



MORA

Detaljplan för

## **Morkarlbym nedre skola och Zornska**

Morkarlbym 21:9, 21:18 i Mora kommun, Dalarnas län

---

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

maj 2017

---

### **Hur granskningen har bedrivits**

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens (2010:900) regler för normalt planförfarande. Förslaget till detaljplan sändes ut för samråd från den 13 november 2015 till den 4 januari 2016. Planförslaget godkändes för granskning den 13 mars 2017 och har varit utsänt för granskning från den 24 mars till den 18 april 2017.

Granskningen har kungjorts genom utskick av brev till berörda sakägare, remissinstanser och övriga berörda samt genom annonsering i Mora Tidningen, Falu Kuriren och Dala Demokraten den 24 mars 2017. Handlingarna har varit utställda på Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa och på kommunens webbplats.

### **Inkomna yttranden under granskningstiden**

#### **Statliga yttranden**

**G.1** Länsstyrelsen, den 18 april 2017

**G.2** Trafikverket, den 12 april 2017

**G.3** Lantmäteriet, den 21 april 2017 (efter granskningstidens utgång)

#### **Kommunala yttranden**

**G.4** Miljönämnden, den 3 april 2017

**G.5** Kulturnämnden, den 18 april 2017

#### **Övriga yttranden**

**G.6** FTI, den 26 mars 2017

**G.7** SPF Seniorerna, den 17 april 2017

**G.8** Fastighetsägare Morkarlbym 573:3, 20:43 samt 575:1, 575:2, den 18 april 2017

**G.9** Hyresgästföreningen, den 18 april 2017

## Sammanfattning och kommentarer till inkomna synpunkter

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

G.1	<b>Länsstyrelsen</b> <i>”Frågor som kan leda till att denna plan överprövas enligt PBL 11:10 Hälsa och säkerhet</i> Det ska framgå av planbestämmelser att lov eller startbesked för bostäder inte får ges innan bullerskydd i form av plank eller vägg i uthus har uppförts i sin helhet (plan- och bygglagen 4 kap 14 §).”
	<b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b> Detaljplanen kompletteras med en bestämmelse om att startbesked inte får ges innan bullerskydd har uppförts i sin helhet.
G.2	<b>Trafikverket</b> <i>”Trafikverket ser positivt på att hänsyn tagits till vårt tidigare yttrande och att buller, risk- och vibrationsutredningar har gjorts. Vi ser även positivt på att åtgärder kopplade till dessa utredningar skrivs in i planbestämmelserna och läggs in i plankartan.”</i>
	<b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b> -
G.3	<b>Lantmäteriet</b> <i>”Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete</i> Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra de fastighetsbildningsåtgärder som planen ger möjlighet till. <i>För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras</i> <i>Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning</i> För att tydliggöra vore det bra om det anges vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som kan ske i och med genomförandet av detaljplanen.”
	<b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b> Planbeskrivningen kompletteras med att fastighetsbildning kan ske på olika sätt och det kan båda vara kommunen eller exploatör som står för kostnaden.
G.4	<b>Miljönämnden</b> <i>”Mora Orsa miljönämnd har ingen invändning mot upprättad detaljplan för Morkarlby nedre skola och Zornska.”</i>
	<b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b> -

<b>G.5</b>	<b>Kulturnämnden</b> ”Kulturnämnden tycker att förslaget är bra och vill betona vikten av att tillkommande bebyggelse har hög arkitektonisk kvalitet och materialläkthet. Vi tillför ju här vår tids uttryck till den historiska väv som utgör stadsbilden i Mora. För övrigt anser kulturnämnden att det med tanke på Zornska barnhemmet är ett utmärkt tillfälle att uppmärksamma Emma Zorn i fråga om t ex ny offentlig utsmyckning.”
	<b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b> Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer.
<b>G.6</b>	<b>FTI</b> Inga synpunkter.
	<b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b> -
<b>G.7</b>	<b>SPF Seniorerna</b> ”Behovet av centrala bostäder är stort i Mora, inte minst för äldre som har behov av ett alternativ till det egna huset när det blivit betungande att sköta.  Utformningen med varierande våningsantal mellan 2-4 våningar ger variation och ett relativt gott utnyttjande av tomtmarken, utan att bryta mot Moras byggnadsstruktur.  Ur de äldres perspektiv är det viktigt att det finns hiss, helst även i tvåvåningsbebyggelsen. Det centrala läget skulle göra ett seniorboende i något av husen särskilt attraktivt. Något att fundera över för blivande byggherre.  Detaljplanen lyfter fram kvalité, gestaltning och material men borde betona trähuskonstruktioner i enlighet med Moras Träbyggnadsstrategi.”
	<b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b> Efter granskningen har våningsantalet minskats till två våningar för att tillgodose synpunkter från grannar.  I detaljplaneläggning kan inte stommens utformning, om den t.ex. ska utföras i trä, regleras. När kommunen själv bygger kan med fördel en trästomme användas och det skulle även kunna skrivas in i exploateringsavtal.
<b>G.8</b>	<b>Fastighetsägare Morkarlby 573:3, 20:43, 575:1, 575:2</b> ”Vi är fortfarande positiva till nybyggnation på området. Efter att tagit del av granskningshandlingarna (Dnr: MK BN 2015/00012) har vi följande synpunkter.  Antalet våningsplan som får byggas (nybygge) på området ska vara maximalt två våningar. Vi vill därför att detta ändras i detaljplanen.  Argument till detta är enligt följande: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fler våningar än två skulle inte harmonisera med omkringliggande stadsbild.</li> <li>• Bullermätningar visar på problem för nybyggnation vid fler än två våningar.</li> <li>• Fler våningar än två (2-4 våningar) skulle kräva åtgärder som ett "bullenplank" på 4 meter. Detta plank skulle inte passa in. Planket kommer göra området avskilt och</li> </ul>

	<p>instängt. Planket skulle skära av området och känslan av sammanhang med omkringliggande bebyggelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fler våningar än två skulle medföra försämrade livskvalitet och standard för våra tomter. Detta med tanke på känslan av öppenhet, insyn och integritet.</li> <li>• Andra ytor inom Mora kommun lämpar sig bättre att bygga högt och mycket på för att lösa bristen på bostäder.</li> <li>• I detaljplanen syftar man på att nya byggnader ska harmoniera med omkringliggande bebyggelse. Vi kan inte finna att det skulle göra det om man tillåter fler våningar än två.</li> </ul> <p><b>Övrigt</b> Vi är väl medvetna om att det från politiskt håll finns en stark vilja att göra det möjligt för den framtida entreprenören att bygga högt och mycket. Anledningen till detta ska vara brist på bostäder centralt. Som svar på detta så finns flera ytor i centrala Mora som lämpar sig bättre att bygga högt och mycket på för att komma till rätta med bostadsbristen. Vi hoppas att våra synpunkter tas på allvar och att dessa värderas högre än entreprenörers och politikernas vilja att sätta ekonomiska värderingar främst. Värna om området och den känsla som finns där idag. Vi ser därför att det byggs bostäder liknande de HSB byggnader som uppförts vid Vallhallavägen och av Mora Strand vid Morkarlbyvägen dvs. tvåvåningsbostäder med karaktär som skulle passa in i området.”</p>
	<p><b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b></p> <p>För att tillgodose synpunkterna minskas antalet våningar till två. Med ett bullerplank klaras nivåerna upp till tredje våningen, för en fjärde våning hade lägenheterna varit tvungna att vara genomgående så att tyst sida kan erhållas. Utan plank kan bara en mindre del av tomten bebyggas, framför skolan, även om man bara bygger i två våningar.</p> <p>Utformningen av tillkommande bebyggelse är mycket viktig och förutom de regler som finns i planen så behöver utformningen bevakas i bygglovet.</p>
<p><b>G.9</b></p>	<p><b>Hyresgästföreningen</b></p> <p>”Vi inom Hyresgästföreningen Siljansbygden har inget att erinra om den föreslagna detaljplanen för det aktuella området.”</p>
	<p><b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b></p> <p>-</p>

## Ställningstaganden och slutsats

Våningsantalet minskas till att bara medge två våningar. Detaljplanen kompletteras med att startbesked inte får ges förrän bullerskydd i form av plank eller vägg i uthus har uppförts. Planbeskrivningen kompletteras med att det kan båda vara kommunen eller exploatör som står för fastighetsbildningskostnaden.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna granskningsutlåtandet samt föra detaljplanen till Kommunfullmäktige. Detaljplanen kan tidigast antas i juni 2017.

## Namnlista

Följande har kvarstående erinran:

S.13 Morastrand (skolbyggnaden är belagd med rivningsförbud)

S.18 Socialdemokraterna (markanvisningsavtal har inte tecknats)

## Medverkande tjänstemän

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

Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa



Andrea Andersson  
Planarkitekt



Håkan Persson  
Planchef