningarna kommer ligga kvar i befintlig dragningsmen får större dimensioner för att klara det ökade trycket som en ny exploatering innebär. VA-ledningarna säkerställs genom bestämmelsen **u** – marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Dagvattnet ska fördröjas från parkeringsplatserna inom fastigheten innan det avleds till den allmänna dagvattenanläggningen. I kvartersmarkens nordöstra hörn längs med befintlig parkeringsyta finns det en bestämmelse som gör marken tillgänglig för dagvattenhantering (**n₁**). Marken föreslås utformas som ett svackdike med en bredd på minst fyra meter. Marken får inte hårdgöras. Om en carport/garagebyggnad inte byggs ska marken vara tillgänglig för dagvattenhantering (**n₂**) och föreslås utformas som ett svackdike med en bredd på minst fyra meter. Vid nybyggnad eller ombyggnad kräver Nodava dagvattenrening. Om det finns risk för föroreningar ska dagvattnet renas med oljeavskiljare eller dylikt.

Kommunens kommande dagvattenpolicy bör tas i beaktning innan byggstart i samband med bygglovet.

Värme

Området är anslutet till E.Ons fjärrvärmenät. Idag finns ledningar genom området och vidare till bebyggelsen öster om Tennisvägen. Dessa behöver delvis flyttas med anledning av exploateringen. Flytt av ledningar bekostas av exploitören (Morastrand).

Ei

Området är anslutet till Ellevios (tidigare Fortum Distribution) elnät. Väster om nuvarande garage finns en transformatorstation, vilken behöver flyttas för att kunna uppföra bostadshus där det idag finns ett garage. Transformatorn flyttas något norrut, till område markerat med **h**. Flytt av ledningar och transformator ska bekostas av exploitören.

Avfall

Hushållsavfall ska hanteras enligt kommunens avfallsföreskrifter.

Närmaste återvinningsstation för förpackningar och tidningar finns vid parkeringsplatserna längs med Vasalidsvägen i Mora, på ett avstånd om cirka 65 meter. Återvinningscentral finns i Örstäppan på ett avstånd om cirka 3,6 km sydväst om planområdet.

Stadsnät

Området är anslutet till Mora stadsnät.

Risker och störningar

Brandkåren

Brandkårens insatstid är mindre än 10 minuter. Närmaste brandpost finns vid västra delen av Tuvanvägen.

Flerfamiljshuset om sex våningar och inredd vind bör utrustas med säkra trapphus så att trapphusen fungerar som egna brandceller.

Parkeringsytan föreslås kunna fungera som uppställningsplats för brandkåren. På den västra sidan av den föreslagna byggrätten för sexvåningshuset och inredd vind kan grönområdet i kombination av gång- och cykelvägen fungera som uppställningsplats för brandkåren.

Översvämning

Vid högvattenstånd antas att Österdalälven dämmer upp i befintliga vattenledningar längs med Tennisvägen och riskerar att översvämma de nordöstra delarna av Tuvan. En riskbedömning har gjorts som visar att området är lämpligt att bebygga. Österdalälven leder förbi strax söder om planområdet och Sandängskanalen finns strax österut. I översiktsplanen från år 2006 fastslogs lägsta grundläggningsnivå för Österdalälven nedströms Badstubacksbron till + 164,5 i RH70 (+ 164,7 i RH2000). De föreslagna byggrätterna är belägna på en marknivå om cirka +164,0 - 164,7 i RH2000. En planbestämmelse, **b₁**, införs; Byggnaden ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 164,7 (RH 2000) inte skadar byggnaden.

Källare får byggas under förutsättning att den utförs så att den inte kan översvämmas av utifrån kommande vatten. Detta kan exempelvis innebära vattentät betong och att vatten pumpas från golvbrunnar. Det kan vara olämpligt att inreda bostad i källarplan, både för att inte försvåra en evakuering och för att det är svårt att tillgodose goda boendeförhållanden, exempelvis vad avser ljusinsläpp, i en källarmiljö. För att säkerställa att bostad inte inreds i källare får de två tillkommande byggrätterna bestämmas **b₂** – bostad får inte inredas i källare.

Evakuering vid översvämning vid 10 000-årsflöde

Vid en översvämning p.g.a. ett 10 000-årsflöde ska Mora kommuns beredskapsplan för dammbrott beaktas. Metoden för evakuering vid dammbrott kommer att tillämpas vid flöden över det högsta beräknade flödet (10 000-årsflödet).

Skyddsrum

Skyddsrum finns i källaren på befintliga hus. I befintligt bostadshus på Tuvanvägen 1-3 finns ett skyddsrum.

Genomförande

Ledningsrätter

Fjärrvärme

Ledningsrätt för fjärrvärme (2062-1819.1) finns i området och föreslås ombildas med anledning av exploateringen. Ledningsrätt föreslås förläggas norr om det tillkommande bostadshuset i nordväst och norr om det befintliga, norra bostadshuset (inom u-område i plankartan). Den ledningen kan ledas in i den panncentral som finns öster om det norra huset och därefter vidare söderut, längs med det tillkommande sexvåningshusets västra fasad för att därefter vika av österut mot Tennisvägen och bebyggelsen längs den.

Den del av ledningsrätten som finns söder om de norra byggnaderna behövs då inte längre.

E.on ansöker om ombildning av ledningsrätt men Morastrand (exploatören) bekostar förrättning samt flytt av ledningar.

EI

En ledningsrätt för el (2062-5312) leder in i områdets nordvästra hörn till den transformator som finns vid garaget västra fasad. Transformatorn ska flyttas något norrut för att möjliggöra att garaget ersätts med en bostadsbyggnad. Ledningsrätten behöver därmed justeras. Ellevio ansöker om ledningsrätt men Morastrand bekostar förrättning, flytt av transformator samt ledningar.

Tidplan

Detaljplaneförslaget var utsänt för samråd hösten 2016 och var utsänt för granskning 1 vårvintern 2017 och granskning 2 våren 2017. Det kan godkännas av Byggnadsnämnden i april 2017 och kan tidigast antas av Kommunfullmäktige i juni 2017.

Administrativa frågor

Marklov

Eftersom tallarna på planområdets sydvästra del bedöms ha ett arkitektoniskt värde för Tuvan krävs marklov för trädfällning i hela området.

Utökad bygglovspflicht

Utökad bygglovspflicht (**a**₁) införs för de byggnader som omfattas av varsamhetsbestämmelsen (**k**₁).

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar den 31 december 2027.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats i området men kommunen är huvudman för allmän plats utanför området.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanens samråds- och granskningshandlingar har upprättats av planarkitekt Erika Svensson. Handlingarna till granskning 2 har färdigställts av planarkitekt Andrea Andersson och planchef Håkan Persson. Även tjänsteman från andra förvaltningar har deltagit i planarbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa, mars 2017

Håkan Persson
Planchef