



MORA

Detaljplan för Stranden 54:5

Komministergården

i Mora kommun, Dalarnas län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 1 december 2017

Hur granskningen har bedrivits

Planområdet var tidigare del i planförslaget för den nya genomfarten genom Mora. Då det inte fanns möjlighet att utreda markanvändning samt buller- och riskfrågor tillräckligt för det här området, inom ramen för planarbetet för genomfarten, har området brutits ut efter samrådet för att bilda en egen detaljplan.

Förslaget till detaljplan för genomfarten var utsänd för samråd från den 30 juni till den 11 augusti 2017. Detaljplanen för Komministergården var utsänd för granskning från den 3 till den 24 november 2017 och meddelande skickades till berörda sakägare.

Inkomna yttranden under samrådstiden

Statliga yttranden

G1.1 Länsstyrelsen Dalarna, den 24 november 2017

G1.2 Lantmäteriet, den 23 november 2017

Kommunala yttranden

G1.3 Nodava, den 20 november 2017

G1.4 Miljönämnden, den 22 november 2017

G1.5 Kulturförvaltningen, den 24 november 2017

Yttranden från övriga

G1.6 Boende i Mora, den 20 november 2017

G1.7 Hyresgästföreningen, den 22 november 2017

G1.8 Ellevio AB, den 24 november 2017

Sammanfattning och kommentarer till inkomna synpunkter

Nedan återges och kommenteras inkomna synpunkter. De skriftliga yttrandena är diarieförda och finns på Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsas planenhet.

G1.1 Länsstyrelsen Dalarna

Frågor som kan leda till att denna plan överprövas enligt PBL 11: 10

Hälsa och säkerhet

Samlad bedömning hälsa och säkerhet Länsstyrelsen anser att det är en mycket god ide att förtäta områden i synnerhet i närheten av resecentrum. Trots det gör länsstyrelsen vid en samlad bedömning med avseende på både transporter med farligt gods och bullersituationen att ytterligare etablering av bostäder (B) samt centrumfunktion (C) utan inskränkningar inom planområdet inte är lämpligt.

Farligt gods

Väg E:45 och Rv 70 är utpekade stråk för farligt gods. Det ska vara möjligt att transportera farligt gods på alla järnvägar. Detta gäller även om det inte i nuläget transporteras farligt gods på järnvägen i Mora. Riskanalysen visar att individrisken med avseende på transporter för farligt gods är mycket hög och nära övre gränsen för ALARP-området.

Riskanalysen rekommenderar att området inte används för nyetablering av eller ändring till verksamheter där människor inte kan förväntas vara vakna eller kan utrymma på egen hand. Länsstyrelsen anser att områdena behöver reserveras för verksamheter där personer alltid förväntas vara vakna och kan klara sin egen utrymning samt verksamheter med låg personbelastning. Bostäder (B) samt användningen centrum (C) utan inskränkningar som medger verksamhet för övernattning och även verksamheter där många människor samlas som större butiker, samlingslokaler och kontor är därmed inte lämpligt inom planområdet.

Markanvändningen behöver i första hand preciseras till de småskaliga verksamheter som riskutredningen utgår ifrån utom bostäder.

Oberoende av vilka verksamheter som fastställs i planen så behöver samtliga åtgärder som föreslås i riskanalysen vidtas. Därmed ska även områden utomhus regleras till att inte inbjuda till mer än tillfällig vistelse.

Buller

Föreslagna bostäder i detaljplanen ligger inom riskområde för buller och vibrationer från både väg och järnväg.

Utifrån den bullerutredning som redovisas så klaras inte förordningen. Det skulle behövas en komplettering av bullerutredningen som visar beräkningen av buller utifrån planen. Planen behöver även redovisa vilken höjd, längd och läge bullerplanket måste ha för att ge avsedd effekt för ljuddämpningen för att klara förordningen. Notera att enligt förordningen så gäller att ljudnivån inte får överskridas mot en sida av byggnaden, alltså inte utanför specifika rum eller fönster.

Riksintresse

Föreslagna bostäder i detaljplanen ligger inom riskområde för buller och vibrationer från både väg och järnväg. Ny bebyggelse får inte negativt påverka nuvarande eller framtida användning av väg och järnväg. Både E45, väg 70 och Dalabanan fram till Morastrand är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomst eller utnyttjandet av anläggningarna. Ytterligare etablering av bostäder kan komma att påverka riksintressena negativt.

	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>Riskutredningen påvisar att området initialt inte är lämpligt för bostäder eller verksamheter där människor inte alltid är vakna. Om kommunen vill möjliggöra bostäder kräver utredningen ett antal åtgärder, t.ex. vad gäller fasadmateriell och ventilation, vilka är säkerställda i detaljplanen. Även ett krav om att gården inte ska inbjuda till mer än tillfällig vistelse införs.</p> <p>Användningen C inskränks till att enbart avse butik, service, café och föreningslokal.</p> <p>En ny bullerutredning har tagits fram, där plankets läge är justerat så att det stämmer med plankets läge i detaljplanen.</p> <p>Etablering av bostäder bedöms inte påverka riksintressena för kommunikation negativt.</p>
<p>G1.2</p>	<p>Lantmäteriet</p> <p><i>För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras</i></p> <p><i>”Endast u-område säkerställer inte ledningarna</i></p> <p>Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga va-ledning i östra delen av planområdet ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartermark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar, behöver ledningsrätt eller servitut upp-låtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.</p> <p><i>Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas</i></p> <p>Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. Beskrivningen bör innehålla en redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.</p> <p>Av planbeskrivningen behöver det exempelvis framgå att avstyckning kan ske från Mora Stranden 54:5 och att ledningsrätt behöver bildas för allmänna ledningar som går över kvartermarken.</p> <p>”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”</p> <p><i>Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning</i> Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.</p> <p>Delar av planen som skulle kunna förbättras</p> <p><i>(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)</i></p> <p><i>Utfartsförbud inte tillåtet i planområdesgräns</i></p> <p>På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagda i planområdesgränsen. Det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns eftersom bestämmelsen indirekt reglerar något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.</p> <p><i>Övriga frågor</i></p> <p>På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.”</p>
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>u-området i öster tas bort, se Nodavas yttrande nedan.</p>

	<p>Detaljplanen omfattar endast en fastighet och den enda konsekvensen är att den får en ny användning, från A-allmänt ändamål, till centrum och kontor i hela området och möjlighet till bostäder i öster. Området behöver inte fastighetsbildas men kan t.ex. delas i två.</p> <p>Utfartsförbud måste finnas mot väg 45/70.</p> <p>Plankartan kompletteras med utskriftsformat.</p>
G1.3	<p>Nodava</p> <p>”Vatten och Spillvatten: Beroende på exploateringsgrad så kan befintlig anslutningspunkt för vatten och spillvatten behöva uppgraderas för att klara framtida förbrukning.</p> <p>Vattenledningen i den östra delen av planområdet är ej i drift i dagsläget kan eventuellt tas bort (ledningen har gått till den gamla godsmottagningen som är riven).</p> <p>Dagvatten: Instämmer hur dagvattnet skall hanteras under punkten <i>Dagvatten</i> och Bebyggelse i planbeskrivningen”</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>Planbeskrivningen kompletteras med att anslutningspunkt för vatten och spillvatten kan behöva uppgraderas.</p> <p>U-området i öster tas bort.</p>
G1.4	<p>Miljönämnden</p> <p>”Mora Orsa miljönämnd har ingen invändning mot upprättad detaljplan för Stranden 54:5, Komministergården i Mora kommun.”</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>-</p>
G1.5	<p>Kulturförvaltningen</p> <p>”Mora kulturnämnd vill betona att det är viktigt att värna komministergårdens kulturhistoriska värde även i fortsättningen och hänvisar till tidigare yttrande i frågan och vill också framhålla Länsstyrelsen Dalarnas remissvar och avsnittet gällande kulturmiljö. Kulturnämnden ser positivt på att gårdsbildningen med huvudbyggnad, vårdträd och uthus behålls intakt, och förordar att uthuset monteras ner och uppförs igen längre bort från vägen, för att möjliggöra detta.”</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i kulturförvaltningens yttrande.</p>
G1.6	<p>Boende i Mora</p> <p>”Hur överensstämmer illustrationsbilden enligt ovanstående med plankartan för planförslaget som uppenbarligen inte ger utrymme för att bevara befintligt uthus tillhörande Östra Komministergården?”</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>Eftersom byggnaden finns på plats finns rätt till pågående markanvändning. Om den däremot skulle brinna ner, finns ingen rätt att på nytt uppföra den på samma plats.</p>
G1.7	<p>Hyresgästföreningen</p> <p>”Hyresgästföreningen Siljansbygden har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat förslag och anför följande:</p> <p>- Vi undrar hur det är planerat med parkeringsplatser till denna nyetablering.</p>

	<p>- Med anledning av bullerutredningen och riskutredningen, gör Hyresgästföreningen bedömningen att det på fastigheterna Stranden 54:1, 54:2 samt 54:5 blir svårt att uppnå en god boendemiljö då det också förekommer transporter med farligt gods och att bullersituationen blir mycket svår att åtgärda. Det blir också svårt att uppnå en god utemiljö.</p> <p>- Bullret påverkar människans hälsa, både fysiskt och psykiskt. Vid nyetablering av eller ändring till bostäder eller andra verksamheter där risker finns (transporter av farligt gods) bör man förvänta sig att personer alltid är vakna och kan utrymma på egen hand.</p> <p>- Hyresgästföreningen anser därför att fastigheterna ej bör planeras för bostadsändamål.”</p>
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>- Parkeringsplatser kan anordnas på gården.</p> <p>- Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att anordna en boendemiljö med bra bullervärden under förutsättning att plank anordnas och att sovrum vänds mot gården.</p> <p>- I detaljplanen krävs en räcka åtgärder för att begränsa riskerna, t.ex. mur mot väg 45/70 och obrännbart fasad- och takmaterial, vilket gör att riskerna reduceras.</p>
G1.8	<p>Ellevio</p> <p>”Ellevio AB har tagit del av detaljplanen för Stranden 54:5 Komministergården och har inget att erinra mot förslaget.”</p>
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>-</p>

Ställningstaganden

Med anledning av de inkomna synpunkterna ändras detaljplanen på följande sätt:

- En bestämmelse om att gården inte får inbjuda till mer än tillfällig vistelse införs.
- Centrumverksamhet begränsas till café, butik, service och föreningslokal.

Detaljplanen föreslås sändas ut på en andra granskning till de sakägare som berörs av ändringarna samt till Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

Namnlista

- Ingen sakägare har kvarstående erinran.

Behov av miljöbedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med Miljökontoret upprättat en ”Bedömning av behov av Miljöbedömning” för planområdet och planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte göras. Samråd med Länsstyrelsen skedde i samrådet för detaljplan för Genomfart Mora. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning. Behovsbedömningen godkändes av Byggnadsnämnden den 25 september 2017.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen och granskningsutlåtandet har upprättats av planarkitekt Andrea Andersson i samarbete med planchef Håkan Persson.



Andrea Andersson
Planarkitekt



Håkan Persson
Planchef