



## Behovsbedömning

<b>Handläggare:</b> Andrea Andersson				
<b>Förvaltning:</b> Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa.				
<b>Plan:</b> Detaljplan för Morkarlby nedre skola och Zornska, Morkarlby 21:9, 21:18 m.fl.				
<b>Läge för plan:</b> Korsningen Fridhemsgatan-Oxbergsleden-Morkarlbyvägen				
<b>Syfte med plan:</b> Att möjliggöra bostäder på fastigheterna.				
<b>Beskrivning av planens påverkan jämfört med nuläget.</b>				
Miljö kategorier	Betydande miljöpåverkan	Viss miljöpåverkan	Ingen känd miljöpåverkan	Kommentarer
1. Biologisk mångfald			X	Fastigheten är bebyggd och den biologiska mångfalden är knaper redan idag.
2. Befolkning			X	Det finns ett stort behov av bostäder i centrala Mora.
3. Människors hälsa		X		<p>Planområdet ligger inom <i>Riksintresse för friluftsliv Siljansområdet F 13</i> enl. 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 är emellertid centralt beläget och saknar värden för friluftslivet.</p> <p>En bullerutredning har genomförts. Om bullerplank om 2,5 m anordnas kan riktvärden för ekvivalentnivå vid fasad (55 dBA) klaras på de flesta ställen men det finns risk att den maximala nivån (70dBA) för uteplats vid fasad överskrids på många ställen. Emellertid bör en gemensam uteplats inne på gården kunna anordnas och där överskrids inte riktvärdena. Man kan även kräva att minst hälften av bostadsrummen ska vändas</p>

				<p>mot tyst sida (55 dBA).</p> <p>En vibrationsutredning har tagits fram där man med erfarenheter från tidigare utredningar i närområdet konstateras att det finns risk att bebyggelsen kan utsättas för komfortstörande vibrationer. Krav kan införas i detaljplanen på att bebyggelsen ska grundläggas så att vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s. En mätning behöver därför göras innan byggnaderna projekteras.</p> <p>På Älvdalsbanan går idag två transporter/dygn med flis. Alla järnvägar ska emellertid betraktas som att de kan komma att användas för transporter av farligt gods och en riskbedömning ska göras.</p>
<b>4. Växt- och djurliv</b>			<b>X</b>	Fastigheten bedöms inte ha några större värden för växt- och djurlivet.
<b>5. Mark</b>			<b>X</b>	<p>Eftersom Zornska barnhemmet tidigare har använts för möbelsnickeri har en utredning gjorts för att utreda om marken kan vara förorenad. Slutsatsen i utredningen är att det varit en begränsad verksamhet med liten kemikalie- och råvaruförbrukning. Det är liten risk att verksamheten orsakat förorening av marken.</p> <p>Det ska även ha funnits en markförlagd cistern för eldningsolja för uppvärmning av skolbyggnaden. Det är viktigt att denna tas bort innan startbesked medges. Den kan lokaliseras genom en s.k. geofysisk undersökning.</p> <p>En radonmätning har gjorts och marken är normalradonmark och byggnader ska grundläggas radonskyddat.</p>
<b>6. Vatten</b>			<b>X</b>	-
<b>7. Luft</b>			<b>X</b>	Trafikmätningar har gjort, på Oxbergsleden (ÅDT 2703, medelhastighet 56-57 km/h) och på Fridhemsgatan (ÅDT 2554, medelhastighet 31-32 km/h). ÅDT är så låg att halterna av kvävedioxid och partiklar, från avgaser från biltrafiken, bedöms bli så låga att de inte kommer att överskrida gällande miljö kvalitetsnormer.
<b>8. Klimatfaktorer</b>			<b>X</b>	En förtätning av bostäder på platsen innebär att det blir enkelt att använda kollektiva färdmedel.
<b>9. Materiella tillgångar</b>			<b>X</b>	En förtätning innebär att det blir ett effektivare nyttjande av befintlig infra-

				<p>struktur och kollektivtrafik.</p> <p>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.</p> <p>Det är positivt om det är möjligt att ta tillvara och återbruka äldre byggnadsdelar.</p>
<b>10. Landskap</b>			<b>X</b>	<p>Enligt översiktsplanen från 2006 är ”Skalan på husen [...] 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.” Förslaget överensstämmer med gällande ÖP och bebyggelsen kan utformas för att bli ett gott bidrag till stadsbilden.</p>
<b>11. Bebyggelse</b>			<b>X</b>	<p>Enligt översiktsplanen från 2006 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.” Planen ska bidra till detta och vidare gestaltungsfrågor bevakas i bygglovet.</p>
<b>12. Forn- och kulturlämningar</b>			<b>X</b>	<p>Det finns inga kända fornlämningar inom området.</p>
<b>13. Kulturarv</b>			<b>X</b>	<p>Området är inte beläget inom vad som av kommunen föreslås som riksintresse för kulturmiljövården inte heller inom det område som länsstyrelsen anser bör omfattas av riksintresse, enligt Öp 2006.</p> <p>Morkarlby nedre skola och lärarbostaden ingår i inventeringen ”Kulturmiljöer i Mora kommun” som togs fram 1991 i ett samarbete mellan Dalarnas museum och kommunen. I rapporten har man värderat bebyggelsen utifrån kriterierna: sällsynthet, representativitet, arkitektoniskt och konstnärligt värde, ursprunglighet och miljövärde.</p>

				<p>Skolan och lärarbostaden (uppförda 1913 respektive 1914) klassades där som grupp II, dvs <i>Byggnader av stort kulturhistoriskt värde, av såväl allmänt som lokalt intresse. Med den restriktivitet som gäller i fråga om byggnadsminnen kan de emellertid inte registreras som sådana. Deras bevarande kan anses väsentligt.</i></p> <p>Även Zornska barnhemmet finns med i utredningen, men under grupp III, dvs <i>Byggnader av kulturhistoriskt värde. Deras bevarande kan anses väsentligt för helhetsupplevelsen av en miljö.</i></p> <p>Dalarnas museum har tagit fram en kulturhistorisk värdering. Muséet föreslår att man tillåter rivning av Zornska barnhemmet, att området förtätas, att lärarbostaden bevaras och att folkskolan som byggs om till bostäder. Förslaget ges under förutsättning att ny bebyggelse uppförs med mycket hög ambitionsnivå i arkitektur och gestaltning. Nyttillkommande bebyggelse kan gärna ges en nutida gestaltning, men ska utgå från platsens förutsättningar och tydligt hämta inspiration från samt samverka med skolan och lärarbostaden.</p>
14. Övrigt				-

Föreligger betydande miljöpåverkan? ja  nej

\* Om betydande miljöpåverkan föreligger ska Miljöbedömning påbörjas.

### Motiverat ställningstagande

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 är emellertid centralt beläget 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.

Området avgränsas av två större trafikleder och utan åtgärder kan det bli fråga om höga bullernivåer. Emellertid kan godtagbara bullernivåer erhållas genom att planbestämmelser införs, t.ex. krav på bullerplank och att minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot tyst sida.

Eftersom järnvägen leder förbi området kan det bli fråga om vibrationer. Tillkommande byggnader ska grundläggas så att risken för störningar minskar, vilket kan säkras upp genom en planbestämmelse.

Idag transporteras inte farligt gods på järnvägen men alla järnvägar ska betraktas som om de vore leder för farligt gods och en riskbedömning ska upprättas. Tänkbara åtgärder är krav på dike, plank och att bostadshus inte får uppföras inom 30 m från järnvägen. Kraven ska säkras i planbestämmelser.

Det finns inga indikationer på markföroreningar med avseende på den möbelfabrik som tidigare funnits på området men det ska finnas en markförlagd cistern för eldningsolja, numera sandfylld. Denna ska tas bort innan området exploateras.

Framförallt skolan och lärarbostaden är av högt kulturhistoriskt värde men även barnhemmet är värdefullt. Det är möjligt att någon eller flera av byggnaderna rivs. I första hand bedöms det viktigt att skolan sparas. Tillkommande bebyggelse ska anpassa till den omgivande bebyggelsens struktur, skala och utformning.

Befintliga byggnader kan innehålla skadliga ämnen, t.ex. PCB och asbest. Om de rivs eller byggs om, behöver en materialinventering göras.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till *SFS (1998:905) Förordning om miljökonsekvensbeskrivningar*. Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § Miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa

  
Andrea Andersson  
Planarkitekt

  
Håkan Persson  
Planchef

## Planområdet

