



Detaljplan för del av Nusnäs 173:1 m.fl. vid

# Rismoren

i Mora kommun, Dalarnas län

---

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

oktober  
2019

### Anonymiserad

#### Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt PBL 5 kap 20/28 §. Förslaget till detaljplan godkändes för samråd den 17 december 2019 (MK BN 2018/00475-4 §254) och sändes ut för samråd från den 1 februari till den 22 februari 2019.

Länsstyrelsen fick förlängd samrådstid till 15 mars.

Remissinstanser, kända sakägare och närboende har givits möjligheter att lämna synpunkter på planärendet.

#### Inkomna yttranden under samrådstiden

##### Statliga yttranden

- S.1 Trafikverket, 2019-02-14
- S.2 Lantmäteriet, 2019-02-18
- S.3 Länsstyrelsen Dalarna, 2019-03-11

##### Kommunala yttranden

- S.4 För- och grundskoleförvaltningen, 2019-02-22
- S.5 Nodava, 2019-02-21
- S.6 Brandkåren Norra Dalarna 2019-02-20 (kompletterat på förfrågan 2019-03-29)

##### Yttranden från sakägare

- S.7 Ellevio AB, 190208
- S.8 [redacted] och [redacted], 190210
- S.9 [redacted] och [redacted], 190218
- S.10 Nusnäs vägars samfällighetsförening, 190219 (kompletterat efter telefonsamtal 2019-03-27)
- S.11 [redacted] och [redacted], 190220

S.12 [redacted] mfl., 190220

S.13 Fam. [redacted], 190220

S.14 [redacted], 190220

S.15 [redacted], 190221

## Sammanfattning och kommentarer till inkomna synpunkter

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

### S.1 Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på innehållet i detaljplanen, men skickar med följande kommentarer på trafikförsörjningen till området.

Trafikverket saknar ett resonemang kring hur transportarbetet ska hanteras mellan planområdet och övrig infrastruktur. Kommunen anger att detta är ett område där det sedan tidigare finns både permanent- och fritidsboende. Den nya planen anger 20 nya bostäder vilket ungefär genererar 100 ”rörelser”/dag då man oftast pendlar med bil till arbete och fritidsaktiviteter. För att nå området är man hänvisad till de två närmsta plankorsningarna som båda är obevakade. Vid båda plankorsningarna är STH (Största tillåtna hastighet) för tågen 140 km/h och de s.k. Reginatågen når troligen de hastigheterna där. De korsande bilvägarna är raka och har god sikt vilket inbjuder till höga hastigheter. Mot bakgrund av ovanstående borde planen kompletteras med en riskbedömning där lämpliga anslutande vägar beaktas ur ett trafiksäkerhetsperspektiv vid plankorsningar samt anslutningar till väg 70.

### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration och beaktande av anslutande vägar under rubriken ”Gator och trafik”.

Det har sedan tidigare pekats ut områden för exploatering i närområdet i översiktsplaneringen (LIS-plan för Mora kommun från 2014) som har samrått med Trafikverket. Antalet bostäder som tillkommer i planen bedöms inte medföra någon betydande ökning i trafik som förändrar de rådande förutsättningarna.

Enligt samtal och möten som Mora kommun haft med Trafikverket efter samrådet har en funktionsutredning, som beräknas vara färdig till årsskiftet 2019/20, påbörjats för Dalabanan. Åtgärder för att lösa säkerheten för planområdets närmaste plankorsningar behöver enligt samtal med Trafikverket ske oberoende av den utredningen. Mora kommun förutsätter att Trafikverket löser trafiksäkerhetsfrågan så snart som möjligt och samtal med Trafikverket har tydliggjort att plankorsningarna redan vid rådande förutsättningar borde vara bevakade enligt Trafikverkets riktlinjer.

Planområdets närmaste plankorsning är sämre skyltad än den andra. Som ett första steg i väntan på andra åtgärder förespråkar Mora kommun en tydligare skyltning med stopplikt för planområdets närmaste plankorsning.

## S.2 Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade januari 2019) har följande noterats:

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

*Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte*

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

*Fastighetsbildning, gemensambetsanläggningar och samfälligheter*

Det behöver förtydligas vilka fastighetsbildningsåtgärder som kommer bli aktuella med anledning av den nya detaljplanen. Lantmäteriet kan redan nu se att det kommer bli aktuellt med både avstyckning, nybildning av gemensambetsanläggning/-ar, omprövning av gemensambetsanläggningen Nusnäs ga:9 när vägen ska flyttas samt fastighetsreglering av vägen s:2 till befintlig väg. Hur dessa åtgärder ska genomföras behöver redovisas på ett samlat sätt i plan-beskrivningens genomförandedel.

Fastigheterna som bildas inom planområdet kan inte ”anslutas” till marksamfälligheterna Nusnäs s:1 och Nusnäs s:2 eftersom de är marksamfälligheter bildade vid laga skifte (till skillnad från gemensambetsanläggningar bildade enligt anläggningslagen). Nya fastigheter kan bara få en andel i marksamfälligheter genom att erhålla en andel från någon annan fastighet genom fastighetsreglering. Om en gemensambetsanläggning bildas finns sannolikt inget behov av att fastigheterna är delägare i marksamfälligheterna utan rätten att använda markområdena säkras genom andelstal i gemensambetsanläggningen.

Det behöver förtydligas att exploitören behöver ansöka hos Lantmäteriet om att bilda gemensambetsanläggningar (inte samfälligheter) för naturområden, VA-anläggningar, gata, parkering och avfall inom planområdet och att dessa gemensambetsanläggningar sedan ska förvaltas av en samfällighetsförening.

Det behöver framgå vilka fastigheter som kommunen avser ska vara med i gemensamhetsanläggningar för natur, va-anläggningar, väg, parkering respektive avfall. När gemensamhetsanläggningarna sedan bildas vid lantmåteriförrättningen görs en prövning av vilka fastigheter som ska ha del i ga:n men kommunens avsikt behöver framgå av planbeskrivningen så att berörda fastighetsägare får en förståelse för planens konsekvenser.

När det gäller allmänhetens tillgång till områden med allmän plats med enskilt huvudmannaskap så har kommunen inte möjlighet att, som det i planbeskrivningen står, säga att det ska vara öppet för allmänheten ”*Pir och bryggor ska hållas tillgängliga för allmänheten och får inte anordnas eller stängas på ett sätt som begränsar dem till enbart privat bruk.*”. Formellt sett är det de fastigheter som får andelstal i gemensamhetsanläggningen som får rätt att nyttja anläggningen, inte allmänheten. Nusnäs ga:9 är en gemensamhetsanläggning för väg som dels omfattar Skärgnejsvägen och dels ett antal stickvägar från denna ner mot vattnet. De vägarna har alla fastighetsägare med andelstal i ga:9 rätt att använda. Som planförslaget ser ut nu föreslås att stickvägen som ägs av s:2 och nyttjas av ga:9 ska flyttas till befintlig väg. Det kommer innebära att alla som har andel i ga:9 kommer få rätt att använda vägen ner till den blivande bad/båtplatsen. Om tanken är att enbart de boende i det nya planområdet ska ha andelstal i gemensamhetsanläggningen Natur-bad/båt, blir det lite märkligt att vägen dit ska skötas av ga:9. Det bör ses över.

Omprövningen av gemensamhetsanläggningen Nusnäs ga:9 och fastighetsregleringen av s:2 kommer beröra ett stort antal fastighetsägare eftersom både s:2 och ga:9 har många delägare. Det behöver framgå av planbeskrivningen. I förrättningen görs en prövning om det går att flytta vägen i den befintliga gemensamhetsanläggningen till en ny sträckning. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen.

Vem som ska initiera och bekosta de olika förrättningsåtgärderna samt de markförvärv som behövs, behöver tydliggöras i planbeskrivningen.

#### *Fastighetkonsekvensbeskrivning saknas*

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen.

”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)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om en del åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning som tydliggör hur varje fastighet kommer att påverkas av detaljplanen gällande de frågor som nämns ovan.

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### *g-område på allmän plats*

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvartersmark.

#### *Planbestämmelsers lagstöd*

Planbestämmelsen om högsta antal lägenheter per fastighet saknar angivelse om lagstöd.

#### *Planbestämmelse - avfall*

Är de meningen att utrymmet för avfall har användningsbestämmelsen GATA. Lagstödet för denna bestämmelse anges vara PBL 4 kap 5 § som reglerar att kommunen ska bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för. Kommunen bör hänvisa till en paragraf som reglerar utformning vid enskilt huvudmannaskap.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

#### *Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte*

Exploateringsavtalets innehåll har förtydligats och kompletterats med hänvisning till Mora kommuns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal.

#### *Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och samfälligheter*

Det förtydligas vilka fastighetsåtgärder som kommer bli aktuella med anledning av den nya detaljplanen.

Texten i granskningshandlingarna justeras angående allmänhetens tillgång till områdena. Tanken är att, även om själva småbåtshamnen kommer att vara en anläggning framförallt för boende i det nya området, så ska strandområdet som helhet fortfarande vara tillgängligt för allmänheten enligt strandskyddets intentioner. Det är alltså i första hand den nya samfälligheten som bildas som har rätt att nyttja båtplatserna i småbåtshamnen. Däremot ska strandområdet fortsatt hållas tillgängligt för allmänheten för exempelvis bad och rekreation. Strandremsan tillhör Nusnäs s:1 och genom att vägen ner till stranden kvarstår i ga:9 förhindras privatisering av området. Detaljplanen möjliggör en omprövning av ga:9 till befintlig vägs läge i enlighet med detta. Detta beskrivs mer utförligt i planbeskrivningens genomförandedel.

Den felaktiga formuleringen angående marksamfälligheterna Nusnäs s:1 och s:2 tas bort. Det finns som Lantmäteriet kommenterat troligtvis inget behov av att fastigheterna har andel i marksamfälligheterna.

Det förtydligas att exploatören behöver ansöka hos Lantmäteriet om att bilda gemensamhetsanläggningar för naturområden, VA-anläggningar, gata, parkering och avfall inom planområdet och att dessa gemensamhetsanläggningar sedan ska förvaltas av en samfällighetsförening.

Det förtydligas vem som ska initiera och bekosta de olika förrättningsåtgärderna och vilka fastigheter som kommunen avser ska vara med i gemensamhetsanläggningar för natur, VA-anläggningar, parkering respektive avfall.

*Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas*

Planbeskrivningen kompletteras med en samlad fastighetskonsekvensbeskrivning.

*g-område på allmän plats*

G-områdena tas bort i enlighet med yttrandet.

*Planbestämmelsers lagstöd*

Planbestämmelsen om högsta antal lägenheter per fastighet kompletteras med angivelse om lagstöd.

*Planbestämmelse - avfall*

Den felaktiga paragrafhänvisning i samrådshandlingen justeras till paragraf som reglerar utformningen vid enskilt huvudmannaskap.

### **S.3 Länsstyrelsen Dalarna**

Länsstyrelsen har för samråd mottagit rubricerad detaljplan, daterad i januari 2019.

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

##### **Strandskydd**

Länsstyrelsens bedömning är att kommunen ska förtydliga vilka slags byggnader som får uppföras inom strandskyddat område. Kommunen ska även förtydliga hur stor andel av marken som kan komma att tas i anspråk för badplats, bryggor och småbåtshamn. Kommunen ska beskriva behovet av småbåtshamn och badplats inom rubricerat område.

##### **Övrigt att beakta**

*Utformning*

Det saknas egenskapsbestämmelse som reglerar högsta nockhöjd inom fastighet 173:10, 173:11 samt inom mindre del av fastighet 173:1.

Länsstyrelsens bedömning är att kommunen ska reglera egenskapsbestämmelse inom angivna fastigheter.

*Säkerhet*

Länsstyrelsens bedömning är att belysning vid påfarter och parkering erfordras ur ett trygghets- och säkerhetsperspektiv.

*Vatten och avlopp*

En kommunal VA-lösning talar för stabilitet och långsiktighet, vilket är en förutsättning för att bostadsbyggande ska kunna ske. Det är av stor betydelse att

kommunen planerar och projekterar sina VA-utbyggnader. Länsstyrelsens bedömning är att om kommunen ska förlita sig på enskild lösning i området fodras ett hållbart och bestående samarbete mellan berörda fastighetsägare. Om det visar sig i ett senare skede att samarbetet brister på grund av exp. konflikter kan kommunen bli skyldig att fullgöra sitt ansvar enligt 6§ LAV.

I rubricerat område kan det redan idag föreligga kommunalt ansvar för att ordna med VA-tjänster då det handlar om samlad bebyggelse i större sammanhang.

#### *Vattenverksamhet*

Grävning och anläggning av badplats, pir och småbåtshamn är vattenverksamhet och dessa ska anmälas till länsstyrelsen alternativt att de behöver söka tillstånd hos Mark- och miljödomstolen beroende på hur stora åtgärderna är.

#### *Riksintresse*

Planområdet ligger inom riksintresse Naturvård. Länsstyrelsens bedömning är att varje riksintresse ska redovisas i planhandlingarna.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

Plankarta och planbeskrivning kompletteras enl. Länsstyrelsens synpunkter.

#### **Strandskydd**

Inom strandskyddat området får endast enklare byggnader, tex. slobod eller omklädningshytter uppföras. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras även med en illustration som visar hur stor andel av ytan som kan komma att tas i anspråk för småbåtshamn, pirar och badplats. Hamnen illustreras och den nya strandlinjen regleras i även i plankartan. Områdena för Natur<sub>3</sub> och W<sub>1</sub> har justerats utifrån illustrationen, vilket innebar att även området för upphävandet av strandskyddet justerats något. Kommunen beskriver behovet av småbåtshamn och badplats inom rubricerat område under rubriken ”Upphävande av strandskydd”.

#### **Övrigt**

##### *Utformning*

Egenskapsbestämmelser för högsta nockhöjd har fallit bort från plankartan och kompletteras i enlighet med yttrandet.

##### *Säkerhet*

Planbeskrivningen kompletteras med rekommendation om belysning vid påfarter och parkering.

##### *Vatten och avlopp*

Mora kommun planerar och projekterar för VA-utbyggnad. Den gällande planen för vatten och avlopp är antagen i KF 1 februari 2017. Området ligger utanför fastställt kommunalt verksamhetsområde och det finns idag inga planer på att försörja området med allmänt VA. Nodava/Moravatten AB har i yttrande påpekat vikten av en långsiktigt hållbar VA-lösning och Mora kommun avser att säkra upp en hållbar VA-lösning med stöd av exploateringsavtal.

#### *Vattenverksamhet*

Planbeskrivningen kompletteras med information om att grävning och anläggning av badplats, pir och småbåtshamn är vattenverksamhet och att dessa ska anmälas eller sökas tillstånd för i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

#### *Riksintresse*

Planbeskrivningen kompletteras med riksintresset för Naturvård.

### **S.4 För- och grundskoleförvaltningen**

För - och grundskolenämnden har tagit del av detaljplan för del av Nusnäs 1 73:1 I. Planbeskrivningen informeras om befintlig grusväg som ska breddas och anpassas efter behov. Det står också att planen inte medför några förändringar gällande utnyttjande av kollektivtrafik till och från planområdet. De närmaste hållplatserna för busstrafik finns i Garsås och Fu som båda ligger 7 km från planområdet. Det måste tas höjd för säkra skolvägar och skolhållplatser. I övrigt har För - och grundskolenämnden inget att erinra.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

Den ”befintliga grusvägen” som kan breddas och anpassas vid ev. behov är den mindre vägen ner till strandområdet. Nusnäs vägföreningen som ansvarar för Skäjsnäsvägen har i samrådet uppgett att det förmodligen kommer att krävas vissa förbättringar av Skejsnäsvägen och vägen från Skejsnäs upp mot väg 70. Behov av skolskjuts bedöms utifrån skolskjutsreglementet.

### **S.5 Nodava AB**

Moravatten AB har mottagit handlingar daterade 2019-01-29 för rubricerad detaljplan för synpunkter. På uppdrag av Moravatten AB lämnar Nodava AB följande synpunkter:

#### **Vatten och avlopp (VA)**

Det föreslagna planområdet ligger utanför fastställt kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill-, och dagvatten. Moravatten AB har inga planer på att försörja området med allmänt VA. Moravatten AB vill påpeka att det är angeläget att den enskilda VA-lösningen blir långsiktigt hållbar för både människor och miljö.

#### **Avfall**

Under rubrik avfall så ska det stå matavfall i stället för komposterbart och restavfall i stället för brännbart. För att undvika onödig trafik med sopbilar inom området förordas placeringen av gemensamt hämtställe för avfall i anslutning till Skejsnäsvägen. Det ska finnas godkända vändmöjligheter för tömningsfordon. Observera att avfallsplatsen ska vara dimensionerad för hämtning av såväl mat- och restavfall och förpackningar.



**Enskild avloppsanläggning**

Området ligger utanför fastställt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Avloppsfrågan kommer därför förmodligen lösas genom enskilda anläggningar. Dessa anläggningar ska - i de flesta förekommande fall - tömmas genom kommunens försorg. Det är därför viktigt att man vid planeringen av vägar tänker på att vägarna ska uppfylla de krav som ställs i Föreskrifter om avfallshantering för Mora kommun, så att slamfordon enkelt kan ta sig fram och vända på fastigheterna i det nya området. Nodavas generella rekommendation är att slangdragning vid nyanläggning inte ska vara längre än 10 meter. Vid planläggning av nytt område för flera fastigheter, som i detta fall, är det rimligt att väg/mark är farbar och med värdmöjlighet direkt invid anläggningen. Eventuellt filtermaterial i avloppsanläggningen kräver därtill ett direkt tillträde till anläggningen med kranbil, på ett avstånd om maximalt 5-10 meter.

**Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer****Vatten och avlopp**

Planbeskrivningen korrigeras och kompletteras enl. yttrandet.

**Avfall**

Komposterbart och brännbart ändras till matavfall och restavfall. Hämtstället för avfall har placerats inom planområdet med möjlig rundkörning. Längs Skäjsnäs vägen finns närmaste vändplan 1,6 km från planområdet mot Garsås.

**Enskild avloppsanläggning**

Planbeskrivningen korrigeras och kompletteras enl. yttrandet.

**S.6 Brandkåren Norra Dalarna**

Sedan **Stadsbyggnadskontoret** anhållit om BRANDS yttrande får vi meddela följande:

- Tillgång till brandvattenförsörjning och tillgänglighet för Brandkårens fordon ska beaktas

Komplettering 190329: Ni behöver inte tänka på brandvatten, vi har inget att erinra.

**Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

Yttrandet har på förfrågan från Stadsbyggnadsförvaltningen kompletterats och Brandkåren har inget att erinra.

**S.7 Ellevio AB**

Ellevio AB har tagit del av detaljplan för del av Nusenäs 173:3 m.fl. vid Rismoren och har inget att erinra.

### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

-

#### S.8 [REDACTED] och [REDACTED]

Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa har upprättat ett förslag till detaljplan för Rismoren (Nusnäs 173:1) med stöd av Plan- och bygglagen PBL (2010:900). Av motivering till förslaget framgår följande. Planen innebär en möjlig tillökning på ungefär 20 nya bostäder i form av villor och/eller fritidshus på idag oexploaterad mark. Trafiken till området kommer att öka jämfört med dagsläget i och med att planen innebär ungefär 20 nya bostäder. Området anses dock fortfarande inte vara hårt trafikerat.

Vi hävdar däremot att Stadsbyggnadsförvaltningen i sin bedömning inte tagit erforderliga hänsyn till vägens beskaffenhet. Skäjsnäsvägen är en grusad skogsväg. Den erhåller i nuläget, varken tillräcklig bredd eller sträckning för snöröjning vilket modern trafik kräver för villor och/eller fritidshus. Och vägen har därmed inte kapacitet för utökad trafik, enligt förslag till detaljplan, utan att stora förändringar genomförs av vägen och dess underhåll. Detta skall bekostas av byggherren för Nusnäs 173:1.

Vidare vill vi påpeka risken med betydligt utökad trafik över den obevakade järnvägsövergången till och från RV70, samt in- och utfart RV70. Vi saknar konsekvensanalys och behovsbedömning avseende vägen och den obevakade järnvägsövergången i nuvarande upprättat underlag från Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa.

### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Nusnäs vägars samfällighet informerades innan positivt planbesked gavs och hade inget att erinra. I samrådsskedet påpekar vägföreningen att det förmodligen kommer att krävas vissa förbättringar av Skäjsnäsvägen och vägen från Skäjsnäs upp mot väg 70. Fastigheterna som bildas kommer att anslutas till och betala inträde till den befintliga vägsamfälligheten Nusnäs ga:9. Antalet bostäder som tillkommer i planen bedöms inte medföra någon betydande ökning i trafik som förändrar de rådande förutsättningarna. Synpunkterna som framkommit i samrådet är framförda till vägföreningen. Se svar på yttrande S.1.för mer utförligt svar angående den obevakade järnvägsövergången och in- och utfart från riksväg 70.

#### S.9 [REDACTED] och [REDACTED]

Vi motsätter oss att ett område på 20 bostadshus tillåts byggas p.g.a att detta kommer att medföra ökad trafik i området. Detta i samband med byggnationen av husen, då tung trafik kommer att belasta vägen och alla entreprenörer som ska trafikera vägen till och från jobbet varje dag. Trafiken kommer även att öka när husen är färdigställda då de boende ska ta sig till och från sina bostäder samt eventuell skolskjuts varje dag. Trafiken kommer även att öka när pir, båtbygga och badplats nyttjas vilket kommer medföra påfrestning på vägen samt störning för alla som bor längs med vägen.

Vi motsätter oss ett område bestående av 20 st bostadshus då detta kommer att förstöra områdets nuvarande karaktär.  
Vi motsätter oss även att strandskyddet upphävs.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

I området finns redan idag utpekade områden för landsbygdsutveckling i strandnära områden vilket är ett ställningstagande från Mora kommun att möjliggöra för fler bostäder i området. Kommunstyrelsen har innan positivt planbesked gavs ställt sig positiva till projektet då det går i linje med bostadsförsörjningsplanens intentioner att öka bostadsbyggandet i kommunen. Nusnäs vägars samfällighetsförening informerades innan positivt planbesked gavs och hade inget att erinra. I samrådsskedet påpekar vägföreningen att det förmodligen kommer att kräva vissa förbättringar av Skäjsnäsvägen och vägen från Skäjsnäs upp mot väg 70. Synpunkterna som framkommit i samrådet är framförda till vägföreningen.

Exploatörens intentioner är att skapa ett område framförallt för fritidsändamål och det kan anses troligt att alla bostäder i området inte kommer att användas som permanentboende. Det går dock inte att reglera användningen till att vara enbart för fritidsändamål i en detaljplan.

Strandskyddet upphävs för en del av strandområdet för att möjliggöra anläggande av en mindre småbåtshamn i enlighet med Mora kommuns och Nusnäs bys samfällighets intentioner om att samordna båtplatser på ett fåtal ställen längs stranden.

### **S.10 Nusnäs vägars samfällighetsförening**

I stort har vi inget att erinra mot planförslaget. Om det genomförs kommer det förmodligen att kräva vissa förbättringar av Skäjsnäsvägen och vägen från Skäjsnäs upp mot väg 70. Däremot vill vi påpeka vissa detaljer och felaktigheter.

**Plandata:** planen berör även Nusnäs GA:9

**Vattenområden:** Planen saknar uppgifter om hur omfattande pirar får anläggas.

**Gator och vägar:** Skäjsnäsvägen ingår i och ägs av samfälligheten Nusnäs GA:9. Den stängs normalt för tung trafik under 3-4 veckor under tjällossningsperioden. Bra att det blir bara 2 anslutningar mot Skäjsnäsvägen.

**Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar:** De nya fastigheterna som bildas kan inte anslutas till Nusnäs S:1 och S:2 som ägs av jordägarna i Nusnäs. Däremot måste de anslutas till och betala inträde i vägsamfälligheten Nusnäs GA:9. Det bör påpekas att grävningar inom GA:9 kräver tillstånd från styrelsen i GA:9.

**Fastigheter och ägandeförhållanden:** Planområdet omfattas även av Nusnäs GA:9.

**Vägsamfällighet:** vägen ned till stranden hör till vägsamfälligheten Nusnäs GA:9. Föreslås att befintlig väg i planområdet från Skäjsnäsvägen ned mot Siljan tas ur GA:9 men att det föreskrivs att den skall vara öppen för trafik året runt.

<p><i>Yttrandet kompletterat efter telefonsamtal 190327:</i>  Vägföreningen vill att vägen ner till Siljan kvarstår i GA:9 för att garantera tillträde till strandområdet för föreningens medlemmar.</p>
<p><b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b></p> <p><b>Plandata:</b> Planbeskrivningen uppdateras så att det framgår att även Nusnäs ga:9 berörs.</p> <p><b>Vattenområden:</b> Omfattningen av pirar beskrivs och illustreras mer utförligt i granskningshandlingarna.</p> <p><b>Gator och vägar:</b> Planbeskrivningen kompletteras i enlighet med yttrandet.</p> <p><b>Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar:</b> Texten om samfälligheter och gemensamhetsanläggningar och fastigheter och ägandeförhållanden har utvecklats efter samrådet i enlighet med yttrandet.</p> <p><b>Fastigheter och ägandeförhållanden:</b> Planhandlingarna uppdateras så att det framgår att även Nusnäs ga:9 berörs.</p> <p><b>Vägsamfällighet:</b> Vägen ner till Siljan föreslås kvarstå i Nusnäs ga:9 och omprövas till befintligt läge för vägen.</p>
<p><b>S.11</b> ■■■ och ■■■ ■■■■■</p> <p>Undertecknade anser att området endast bör bebyggas med fritidshus då detta inte belastar vägen lika hårt som vid ett permanent boende. Permanent boende förutsätter ju även skolbuss för de yngre. Vi anser inte heller att strandskyddet ska upphävas. Pir, båthamn och badplats kan ändå bli tillgängligt för allmänheten och grannar.</p>
<p><b>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</b></p> <p>Enligt nya Plan- och bygglagen (2010:900) finns det ingen möjlighet att i en detaljplan reglera om ett hus ska användas som fritidshus eller permanent boende. Exploatörens intentioner är att skapa ett område framförallt för fritidsändamål och det kan anses troligt att alla bostäder i området inte kommer att användas som permanentboende.</p> <p>Behov av skolskjuts bedöms utifrån skolskjutsreglementet.</p> <p>Strandskyddet upphävs för en del av strandområdet för att möjliggöra anläggande av en mindre småbåtshamn i enlighet med Mora kommuns och Nusnäs bys samfällighets intentioner om att samordna båtplatser på ett fåtal ställen längs stranden. Tanken är att, även om själva småbåtshamnen kommer att vara en anläggning framförallt för boende i det nya området, så ska strandområdet som helhet fortfarande vara tillgängligt för allmänheten, för exempelvis bad och rekreation, enligt strandskyddets intentioner.</p>

**S.12** **mfl.**

*(Handskrivet yttrande som har tolkats och digitaliserats av Stadsbyggnadsförvaltningen.)*

Har tidigare fått avslag ett flertal gånger för uppförande av ett fritidshus på samma strandområde. Motiveringen var att området berörs av strandskydd och geografiska bestämmelser, samt utgör riksintresse för naturvården och friluftslivet, samt bevara goda livsvilkor på land och i vatten för djur och växtriket.

Nu planeras för avloppsreningsanläggning, stor parkering, pir, småbåtshamn samt badplats på strandskyddat område! Enda orörda strandremsan inom Nusnäs.

Vägen är inte dimensionerad för den ökade för den ökade och tunga trafik som projektet innebär. Redan idag är vägen så smal att det inte går att mötas. Vem ska bekosta ombyggnad och underhåll av vägen. (Nusnäs vägförening saknar dessa pengar.)

Har även åsikter om antalet tomter i ett fritidsområde.

Om detta projekt genomförs, är det fritt fram för alla skogsägare efter Skejsnäsvägen att utföra liknande projekt.

**Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

Tidigare avslag i området har berört bostäder på strandskyddat område. Nu har Mora kommun tagit ett samlat grepp och planerat för bostäder utanför strandskyddat område och tillåter åtgärder inom strandskydd som bedöms kunna öka möjlighet till friluftsliv inom området. (Avloppsanläggningen som hänvisas är planlagd utanför strandskyddat område.)

I området finns redan idag utpekade områden för landsbygdsutveckling i strandnära områden vilket är ett ställningstagande från Mora kommun att möjliggöra för fler bostäder i området. Kommunstyrelsen har innan positivt planbesked gavs ställt sig positiva till projektet då det går i linje med bostadsförsörjningsplanens intentioner att öka bostadsbyggandet i kommunen.

Kommunen har tidigare (2009, BN§12) tillsammans med Nusnäs bys samfällighetsförening och Mora Båtråd gjort utredningar som förespråkar samordning av båtar till befintliga hamnar och nybyggda gemensamma hamnar istället för att tillåta mindre anläggningar längs hela strandområdet.

Angående vägen har vägsamfälligheten yttrat sig och har i stort inget att erinra mot planförslaget men kommenterar att det om det genomförs förmodligen kommer att kräva vissa förbättringar av Skäjsnäsvägen och vägen från Skäjsnäs upp mot väg 70. Fastigheterna som bildas kommer att anslutas till och betala inträde till den befintliga vägsamfälligheten Nusnäs ga:9. Antalet bostäder som tillkommer i planen bedöms inte medföra någon betydande ökning i trafik som förändrar de rådande förutsättningarna. Skulle någon annan längs Skäjsnäsvägen vilja bygga flera hus på sin skogsmark skulle det också med största sannolikhet kräva en detaljplanläggning. Skulle en sådan

förfrågan komma in utreds frågan om det är lämpligt att planlägga eller inte och beslut tas av kommunstyrelsen.

### S.13 Fam

Vi har med stort intresse läst detaljplanen för del av Nusnäs 173:1 vid Rismoren och har följande synpunkter/förslag gällande det planerade projektet.

#### 1. Skäjsnäsvägen

Vi anser att Skäjsnäsvägen inte klarar tung trafik under byggtiden och ökning av trafik i framtiden. Skäjsnäsvägen är en väg i mycket dåligt skick med många gropar och tjälskador, där stora stenar/klippblock i fundamentet är synliga. Vägen är dessutom smal och saknar mötesplatser. Vintertid är endast den mittersta delen av vägen farbar och de sluttande kanterna gör att man inte kan köra åt sidan vid möte. Vidare har vägen två markanta förhöjningar/gropar som är så stora att man inte ser mötande trafik.

I behovsbedömningen konstateras att trafiken i området kommer att öka. Med tanke på hur bebyggelsen ser ut idag, skulle 20 nya tomter innebära en fördubbling av antalet boende som använder Skäjsnäsvägen söder om anslutningsvägen till RV 70. Det skulle innebära en ökad trafikintensitet som stör den lugna och rena miljön, men också en ytterligare belastning för vägen.

Till ovanstående kommer det viktiga faktum att anslutningsvägen mellan Skäjsnäsvägen och riksvägen går över en obebakad järnvägs korsning. Sikten är dålig åt båda håll och bilisterna har knappt tio sekunder på sig att passera om tåget kommer. Lokförarna signalerar inte alltid. Dessutom är det en brant backe med höga slänter söder om järnvägs korsningen, som försvårar överfarten. Med tanke på ovanstående punkter föreslår vi att man bygger en ny väg från det planerade området, med en bevakad järnvägs korsning över Dalabanan, och vidare upp till gamla Garsåsvägen. Denna väg torde bli mindre brant än den nuvarande och skulle kunna användas såväl under byggtiden som senare. Den skulle innebära att den ökade trafiken på Skäjsnäsvägen delvis uteblir, men framförallt skulle den vara ett betydligt säkrare alternativ än den nuvarande vägen.

#### 2. Badplats, småbåtshamn och pir.

Småbåtshamn och badplats för allmänt bruk innebär sannolikt mer trafik på vägen, men även ökad båttrafik efter stranden/på Siljan, vilket påverkar boendemiljön negativt. Det kan eventuellt också innebära (okontrollerade) fester på badplatsen och brandfara vid tex. grillning. I detaljplanen saknar vi tydlig information om vem som har ansvaret för tillsyn och underhåll av badplatsen och småbåtshamnen. Betyder allmän badplats och småbåtshamn att kommunen är ansvarig? Hur stora båtar får lägga till i hamnen?

#### 3. Gång- och cykeltrafik

På vilket sätt vill man tillgängliggöra strandområdet och skogsområdet norr om planområdet genom att anordna gångvägar (s. 7(10) i planbeskrivningen)? Kommer det att bli ytterligare gångvägar ner till Siljan utöver den planerade bilvägen? Planeras gångstigar (motionsspår) i skogen? Informationen i planbeskrivningen är något

motsägelsefull, då avsnittet avslutas med ”I övrigt innebär planförslaget inte någon utveckling av nya gång- och cykelvägar.” Här vore ett förtydligande önskvärt.

#### 4. Tidsplan

Finns en preliminär tidsplan för genomförandet av byggplanerna? Avslut är satt till år 2033, men när är startdatum?

#### Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

1. Nusnäs vägars samfällighet har yttrat sig i samrådet och har i stort inget att erinra mot planförslaget men kommenterar att det om det genomförs förmodligen kommer att kräva vissa förbättringar av Skäjsnäsvägen och vägen från Skäjsnäs upp mot väg 70. Fastigheterna som bildas kommer att anslutas till och betala inträde till den befintliga vägsamfälligheten Nusnäs ga:9. Antalet bostäder som tillkommer i planen bedöms inte medföra någon betydande ökning i trafik som förändrar de rådande förutsättningarna. Se svar på yttrande S.1.för mer utförligt svar angående de obevakade järnvägsövergångarna.

2. Mora kommun ansvarar inte för småbåtshamn och badplats. Småbåtshamnen och badplatsen som planen möjliggör för ska ingå i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Fastigheterna som får andelstal är Nusnäs 173:1, 173:10 och 173:11. Strandskyddet upphävs för en del av strandområdet för att möjliggöra anläggande av en mindre småbåtshamn i enlighet med Mora kommuns och Nusnäs bys samfällighets intentioner om att samordna båtplatser på ett fåtal ställen längs stranden. Tanken är att, även om själva småbåtshamnen kommer att vara en anläggning framförallt för boende i det nya området, så ska strandområdet som helhet fortfarande vara tillgängligt för allmänheten, för exempelvis bad och rekreation, enligt strandskyddets intentioner. Djupet i småbåtshamnen är beräknat att bli 1,5 m vid sommarvattenstånd och detta styr hur stora båtar som kan lägga till i hamnen.

3. Det finns möjlighet för exploatören att anlägga gångvägar inom planområdet, däremot planeras det inte för några nya gång- och cykelvägar till och från området. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

4. I princip kan genomförandet påbörjas tidigast när planen vunnit laga kraft. Planen bedöms kunna antas och vinna laga kraft tidigast i början av 2020. ”Avslutet” 2033 som hänvisas till i yttrandet är planens genomförandetid. Under en plans genomförandetid har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och den får inte ändras om inte synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för tex. förlorad bygg rätt.

S.14

Som delägare av fastighet Nusnäs [REDACTED] önskar jag framföra följande synpunkter för min mors räkning och min egen räkning.

Vi är ytterst tveksamma till uppförandet av 20 stycken bostäder för åretruntbruk i ett område som framförallt är bebyggd med fritidshus av enklare karaktär. För oss har det alltid varit viktigt med den känsla av lugn och avskildhet som vi känner när vi vistas i vårt fritidshus och vi tycker att detta förslag till byggnation med stor sannolikhet skulle förstöra detta lugn.

Ett så stort bostadsområde medför att trafiken till och från kommer att öka markant. Vi anser att vägen inte skulle tåla denna ökning då vägen redan nu är i bristande skick. Hos oss finns också en oro för att det vid närmaste järnvägsövergång ej finns signal och bommar.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

I området finns redan idag utpekade områden för landsbygdsutveckling i strandnära områden vilket är ett ställningstagande från Mora kommun att möjliggöra för fler bostäder i området. Kommunstyrelsen har innan positivt planbesked gavs ställt sig positiva till projektet då det går i linje med bostadsförsörjningsplanens intentioner att öka bostadsbyggandet i kommunen.

Exploatörens intentioner är att skapa ett område framförallt för fritidsändamål och det kan anses troligt att alla bostäder i området inte kommer att användas som permanentboende. Det går dock inte att reglera användningen till att vara enbart för fritidsändamål i en detaljplan.

Nusnäs vägars samfällighetsförening informerades innan positivt planbesked gavs och hade inget att erinra. I samrådsskedet påpekar vägföreningen att det förmodligen kommer att krävas vissa förbättringar av Skäjsnäsvägen och vägen från Skäjsnäs upp mot väg 70. Fastigheterna som bildas kommer att anslutas till och betala inträde till den befintliga vägsamfälligheten ga:9. Antalet bostäder som tillkommer i planen bedöms inte medföra någon betydande ökning i trafik som förändrar de rådande förutsättningarna. Synpunkterna som framkommit i samrådet är framförda till vägföreningen. Se svar på yttrande S.1 för svar angående den obehagade järnvägsövergången.

### **S.15**

Den planerade byggnationen med bostadsområde, badplats och småbåtshamn kommer vad vi kan förstå innebära en betydande ökad belastning på Skäjsnäsvägen då dessutom allmänheten har möjlighet att utnyttja strandområdet.

Vägen är dåligt underhållen. Bärlagren är så tunna att en hållbar jämning av vägen inte är möjlig. Nödlösningar görs ibland med grusning där det mesta av gruset efter en tid ligger i diket. Gruslass körs hit emellanåt. Detta förväntas att boende efter Skäjsnäsvägen ska använda egna traktorer att köra ut och med spade skotta i dom värsta hålen. Detta fungerar till första regnskur då det iskottade gruset spolats bort. Mora kommun har tillfrågats om att överta ansvaret för vägen men nekat p.g.a vägens dåliga skick. Den är dessutom så smal att möte mellan två personbilar medför risk att hamna i diket då hjulen skär ner i dikeskanten både sommar och vinter.



Alltså stora problem inte bara 3 veckor under tjällossning.  
Beträffande den obehagade järnvägsövergången är sikten mycket begränsad. Ett antal person och godståg passerar dagligen. Behöver du passera med fordon med släp (ex transporterar båtar, material till husbygge o.s.v.) hinner du inte över om ett tåg dyker upp då du påbörjat att köra över järnvägen. Vår förhoppning är att detta tillgodoses och åtgärdas innan någon byggnation påbörjas.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

Angående vägen har vägsamfälligheten yttrat sig och har i stort inget att erinra mot planförslaget men kommenterar att det om det genomförs förmodligen kommer att kräva vissa förbättringar av Skäjsnäsvägen och vägen från Skäjsnäs upp mot väg 70. Fastigheterna som bildas kommer att anslutas till och betala inträde till den befintliga vägsamfälligheten ga:9. Antalet bostäder som tillkommer i planen bedöms inte medföra någon betydande ökning i trafik som förändrar de rådande förutsättningarna. Synpunkterna som framkommit i samrådet är framförda till vägföreningen. Se svar på yttrande S.1. för mer utförligt svar angående den obehagade järnvägsövergången.

## **Ställningstagande**

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Planbeskrivningen har utökats med en beskrivning av anslutande vägar i enlighet med Trafikverkets yttrande (S.1) och uppgifter om de befintliga plankorsningarna som framkommit efter samrådet.

Genomförandedelen av planbeskrivningen har utökats och förtydligats i enlighet med Lantmäteriets yttrande. (S.2) Bland annat har exploateringsavtalets innehåll förtydligats och planbeskrivningen har kompletterats med en fastighetskonsekvensbeskrivning. I fastighetskonsekvensbeskrivningen har användningen av småbåtshamnen och allmänhetens tillgång till strandområdet beskrivits och förtydligats.

Efter samrådet har frågan om den befintliga stickvägen ner till Siljan, som av misstag byggts i fel läge på 70-talet, resulterat i att planen förespråkar att Nusnäs ga:9 omprövas till befintlig väg. På plankartan har beteckningarna ”g” tagits bort då det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar på allmän plats.

I enlighet med Länsstyrelsens yttrande (S.3) har kommunen i planbeskrivningen under rubriken ”Upphävande av strandskydd” förtydligat vilka byggnader som får uppföras inom strandskydd och även behovet av småbåtshamn och badplats inom området. Planbeskrivningen har även kompletterats med en illustration som visar hur stor andel av ytan som kan komma att tas i anspråk för småbåtshamn, pirar och badplats. I plankartan har den nya strandlinjen reglerats. Områdena för Natur<sub>3</sub> och W<sub>1</sub> och till följd av det även området för upphävandet av strandskyddet, har justerats något utifrån illustrationen.

Plankartan har kompletterats med ett naturområde (Natur<sub>6</sub>) där pulkabacke får anläggas. Plankartan har även kompletterats med en vändplats inom bostadsområdet.

---

I övrigt har förtydliganden och redaktionella ändringar i plankarta och planbeskrivning gjorts efter intern granskning.

### **Namnlista**

Kvarstående erinran:

S.9 [REDACTED] och [REDACTED]

S.11 [REDACTED] och [REDACTED]

### **Medverkande tjänstemän**

Samrådsredogörelsen har tagits fram av planarkitekt Anna-Sofia Jobs i samarbete med planchef Håkan Persson.

---

Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa, oktober 2019

Anna-Sofia Jobs  
Planarkitekt

Håkan Persson  
Planchef