



MORA

Detaljplan för Stranden 54:5

## Komministergården

i Mora kommun, Dalarnas län

---

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

januari 2018

---

### 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 för en andra granskning från den 17 december 2017 till den 2 januari 2018.

### Inkomna yttranden under samrådstiden

#### Statliga yttranden

**G2.1** Länsstyrelsen Dalarna, den 3 januari 2018

**G2.2** Trafikverket, den 18 december 2017

**G2.3** Lantmäteriet, den 2 januari 2018

## Sammanfattning och kommentarer till inkomna synpunkter

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

<b>G2.1</b>	<p><b>Länsstyrelsen Dalarna</b></p> <p><i>”Frågor som kan leda till att denna plan överprövas enligt PBL 11:10</i></p> <p><i>Hälsa och säkerhet</i></p> <p>Samlad bedömning hälsa och säkerhet Länsstyrelsen anser att det är en mycket god ide att förtäta områden i synnerhet i närheten avresecentrum. 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 ytterligare inskränkningar inom området inte är lämpligt.</p> <p><i>Farligt gods</i></p> <p>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.</p> <p>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 övernattnings och även verksamheter där många människor samlas som större butiker, samlingslokaler och kontor är därmed inte lämpligt inom planområdet.</p> <p>Markanvändningen behöver i första hand preciseras till de småskaliga verksamheter som riskutredningen utgår ifrån utom bostäder.</p> <p>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.</p> <p><i>Buller</i></p> <p>Föreslagna bostäder i detaljplanen ligger inom riskområde för buller och vibrationer från både väg och järnväg.</p> <p>Utifrån den bullerutredning som redovisas så klaras förordningen med de speciallösningar som redovisas i planbestämmelserna samt att det inte anordnas balkonger eller uteplatser. Detaljplanen bör kompletteras med en bestämmelse som reglerar förekomsten av balkonger.</p> <p><b>Riksintresse</b></p> <p>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 E 45, 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 kommer att påverka riksintressena negativt.”</p> <hr/> <p><b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b></p> <p>Riskanalysen påpekar att området inte bör användas till verksamheter där människor inte kan förväntas vara vakna osv <b>om inte skyddsåtgärder vidtas</b>. Detaljplanen kräver ett antal skyddsåtgärder i enlighet med riskanalysen, för att göra området möjligt för bostäder, kontor, butik mm.</p>
-------------	---

	<p>Centrumverksamhet är insnävat till att enbart medge service, butik, föreningslokal och café och byggnaden och tomten är relativt små så det kommer inte att bli fråga om särskilt många besökare till platsen. Samlingslokal eller större butiker medges ej.</p> <p>En bestämmelse är införd för att gården inte ska inbjuda till mer än tillfällig vistelse.</p> <p>En bestämmelse om att balkong inte medges, införs.</p> <p>Riksintressena för kommunikation bedöms inte påverkas överhuvudtaget, ingen utfart medges på väg 45/70 och ny bebyggelse medges inte närmare än befintlig intilliggande bebyggelse, utan något längre ifrån. Det finns ett stort behov av bostäder i Mora och de nu föreslagna kommer att ligga nära resecentrum med goda förbindelser till omkringliggande kommuner men även till Falun-Borlängeregionen och kan bli mycket attraktiva för de som gärna vill bo i Mora men studera eller arbeta på annan ort.</p>
<p><b>G2.2</b></p>	<p><b>Trafikverket</b></p> <p>”Bedömning: Trafikverket vidhåller sin uppfattning om att Stranden 54:5, Komministergården inte är lämplig för bostadsändamål, trots de ändringar som genomförts.</p> <p>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 järnvägen och vägarna RV 70 och E:45 är av riksintresse för kommunikationer enl 3 kap 8 § Miljöbalken och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomst eller utnyttjandet av anläggningarna.</p> <p>Under innevarande år har flera rapporteringar inkommit till Trafikverket om olovlig vistelse i spåren – ”spårspring”. Ytterligare bebyggelse invid järnvägen ökar risken för att människor genar över spåren för att nå exempelvis Saxviken/Siljan.</p> <p>Trafikverkets strategi för farligt gods på järnväg utgår från att det ska vara möjligt att transportera farligt gods på alla banor. Även om det inte i nuläget transporteras farligt gods på järnvägen i Mora så kan det behovet uppstå, och risker i samband med det är inte tillgodosett och beaktat. Farligt gods transporteras även på väg 70/E45 genom Mora.</p> <p>Trafikverket har tillsammans med länsplaneupprättarna tagit fram ett planeringsunderlag för funktionellt prioriterat vägnät (FPV). Tillgänglighet längs vägarna i FPV ska värnas. Väg E:45 och Rv 70 har högsta prioritet och är även utpekade stråk för farligt gods.”</p>
	<p><b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b></p> <p>Bullerberäkning visar att det går att anordna bostäder som uppfyller bullerförordningens riktvärden för buller vid fasad.</p> <p>Ny bebyggelse kan grundläggas och konstrueras för att bygga bort vibrationer från väg och järnväg.</p> <p>Ett antal åtgärder krävs för att minska riskerna från transporter av farligt gods, t.ex. viss brandklass på fönster och fasad, att friskluftsintaget ska vara högt upp i byggnaden och entré ska finnas både mot norr och söder.</p> <p>Det finns inga skäl att anta att de som kommer att bo i husen kommer att springa över spåren. I genomfartsprojektet planeras en gång- och cykelport under både väg och järnväg ca 150 meter sydväst om planområdet.</p> <p>Riksintressena för kommunikation bedöms inte påverkas överhuvudtaget, ingen utfart medges på väg 45/70 och ny bebyggelse medges inte närmare än befintlig intilliggande bebyggelse, utan något längre ifrån. Det finns ett stort behov av bostäder i Mora och de nu föreslagna kommer att ligga nära resecentrum med goda förbindelser till omkringliggande kommuner men även till Falun-Borlängeregionen och kan bli mycket attraktiva för de som gärna vill bo i Mora men studera eller arbeta på annan ort.</p>

<p><b>G2.3</b></p>	<p><b>Lantmäteriet</b></p> <p>”Vid genomgång av planförslagets nya granskningshandlingar (date-rade december 2017) har följande noterats:</p> <p><b>För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras</b></p> <p><i>U-område för befintlig ledningsrätt</i></p> <p>I västra delen av planområdet går en befintlig ledningsrätt in till E-området. För att den inte ska vara planstridig bör ett u-område läggas ut för den om avsikten är att ledningsrätten och ledningen ska finnas kvar.</p> <p>U-området i planens nordöstra hörn, vad är tanken med det? Det står ingenting om det i planbeskrivningen.</p> <p><i>Fastighetskonsekvensbeskrivning</i></p> <p>Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra ett flera konsekvenser för fastigheten Stranden 54:5 utöver möjligheten till avstyckning som nu finns nämnd i planbeskrivningen. Av planbeskrivningen framgår att det kommer bli aktuellt med flytt eller rivning av det uthus vilket plangränsen går rätt igenom. Vem bekostar det och var kommer byggnaden att få återuppföras då det är prickmark utlagt över stor del av det som är C1K (brun färg)? Ska den stå på kors-marken? (I illustrationen på sidan 5 i planbeskrivningen står uthuset på prickmarken.)</p> <p>Av planbeskrivningen framgår också att kommunen avser att sälja fastigheten, ska något exploateringsavtal upprättas? Om avsikten är att ett exploateringsavtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.</p> <p>Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar plan-handlingarna ang. genomförandeavtal.</p> <p>I och med att kommunen planlägger del av fastigheten för bostad/kontor/centrum antar Lantmäteriet att avsikten är att fastigheten ska genomgå en fastighetsreglering för att avstå mark till den kommunala fastigheten så snart angränsande detaljplan vunnit laga kraft. Det är en konsekvens som bör framgå under avsnittet för fastighetsbildning. Vem som ansvarar för att initiera den förrättningen och ansvara för förrättningskostnaderna bör framgå.”</p>
	<p><b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b></p> <p>U-område läggs ut för starkströmsledningen i sydväst.</p> <p>U-området i planens nordvästra hörn är utlagt p.g.a. befintliga VA-ledningar.</p> <p>Uthuset kan stå kvar men om det exempelvis skulle brinna ner får det inte uppföras på samma plats igen.</p> <p>Exploateringsavtal upprättas mellan en exploatör och kommunen då kommunen inte äger marken, exempelvis angående finansiering av infrastruktur som krävs för projektet. När kommunen är markägare upprättas markanvisningsavtal. Antagligen blir det inte fråga om markanvisningsavtal.</p> <p>De olika användningarna beror på att själva Komministergården, främst p.g.a. bullerskäl inte har bedömts som lämplig för bostäder. Planområdet kan säljas som en fastighet eller som två.</p>

## Ställningstaganden

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

- Bestämmelse om buller kompletteras med att balkonger inte medges.
- Ett u-område läggs ut i områdets sydvästra hörn.

Detaljplanen föreslås antas av Byggnadsnämnden.

## Namnlista

Följande sakägare har kvarstående erinran.

- Trafikverket

## 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.



Håkan Persson  
Planchef