



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Mora 8:76

Mora by, Sätters kommun, Dalarnas län



Handlingar

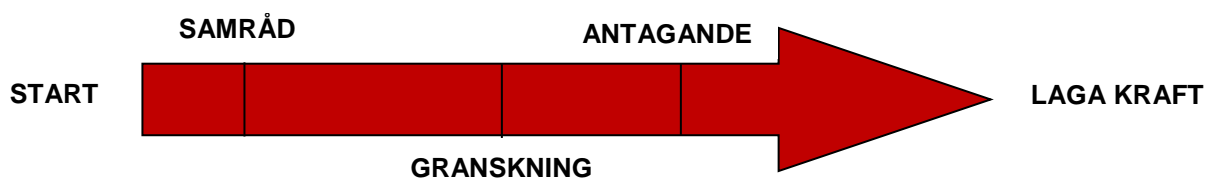
- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande 2017-04-26
- Samrådsredogörelse 2017-02-08
- Fastighetsförteckning
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Sweco 2016-09-15
- PM Geoteknik, Sweco 2016-09-15
- Riskanalys avseende omgivningspåverkan från sprängningsarbeten, Metron 2016-10-14

Planförfarande och planprocess

Planen handläggs med standardförfarande. (enligt 5 kap. PBL fr.o.m. 1 januari 2015). Planförslaget antas av samhällsbyggnadsnämnden. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen (denna handling) ska öka förståelsen av plankartan.



Så här långt har detaljplanen kommit i planprocessen.

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att inom planområdet skapa förutsättningar för att uppföra en ny vattenreservoar för vattenförsörjningen av byarna i Gustafs, eftersom det befintliga vattentornet är i dåligt skick och måste ersättas. Detta görs i planen genom att medge uppförande av byggnader för tekniska anläggningar.

I planbeskrivningen kommer begreppen ”gällande detaljplan” och ”aktuell detaljplan” att användas. Med gällande plan avses den nu juridiskt bindande detaljplanen och med aktuell plan avses den nya detaljplanen som dessa handlingar beskriver.

Förenligt med 3,4 och 5 kap i miljöbalken

De åtgärder som detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken. Planområdet berörs inte av 3 kap 2§-10§ miljöbalken eller något riksintresse enligt 4 kap miljöbalken. Planen bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer och bedöms därför vara förenlig med 5 kap miljöbalken.

Behovsbedömning för miljöbedömning

Om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska kommunen enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900 4 kap 34 §) samt miljöbalken (MB 6 kap 11§) göra en miljöbedömning. För varje detaljplan är det nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, d.v.s. om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en behovsbedömning. Kriterierna för bedömningen finns i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) och dess bilagor.

Utifrån det som redovisas under rubriken konsekvenser av planens genomförande görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap 12 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Behovsbedömningen lämnas för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra delen av Mora by och avgränsas i sydost av Höjdvägen och i sydväst av befintlig bebyggelse. I övrigt omges planområdet av skogsmark.

Areal

Planområdets areal är ca 2 500 m².

Markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Mora 8:76 som ägs av Sätters kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplan för Sätters kommun från 2013 pekas inte planområdet ut särskilt. Områdena i södra delen av Mora by pekas ut som utvecklingsområden för bostäder respektive industri och verksamheter, vilket innebär ett potentiellt framtida ökat behov av vattenförsörjning i Mora by.

I den fördjupade översiktsplanen för Gustafs (samrådshandling 2016) pekas planområdet ut som en del av ett utvecklingsområde för bostäder. Bostäderna ska tillkomma genom nya bostadsområden och förtätning av Källberget. Den funktion som Källbergets natur- och strövområde har idag bibehålls till viss del och kompenseras med utökade rekreativsmöjligheter vid idrottsplatsområdet Morbyvallen, längs älven eller i bäckravinen i Enbacka. Av planen framgår även att befintligt vattentorn ska rivas och ersättas med en ny vattenreservoar för att säkra försörjningen av dricksvatten.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan ”Förslag till ändring av byggnadsplan för del av Mora by”, laga kraft 1971-05-25. Planen medger så kallat ”allmänt ändamål” som vid planens upprättande var avsett att inrymma verksamheter för allmänna ändamål och ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Byggnader får för en mindre del av området uppföras till en

byggnadshöjd av högst 22 meter. En större del av området är planlagd med så kallad prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Gällande detaljplan gör det omöjligt att uppföra en ny vattenreservoar på samma fastighet samtidigt som det befintliga vattentornet är i drift.

För den angränsande bostadsfastigheten väster om planområdet får byggnader uppföras i högst två våningar till en byggnadshöjd av max 7,6 meter.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen fattade 2016-11-22 beslut om att prioritera ett framtagande av en detaljplan för området.

Ny vattenreservoar

Kommunen har utrett lokalisering av den nya vattenreservoaren och kommit fram till att en placering i den västra delen av det aktuella planområdet är den lämpligaste platsen med hänsyn till bl.a.

- ortens utveckling (t.ex. bibehålla byggbar bostadsmark i andra områden, minimera den sammanlagda omgivningspåverkan på bostäder)
- placera reservoaren i anslutning till befintligt vattentorn där denna funktion redan är etablerad
- möjlighet att ansluta till befintliga vattenledningssystem
- topografiska förutsättningar (vattenreservoaren är en så kallad ”låg högvattenreservoar” som förutom genom tryckstegringspumpar även skapar sitt vattentryck genom en högt belägen placering i terrängen)
- geotekniska förutsättningar och grundläggning av den nya reservoarbyggnaden (för att byggnaden i så stor utsträckning som möjligt ska placeras stabilt på partier med berg i dagen)
- närhet till räddningsstationen i Mora by för att räddningstjänsten snabbt ska kunna hämta vatten från reservoaren

Den nya vattenreservoaren förväntas ge säkrare vattenförsörjning och förbättrat vattentryck för anslutna fastigheter. Den aktuella planen ska möjliggöra en framtida utbyggnad av vattenreservoaren i takt med att fler bostäder byggs i Gustafs byar.

Eftersom ingen alternativ vattenförsörjning finns av Gustafs byar måste det befintliga vattentornet vara i drift medan den nya vattenreservoaren byggs.



Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av skogsbevuxen mark. Marken utgörs i den nordvästliga höglänta delen av en höjdrygg med berg i dagen. Marken sluttar från som högst cirka +169 i nordväst till cirka +167 i öster och +164 i söder.

Skogsvegetation

För att minska den visuella omgivningspåverkan från planområdets anläggningar mot angränsande bostadsfastigheter ska trädvegetation finnas längs den sydvästra plangränsen. I detta område krävs även marklov för fällning av träd med en omkrets större än 35 cm. Planbestämmelser om trädvegetation och trädfällning har införts på plankartan.



Befintlig vegetation längs den sydvästra plangränsen.

Geotekniska förhållanden

Enligt Markteknisk undersökningsrapport (Sweco, 2016-09-15) och PM Geoteknik (Sweco, 2016-09-15) består jordlagerförhållandena inom planområdet enligt SGU:s jordartskarta av berg med tunna osammanhängande ytlager av morän. Söder om höjdryggen överlagras berget av morän vars mäktighet ökar mot söder till cirka 5,5 m. Berggrunden består enligt SGU:s berggrundskarta av sur intrusivbergart (granit, granodiorit, monzolit). Viss sprickighet har observerats vid jord-bergssondering. Moränen klassas okulärt som grusig siltig sandig morän och tillhör tjälfarlighetsklass 2 enligt AMA Anläggning 13.

Sättningar kan förväntas bli små vid grundläggning på berg och naturligt lagrad morän. Risk för otillfredsställande stabilitet bedöms inte föreligga.

Grundläggning av byggnader kan ske med platta på berg och packad sprängstensfyllning ovan berg eller på packad fyllning ovan naturligt lagrad morän och eventuellt berg. Risk för sättningsdifferenser föreligger mellan morän och berg.

Det befintliga vattentornet är enligt uppgift grundlagt på berg. Väster om området finns ett bostadshus med okänt grundläggningssätt.

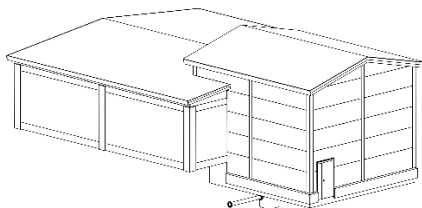
Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

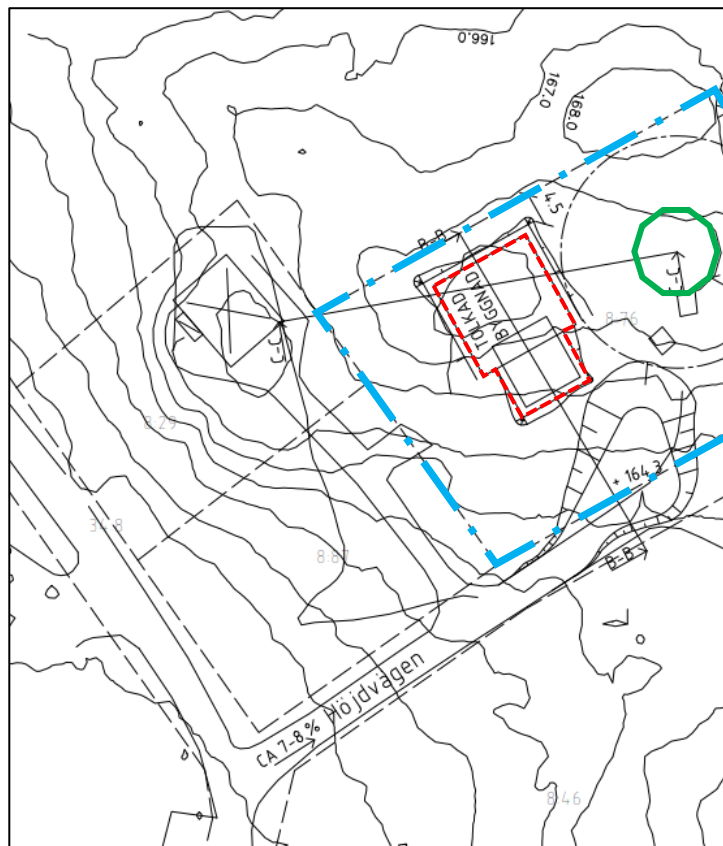
Inom planområdet finns idag ett befintligt vattentorn med tillhörande mindre komplementbyggnader. På vattentornet finns master för bland annat telekommunikation placerade.

Tillkommande bebyggelse

För större delen av planområdet medges att byggnader för tekniska anläggningar uppförs till en byggnadshöjd av högst +178 meter över nollplanet. Eftersom det befintliga vattentornet måste vara i drift medan den nya vattenreservoaren byggs är den västra delen av planområdet den enda plats som den nya vattenreservoaren är möjlig att uppföras på. Tillräckligt avstånd (cirka 10 meter) måste även hållas till det befintliga vattentornet så att inte sprängningsarbeten i samband byggnation av den nya vattenreservoaren medför skador på det befintliga vattentornet. Den aktuella planen möjliggör att vattenreservoaren på sikt kan byggas ut med ytterligare bassänger för att kapaciteten på vattenreservoaren ska följa utbyggnadstakten för bostäder i Gustafs.



Skiss på ny vattenreservoar. Den lägre delen av byggnaden är tänkt att förläggas mot norr och den högre delen av byggnaden mot söder. Observera att detta endast är ett exempel på ny bebyggelse som kan tillkomma inom planområdet och att detta inte beller är en slutlig skiss på vattenreservoaren.



Skiss på placering av ny vattenreservoar (situationsplan). Blå linje är plangräns, röd linje är ny vattenreservoar, grön linje är befintligt vattentorn. Observera att detta endast är ett exempel på ny bebyggelse som kan tillkomma inom planområdet och att detta inte heller är en slutlig situationsplan för vattenreservoaren.



Vy norrifrån in i planområdet med befintligt vattentorn till vänster och bostadshus på angränsande fastighet Mora 8:29 till höger i bakgrunden. Ny vattenreservoar är tänkt att tillkomma på höjden mellan de två byggnaderna och ner på baksidan av höjden bortåt i bild.

Det befintliga vattentornet kommer på sikt att rivas. De master som idag finns på det befintliga vattentornet kan när vattentornet rivs vid behov återuppföras på platsen för det då rivna vattentornet till en höjd av max +193 meter över nollplanet¹. Nya master måste uppfylla Strålsäkerhetsmyndighetens referensvärden².

Byggnadskultur och gestaltning

Den tilltänkta bebyggelsen ska placeras och gestaltas på ett sätt så att dess påverkan på omgivande bostadsbebyggelse minimeras. Bebyggelsen kan med fördel gestaltas så att den upplevs bestå av flera mindre volymer istället för större byggnadskroppar. Utformning av byggnader ska ske i samråd med kommunens stadsarkitekt.

Friytor

Friytor för lek, utevistelse och rekreation för närliggande bostäder finns i de angränsande skogsområdena.

Gator och trafik

Planområdet nås idag från Höjdvägen via Stiftelsevägen. I gällande detaljplan är Höjdvägen planlagd för att förlängas fram till Hällvägen i takt med att fler bostäder byggs i området, vilket innebär att planområdet i framtiden även kan nås via Hällvägen.

Alla parkeringar och vändplatser för fordon ska anordnas på kvartersmark.

Flygtrafik

Planområdet ligger inom influensområdet för riksintresset för luftfart (Dala Airport). Den aktuella planen medger en lägre byggnadshöjd för bebyggelsen än den gällande detaljplanen och bedöms därför inte påverka riksintresset.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

¹ I flera rättsfall (mål nr 1057-07, mål nr 1231-08 och mål nr 2046-07) konstaterar Regeringsrätten att allmänintresset att uppföra master är större än de enskilda fastighetsägarnas intressen. I dessa fall har masternas höjder varierat mellan 36-48 meter och avståndet mellan mast och närmsta bostadshus har varierat mellan 35-55 meter.

² Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten ligger den strålning, i form av radiovågor, från mobilmasters sändare som allmänheten exponeras för generellt på mycket låga nivåer, oftast lägre än en tusendel av Strålsäkerhetsmyndighetens referensvärde. Även på platser där det är tätt mellan mobilmasterna ligger den sammanlagda strålning som en person utsätts för betydligt lägre än vad ett samtal i mobiltelefonen ger upphov till. Strålningen från en mobilmast avtar mycket snabbt med avståndet från masten. Efter ett avstånd på tio meter är strålningen så marginell att den inte har någon påverkan på människan.



Dagvatten

Dagvatten bör i första hand omhändertas på den egna fastigheten, men nya byggnader kan vid behov även anslutas till det kommunala dagvattenledningssystemet.

Hälsa, säkerhet och risker

Räddningstjänstens insatstid

Normal beredskapstid är inom 10 minuter. Räddningsstation finns i Mora by.

Planområdets påverkan på omgivningen

För att skapa ett respektavstånd till angränsande bostäder får marken inte bebyggas de närmsta 10 meterna mot den sydvästra plangränsen.

För att minska den visuella påverkan av den nya vattenreservoaren mot den befintliga bebyggelsen i väster (Mora 8:29 och 8:87) införs bestämmelser om att trädvegetation ska finnas längs den sydvästra plangränsen och att marklov krävs för att i detta område fälla träd med en omkrets större än 35 cm.

Vattenreservoaren kommer att utformas så att överflödigt vatten vid ett eventuellt läckage kan omhändertas av det kommunala dagvattenledningsnätet.

Buller och vibrationer som kan uppstå från vattenreservoarens tryckstegringspumpar kommer att hanteras genom att pumparna placeras inuti reservoarbyggnaden. Byggnaden kommer att konstrueras för att minimera läckage av eventuellt buller och för att motverka risk för fortplantning av eventuella vibrationer i marken. Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och verksamhetsbuller³ ska följas.

Risker och störningar vid byggnadsarbeten

Markvibrationer kommer att alstras i samband med sprängningsarbeten för planerad nybyggnation och från byggtrafik och entreprenadmaskiner på befintligt vägnät. Av ”Riskanalys avseende omgivningspåverkan från sprängningsarbeten vid anläggning av ny lågreservoar i Mora By” (Metron, 2016-10-14) framgår riskbedömningar och kontrollåtgärder för sprängningsarbetena, inkl. hur sprängningsarbetena ska utföras på ett säkert och korrekt sätt samt för att minimera omgivningspåverkan och säkerställa korrekt tillåten vibrationsnivå.

Fastigheter inom identifierat riskområde ska besiktas före och efter sprängningsarbetena. Kontroll av markvibrationer i de närliggande

³ ”Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller”, Rapport 6538, Naturvårdsverket (2015)

byggnaderna bör under entreprenadtiden ske med vibrationsmätning på byggnadernas grundläggningsnivå.

Buller från byggarbetsplatser regleras i Naturvårdsverkets författningssamling ISSN 1403-8234 2004:15 och Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (till 2 kap. och 26 kap. 19 § miljöbalken).

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser vid ett nollalternativ

Gällande detaljplan fortsätter att gälla. En ny vattenreservoar för vattenförsörjningen av Gustafs byar kan inte uppföras inom planområdet.

Byggnader för allmänt ändamål får även fortsättningsvis uppföras till en höjd av 22 meter inom en begränsad del av planområdet. För större delen av planområdet kan inte bebyggelse uppföras.

Konsekvenser vid ett genomförande av planförslaget

En ny vattenreservoar som säkrar vattenförsörjningen av Gustafs byar kan uppföras och ersätta det befintliga vattentornet.

Planen medger att byggnader uppförs över en större yta än tidigare men begränsar samtidigt byggnadshöjden till max +178 meter över nollplanet för större delen av planområdet, vilket i den nordvästra höglänta delen av planområdet motsvarar cirka 10-11 meter höga byggnader, om nuvarande marknivå används. När det befintliga vattentornet rivs kan master återuppföras på samma plats till en höjd av max +193 meter över nollplanet.

Ny bebyggelse inom planområdet kommer att kunna placeras närmare angränsande fastigheter än idag. Planen medger att byggnader uppförs som närmast cirka 16 meter från befintligt bostadshus väster om planområdet (som närmast 10 meter från fastighetsgränsen) och cirka 15 meter till planerad bebyggelse söder om Höjdvägen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande. Detaljplanen beräknas gå ut på samråd under februari 2017 och granskning med underrättelse under våren 2017 för att kunna antas under våren 2017.



Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen har vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Med kommunalt huvudmannaskap följer bestämmelser i PBL om marklösen, upplåtelseskyldighet, gatukostnader m.m. Därför klargörs detta här trots att det inte finns någon allmän plats i denna detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggningar mm.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska frågor

Kommunen gör inom ramen för projekteringen av planområdet nödvändiga utredningar för den nya vattenreservoaren.

Om möjligt ska befintliga teleanläggningar bibehållas i nuvarande läge för att undvika oangelägenheter.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen bekostas av Sätters kommun.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av samhällsplanerare Isak Jakobsson och arkitekt SAR/MSA Yvonne Seger, Sweco Architects AB i samråd med miljö- och byggchef Kristina Mellberg, planarkitekt Sofie Norberg och VA/renhållningschef Anna Nygren, Sätters kommun.

Planskeden

	INSTANS	DATUM
Planuppdrag givet	Kommunstyrelsen	2016-11-22
Godkänd för samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2017-01-25
Godkänd för granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2017-03-29
Godkänd för antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	2017-04-26
Antagen	Samhällsbyggnadsnämnden	2017-04-26
Vunnit laga kraft		2017-05-23

Sweco Architects AB för samhällsbyggnadsförvaltningen, Sätters kommun i januari 2017.

Isak Jakobsson
Samhällsplanerare

Yvonne Seger
Arkitekt SAR/MSA