



Planenheten

Normalt förfarande

SAMMANSTÄLLNING

AV INKOMNA SYNPUNKTER TIDIGARE I
PLANPROCESSEN,
MED SAMRÅDSREDOGÖRELSE, MAJ 2016
OCH GRANSKNINGSUTLÅTANDE, MAJ 2017

Detaljplan för

Morkarlby nedre skola och Zornska

Morkarlby 21:9, 21:18 m.fl., Mora kommun, Dalarnas län



HUR PLANPROCESSEN HAR BEDRIVITS /LÄSANVISNING

Planärendet påbörjades redan år 2014 och detaljplanen har tidigare varit föremål för både samråd och granskning. Både samrådsredogörelse och granskningsutlåtande har tagits fram där inkomna synpunkter har återgivits och kommenterats. Dessa handlingar finns med i dokumentet nedan och de skriftliga yttrandena är diarieförda och finns på planenheten på Miljö- och byggnadsförvaltningen Mora Orsa.

Planförslaget har dock ändrats under processens gång och åren 2020 -2021 genomfördes en markanvisningstävling, läs mer i planbeskrivningen under rubriken *Bakgrund*. De ställningstagande som gjordes i samrådsredogörelsen och i granskningsutlåtandet har därför blivit inaktuella och därför redogörs kort för de synpunkter som framfördes i den tidigare planprocessen och hur de hanteras i nu föreliggande planförslag. Samrådsredogörelse och Granskningsutlåtande är dock fortfarande med som egna handlingar.

Buller

Det rådde oklarheter kring vilken lagstiftning som skulle följas under samrådet men detta reddes ut i den tidigare planprocessen. Inför denna granskning har en avstämning med länsstyrelsen Dalarna gjorts angående vilken lagstiftning som ska följas och det ska vara trafikbullerförordningen (2015:216). Bullerutredningen som gjorts visar att riktvärden för buller uppfylls förutom för uteplats och därför ska det finnas en gemensam uteplats på gården. Därutöver kan uteplatser finnas i mer bullerutsatta lägen.

Grannar har framfört farhågor om att deras fastigheter kan bli mer utsatta för buller från fordon inom exploateringsområdet. Nu planeras huvuddelen av parkeringen kunna ske i parkeringsgarage i källarplan vilket borde begränsa bullerpåverkan. Det finns även krav på plank i fastighetsgräns för att begränsa insyn till och påverkan på grannfastigheter.

Det fanns önskemål om att bullret skulle hanteras i bygglovsskedet men detta kan inte göras då redan detaljplanen prövar markens lämplighet för exploateringen.

Kulturmiljöfrågor

Någon remissinstans önskade riva alla byggnader inom planområdet medan andra önskade värna den befintliga bebyggelsen.

Den kulturhistoriska värderingen påvisade framför allt skolans men även lärarbostadens höga värden. Därför har nu båda byggnaderna förslagits få rivningsförbud.

Länsstyrelsen önskade att ytan mellan lärarbostaden och skolan inte skulle bebyggas för att sambandet mellan de två byggnaderna skulle framgå tydligt. Där medges emellertid en bygg rätt men enbart för komplementbyggnad och med en nockhöjd om max 4,5 meter, och sambandet mellan lärarbostaden och skolan bör kunna utläsas även i fortsättningen.

Miljöfrågor

Vibrationsmätning genomfördes efter önskemål från Trafikverket vilken visade att vibrationerna låg långt under fastställda riktvärden.

En utredning om markföroreningar gjordes tidigt i planprocessen. Den markförlagda cisternen är uppmärksammas och det finns upplysningar både i plankarta och planbeskrivning.

Planbeskrivningen upplyser om behovet av materialinventering inför rivning, då miljökontoret påpekade att en sådan borde göras.

Dagvattenfrågorna har fördjupats ytterligare då en dagvattenutredning har tagits fram, vilken behandlar både dagvatten, skyfall och föroreningar.

Exploateringsgrad

Det framfördes synpunkter om att medge ytterligare exploatering i området, vilket nu föreliggande planförslag gör. En detaljplan ska beakta utemiljön, t.ex. vad avser tillgång till ljus samt friyta för lek och samvaro. En högre exploatering innebär behov av fler parkeringsplatser vilket inverkar negativt på tillgång till friytan för utevistelse och högre våningar ger större skuggverkan på gården. Föreliggande planförslag bygger på att parkering kan lösas i källarplan då parkeringsbehovet svårigen kan lösas på enbart på gården samtidigt som behov av friyta ska tillgodoseas.

En solstudie har genomförts vilken visar att det blir en ganska skuggig gård men att det framförallt kommer att vara soligt på delar av gården och kvällssol på gården sommartid. Grannfastigheter påverkas framförallt av skuggning under vintern.

Markanvisning

Något yttrande eftersökte modell för markanvisning. I detta fall genomfördes en markanvisningstävling efter samråd och granskning. Därefter har ett antal nya utredningar gjorts och ett nytt planförslag tagits fram för att pröva lämpligheten av det förslag som vann markanvisningstävlingen och nu planeras en ny granskning.

Kostnader

Ett par yttranden efterlyste vilken part som tar kostnader för flytt av ledningar och fastighetsbildning. Dessa frågor regleras i markanvisningsavtalet.

Tillgänglighet

I den tidigare processen efterlystes god tillgänglighet för synskadade och äldre men det är svårt att i en detaljplan reglera så detaljerat. Dessa frågor kommer att hanteras i bygglov.

Höjd på planerad bebyggelse

Det framfördes synpunkter om att detaljplanen borde medge hög bebyggelse eftersom området är centralt beläget. Närboende framförde dock önskemål om att begränsa bebyggelsen till max tre våningar för att inte tillåta för mycket insyn på angränsande fastigheter men även med hänsyn till stadsbilden. Nu medges upp till fem våningar men den högre bebyggelsen ligger i den södra delen av området, längre bort från grannfastigheterna i norr. Plank krävs även mot delar av den befintliga bebyggelsen i norr för att minska påverkan på grannfastigheterna. En solstudie har genomförts och en avvägning mellan exploatering, utformning (brantare takvinkel har bedömts positivt och detta innebär högre nockhöjd) och skuggverkan har gjorts.

Luftkvalitet

Grannar har varit oroliga för att de ska komma att utsättas för avgaser. Nu planeras parkering ske i källarplan, i södra delen av området och dessutom krävs plank mot grannfastigheterna vilket borde begränsa påverkan från avgaser.

Östra delen av detaljplanen

I samrådet 2015 var planområdet större och omfattade del av Fridhemsgatan och Morkarlbyvägen sydost om Fridhemsgatan. Grannarna i det området var tveksamma till att planlägga detta området och den delen av detaljplanen fick därför utgå.

Träbyggande

Något yttrande framhåller fördelarna av att bygga i trä men detaljplanen kan normalt sett inte reglera vilket material som används i konstruktionen.

Rivning

I samrådet framfördes att det var onödigt att riva den östligaste av byggnadskropparna då denna var välbyggd. Planförslaget medger dock rivning då den byggnaden inte har sådana kulturhistoriska värden att den bör få rivningsförbud.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Sammanställningen har gjorts av planarkitekt Andrea Andersson.

Miljö- och byggnadsförvaltningen Mora Orsa, 2023-03-08

Andrea Andersson
Planarkitekt

Daniel Falk
Planchef



MORA

Detaljplan för

Morkarby nedre skola och Zornska

Morkarby 21:9, 21:18 m.fl. i Mora kommun, Dalarnas län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

maj 2016

Hur samrådet har bedrivits

Förslaget till detaljplan har varit utsänt för samråd från den 13 november 2015 till den 4 januari 2016.

Remissinstanser, kända sakägare och närboende har haft möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen genom att samrådsinbjudan har skickats ut per post samt genom annonsering i Mora Tidningen, Falu Kuriren och Dalademokraten den 13 november 2015. Samrådshandlingarna har varit utställda på Stadsbyggnadsförvaltningen och på kommunens webbplats.

Länsstyrelsen fick förlängd samrådstid till den 31 januari 2016.

Inkomna yttranden under samrådstiden

Statliga yttranden

- S.1 Länsstyrelsen Dalarna, den 28 januari 2016
- S.2 Lantmäteriet, den 23 november 2015
- S.3 Trafikverket, den 1 december 2015

Kommunala yttranden

- S.4 Kulturnämnden, den 14 december 2015
- S.5 Miljönämnden, den 15 december 2015
- S.6 För- och grundskolenämnden, den 29 december 2015
- S.7 Kommunstyrelsen, den 23 december 2015
- S.8 Moravatten/Nodava, den 4 januari 2016

Yttranden från övriga

- S.9 TeliaSonera Skanova Access AB, den 20 november 2015
- S.10 Ellevio AB, den 15 december 2015
- S.11 SPF Seniorerna, den 17 december 2015
- S.12 Fastighetsägare Morkarby xx, den 22 december 2015
- S.13 Morastrand, den 29 december 2015
- S.14 SRF Ovansiljan, den 29 december 2015
- S.15 Fastighetsbolaget Nils Skoglund AB / Fastighetsägare Stranden xx, den 29 december 2015
- S.16 Fastighetsägaren Stranden xx, den 3 januari 2016
- S.17 Mora Närradioförening, den 4 januari 2016
- S.18 Socialdemokraterna, den 4 januari 2016
- S.19 Mora Hembygdslag, den 5 januari 2016

Sammanfattning och kommentarer till inkomna synpunkter

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

S.1	<p>Länsstyrelsen Dalarna</p> <p>”Länsstyrelsen har för samråd mottagit rubricerad detaljplan, daterad i september 2015.</p> <p>Frågor som kan leda till att denna plan överprövas enligt PBL 11: 10</p> <p><i>Hälsa och säkerhet</i></p> <p><i>Buller</i></p> <p>Planarbetet har påbörjats före 2 januari 2015. Länsstyrelsen bedömer att bullerfrågan då ska hanteras i enlighet med Boverkets allmänna råd 2008:1. Den nya bullerförordningen (2015:216) gäller inte för planer som påbörjats före 2 januari 2015. Planen behöver förtydligas och revideras i detta avseende.</p> <p>Planen och bullerutredningen behöver förtydligas och kompletteras. Planen och bullerutredningen behöver kompletteras med uppgifter om trafik och trafikbuller från Morkarlbypåvägen. Av planbeskrivningen framgår att det är maximalt planerat tre rörelser med tåg per dygn fram till år 2030. Detta behöver framgå även av bullerutredningen. Eftersom bullernivåerna vid fasad överstiger 55 dBA, och förutsättningar bedöms finnas för att göra avsteg från huvudregeln, ska principerna för intresseavvägning enligt de allmänna råden tillämpas. Det ska framgå av planbestämmelse att minst hälften av bostadsrummen ska vara vänd mot tyst (högst 45 dBA) eller ljuddämpad sida (högst 50 dBA) enligt Boverkets allmänna råd 2008: 1. Det ska även framgå av planen hur detta ska säkras. Detta kan vara svårt att uppnå med hus som inte är sammanbyggda eller sammanlänkade med fullhöga bullerskärmar och med kortsidor på husen där bullernivåerna överskrider 55 dBA.</p> <p>Övrigt</p> <p><i>Buller</i></p> <p>Planen är otydlig och motsägelsefull när det gäller buller. I planen definieras "ljuddämpad" sida som både max 50 respektive 55 dBA ekvivalentnivå. Ljuddämpad sida på 55 dBA fordrar att kommunen kan använda sig av förordningen.</p> <p><i>Kulturmiljö</i></p> <p>Som framgår av Dalarnas museums miljö- och bebyggelseanalys för Mora 1991 och kulturhistoriska värdering av Morkarby folkskola och Zornska barnhemmet 2015, båda på uppdrag av Mora kommun, har såväl skolbyggnaden som lärarbostaden båda sådana kulturhistoriska värden att byggnaderna bör säkerställas genom skyddsbestämmelser och eventuellt rivningsförbud även för lärarbostaden och i den kommande detaljplanen.</p> <p>De båda byggnaderna har ett nära funktionellt och visuellt samband och av denna anledning bör inte nytillkommande byggnader uppföras på ytan mellan dessa två som bryter det visuella sambandet. Om kommunen väljer att ta hänsyn till lärarbostaden med skyddsbestämmelser bör bestämmelsen som reglerar användningen av den f d lärarbostaden ses över. Huset är utsatt för buller och ligger till stor del inom 30 meter från järnvägen det vill säga det område som inte bör bebyggas.</p> <p>Behovsbedömning enligt 6 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar</p> <p>Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.”</p> <hr/> <p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p><i>Buller</i></p> <p>Planbeskrivningen ändras till att det är Boverkets allmänna råd 2008:1 som gäller för aktuell plan. Huvudregeln för bostäder är max 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad och max 70 dB maximalnivå vid uteplats.</p> <p>Morkarlbypåvägen har inte tagits med i bullerutredningen eftersom den är så lågtrafikerad. Trafiken har inte mätts nyligen men vägen är enkelriktad och de som använder den är i huvudsak</p>
-----	---

boende längs gatan. Hastigheterna är därtill väldigt låga och ingen bostadsbebyggelse medges inom 10 meter från vägkant.

En generell bullerberäkning, där de ekvivalenta bullernivåerna redovisas per våningsplan, med och utan bullerplank om 4 meter, har genomförts. Beräkningarna har gjorts utifrån trafikmängden år 2015 och med en prognos för trafiken år 2030 (en ökning med 10 % på 15 år).

Utredningen visar att bullernivåerna ökar med höjden över marken. Gränsen 55 dBA för tredje respektive fjärde våningen, har lagts in i plankartan. Ingen bostadsbebyggelse medges där den ekvivalenta bullernivån överstiger 55 dBA upp till tredje våningen. För en fjärde våning överskrider 55 dBA och därför krävs att minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot en tyst sida (max 45 dBA).

Enligt de allmänna råden kan bostäder medges även om den ekvivalenta ljudnivån överstiger 55 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst (max 45 dBA) eller åtminstone en ljuddämpad sida (max 50 dBA). I så fall ska minst hälften av bostadsrummen och även uteplats vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. De ekvivalenta bullernivåerna mot gårdssidan har i äldre beräkningar beräknats till max 41 dBA på tredje våningen om ett bullerplank om 4 m byggs. Detta innebär att förutsättningarna för tyst sida kan uppfyllas.

Skälet för avsteg från riktvärdena är att området är beläget i centrala delen av Mora tätort (med ordnad kvartersstruktur) och att det finns ett stort behov av bostäder. Det är även värdefullt att förtäta i tätorten där boende har god tillgång till service och kollektivtrafik, faktorer som blir allt viktigare med en åldrande befolkning. Dessutom visar trafikmätningen att trafiken nattetid är väldigt låg och att topparna inträffar mellan kl. 06 och kl. 18, vilket innebär att nattsömnen inte bedöms störas.

Även den maximala ljudnivån (äldre beräkningar visar som högst 78 dBA på tredje våningen år 2030) överskrider om uteplats ska anordnas mot vägen. Vägarna ligger söderut och antagligen uppkommer önskemål om uteplats söderut. Som kompensation kan en gemensam uteplats anordnas på gården, där ljudmiljön är bättre. Exempelvis beräknas det högsta maximala värdet vid fasad mot gården, med ett öppet byggnadssätt, på bottenvåningen, till 62 dBA år 2030, under förutsättning att ett bullerplank om 4 meter anordnas.

Sammanfattningsvis bedöms att planområdet är lämpligt att bebygga med bostäder men att minst hälften av bostadsrummen på den fjärde våningen ska vändas mot tyst sida. För att få bästa ljudmiljö krävs en sluten disposition av bebyggelsen.

Kulturmiljö

Även lärarbostaden har höga kulturhistoriska värden men det har inte bedömts rimligt att ge byggnaden rivningsförbud eftersom det skulle begränsa möjligheten till ny bebyggelse så pass mycket. Emellertid krävs inte att den rivs. För att inspirera exploitörer till att spara den, illustreras tomten med byggnaden bevarad.

S.2.

Lantmäteriet

”Skriv gärna i planbeskrivningen hur planen påverkar Stranden ■■■. Eftersom fastigheten blir planlagd för allmän platsmark är huvudmannen skyldig att lösa in fastigheten om fastighetsägaren begär detta.

I övrigt har jag inga synpunkter på planförslaget.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Stranden ■■■ är redan idag planlagd som allmän plats och kommunen borde redan tidigare ha löst in fastigheten. Efter samrådet utgår emellertid den delen av detaljplanen.

<p>S.3</p>	<p>Trafikverket ”För att Trafikverket ska kunna ge svar på samrådsunderlaget måste buller- och framförallt vibrationsutredningen kompletteras.</p> <p>Enligt Trafikverkets vibrationsexpert är området mycket känsligt för vibrationer från järnvägen (Älvdalsbanan) och därför bör den fortsatta utredningen bl. a visa mätpunkter i förhållande till nybyggnation, prognos för ökad trafik mm.</p> <p>Trafikverket vill gärna vara samtalspart i det fortsatta arbetet med att utreda/komplettera vibrationsutredningen. Kontakta då vår nationella expert på vibrationer</p> <p>Övrigt: Trafikverket är väghållare för 1012 längre norrut. På sträckan utanför planområdet är kommunen väghållare. Vissa tider på året, bl a under Vasaloppsveckan, är vägen relativt hårt trafikerad eftersom den då fungerar som ”smitväg” upp till Evertsberg och Oxberg.</p> <p>Älvdalsbanan är en lågtrafikerad bana som för närvarande är trafikerad upp till Blybergssågen. Sträckan norr om Blyberg till Märbäck är f.n avstängd, men inte borttagen från underhåll. Älvdalens kommun och intressenter som är etablerade i industriområdet Märbäck, har uttryckt önskemål att Trafikverket ska renovera banan så att transporter blir möjliga på järnvägen upp till Märbäck.”</p>
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer En vibrationsmätning har genomförts. Denna visar att det högsta uppmätta värdet, på golvet på tredje våningen i Zornska barnhemmet, vilket torde vara den mest utsatta platsen, är på 0,12 mm/s. Vibrationer förekom främst i vertikalled. Fortplantning av vertikala vibrationer sker främst genom vekhet i bjälklag och i viss mån av antal våningsplan. Det uppmätta värdet underskrider med god marginal Trafikverkets riktvärde som är 0,4 mm/s.</p>
<p>S.4</p>	<p>Kulturnämnden ”Sammanfattning av ärendet Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa har upprättat ett förslag till detaljplan för Morkarlbys nedre skola och Zornska barnhemmet. Syftet med detaljplanläggningen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder men även att värna befintliga kulturvärden, framförallt Morkarlbys nedre skola uppförd 1914. Eftersom planområdet är beläget i centrala Mora ska tillkommande bebyggelse hålla en hög kvalitet i gestaltning och material och nya byggnader ska även harmoniera med omkringliggande bebyggelse.</p> <p>En aktuell rapport beställdes från Dalarnas museum med kulturhistorisk värdering och antikvarisk konsekvensanalys gällande skolan, lärarbostaden och Zornska barnhemmet. I den sammanfattande analysen bedöms skolan tillsammans med lärarbostaden ha störst värde och rekommenderas få rivningsförbud. Skolan är ritad av arkitekt Edward Dahlbäck och är ett fint exempel på folkskolearkitekturen i Sverige under 1900-talets början och dess arkitektur är för kommunen unik. Museet rekommenderar också att ny bebyggelse på platsen uppförs med koppling till det Zornska minnet och att en eventuell rivning bör föregås av en medborgardialog.</p> <p>I planförslaget föreslås endast att folkskolan sparas. Eftersom den anses vara förvanskad invändigt bedöms det som möjligt att den byggs om till bostäder eller för centrumändamål (BC). Skolan anses omfattas av Plan- och bygglagen kap 8 § 13, dvs den är särskilt värdefull utifrån historisk och kulturhistorisk synpunkt och får inte förvanskas. Den har bedömts vara så värdefull att den har fått rivningsförbud (q1).</p> <p>Kulturnämnden godtar förslaget till detaljplan.”</p>
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer Stadsbyggnadsförvaltningen tackar för yttrandet.</p>

<p>S.5</p>	<p>Miljönämnden ”Beslut Miljönämnden beslutar att lämna följande synpunkter på upprättad detaljplan för Morkarlby nedre skola och Zornska:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det är viktigt att den markförlagda cisternen och eventuella föroreningar från denna utreds innan nya bostäder uppförs. Då regnvatten planeras att ledas ut över infiltrationsytor är detta särskilt viktigt att utreda så att inga eventuella föroreningar rinner vidare ut i det allmänna nätet eller grundvattnet. 2. Beroende på byggår eller år för renovering kan befintliga byggnader innehålla skadliga ämnen (ex. PCB). En ev. rivning eller ombyggnation bör föregås av en materialinventering. Om rivning sker p.g.a. att byggnaderna är i dåligt skick bör det först undersökas vad som är kostnads- och resursmässigt mest hållbart, rivning eller renovering (MB 2:5). 3. Miljönämnden ställer sig positiv till planbestämmelsen (n1) om att 15 % av fastighetsarean ska utgöras av gräs eller plantering för att möjliggöra fördröjning av dagvatten. Om markförhållandena tillåter detta bör det under senare bygglovsärenden följas upp så att marken används på detta sätt. <p>Sammanfattning Byggnadsnämnden anholder om yttrande över förslag till detaljplan för Morkarlby nedre skola och Zornska. Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder men även att värna befintliga kulturvärden, framförallt nedre Morkarlby skola. Tillkommande bebyggelse ska hålla en hög kvalitet i gestaltning och material och nya byggnader ska även harmoniera med omkringliggande bebyggelse.</p> <p>Nedre Morkarlby skola skyddas med rivningsförbud medan övrig bebyggelse kan rivas. För att skydda mot buller ska hälften av boningsrummen i samtliga lägenheter vändas mot ljudskyddad sida samt bullerplank uppföras. För att skapa skyddsavstånd mot järnvägen får inte delen närmast denna bebyggas samt dike mot Oxbergsvägen/järnvägen måste finnas.</p> <p>Motivering Det är bra att planen medger tillräckligt med ytor för hållbar dagvattenhantering. Då det som i detta fall finns misstankar om förorening av marken är det extra viktigt att utreda markförhållandena innan dagvatten tillåts infiltrera. Urlakningsbenägna och vattenlösliga föroreningar riskerar annars att spridas från området. Gröna tak och trädplanteringar är andra sätt att fördröja och uppehålla dagvatten om infiltration skulle visa sig olämpligt.</p> <p>Byggnader som varit renoverade eller uppförda mellan vissa år ska inventeras på PCB. PCB är ett svårnedbrytbart miljögift som bland annat påverkar vårt immunförsvar och fortplantningen. PCB, som förbjöds 1973, finns ännu kvar i byggnader där det har använts i fogmassor och andra byggprodukter.</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa har en behovs bedömning och bedömt att programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning behöver således inte upprättas.”</p>
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cisternen ska lokaliseras och tas bort innan startbesked ges. Om man misstänker markförorening ska tillsynsmyndigheten kontaktas, i detta fall miljönämnden. 2. Frågan om materialinventering ska hanteras i rivningslov. Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer i att inför eventuell rivning av de byggnader som inte omfattas av rivningsförbud bör en avvägning göras mellan vad som är mest hållbart, att riva eller låta byggnaderna stå kvar och fyllas med nytt innehåll. 3. Vid bygglov ska kontrolleras att projektet stämmer med detaljplanebestämmelserna.

S.6	<p>För- och grundskolenämnden</p> <p>”För- och grundskolenämnden har inget att erinra om hänsyn tas till att cykelvägar som nyttjas till mellan skolor och hemmen säkras.”</p>
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>I detaljplanen finns en välanvänd gång- och cykelväg mellan Morkarlby och centrum.</p>
S.7	<p>Kommunstyrelsen</p> <p>”Kommunstyrelsen anser att det gällande samrådsförslaget bör utökas med ytterligare kvadratmeter bostadsyta för att möjliggöra fler bostäder. Detta för att skapa en bättre ekonomisk möjlighet att genomföra projekt för exploatörer. Utifrån kommunens bostadsförsörjningsansvar bör även ett så stort antal bostäder som möjligt tillåtas på detaljplanen. Det är särskilt viktigt att en hög exploateringsgrad kan uppnås i centrala Mora.</p> <p>Kommunstyrelsen anser även att åtgärder för att förhindra buller mot fasad i större utsträckning bör lämnas allmänt hållna. Detta för att ge exploatör fler möjligheter att skapa en utemiljö, men som uppfyller lagstadgade gränsvärden.”</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>Exploateringsgraden, t.ex. i byggnadsarea (BYA) eller bruttoarea (BTA) i kvadratmetrar eller i procent av fastighetsarea eller användningsområde, är inte reglerad. Exploateringsgraden regleras indirekt genom prickenmark (dvs marken får inte bebyggas) och genom våningsantal.</p> <p>Planförslaget är bl.a. utformat för att bebyggelsen ska bilda en tilltalande del av staden och överensstämma med angränsande kulturmiljöer, både inom och utom planområdet. Området ska även ges förutsättningar för att en exploatör ska kunna skapa en god bostadsmiljö. En tätare och högre exploatering kan innebära en negativ påverkan på bl.a. ljusinsläpp och friyta. Emellertid är behovet av bostäder akut och för att medge fler bostäder ändras planförslaget så att upp till fyra våningar medges i den södra delen av planområdet.</p> <p>I en detaljplan ska garanteras att bullernivån vid fasad inte överstiger 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal nivå vid uteplats. Bullerutredningen visar att dessa nivåer kan överskridas och för att garantera en god ljudmiljö krävs plank. Ett plank ger en exploatör större frihet att utforma bebyggelsen, t.ex. krävs inte genomgående lägenheter inom hela planområdet.</p>
S.8	<p>Moravatten / Nodava</p> <p>”Moravatten försörjer idag hela planområdet med vatten, avlopp och dagvatten. Vi ser inte i dagsläget att planen innebär några problem med att bibehålla dagens VA försörjning till området.</p> <p>Att tänka på: Se Planbeskrivningen nedan</p> <p>Teknisk försörjning</p> <p>Vatten och spillvatten</p> <p><i>Fastigheterna är anslutna till kommunens va-nät utifrån fastigheternas nuvarande behov. Finns behov av ändrade förutsättningar ska nya anslutningsförhållanden upprättas.</i></p> <p>Dag- och dränvattenhantering</p> <p><i>Inom hela området ska fördröjning och avledning av dag- och dränvatten inom både kvartersmark, allmän platsmark och i den allmänna dagvattenanläggningen planeras och utföras i enlighet med intentionerna i Svenskt Vattens publikation P105 "Hållbar dag- och dränvattenhantering". Hållbar dag- och dränvattenhantering innebär att fördröja och efterlikna naturens förutsättningar för att ta hand om och anleda dag- och dränvatten.</i></p> <p><i>Genom att anlägga fördröjande dagvattensystem och styra takavvattning och avrinningen från hårdgjorda ytor genom planering av väglutningar och dikesystem finns god möjlighet att även anleda dagvatten vid kraftig nederbörd.”</i></p>
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningen tackar för yttrandet.</p>

<p>S.9</p>	<p>TeliaSonera Skanova Access AB ”Skanova har ledningar i detaljplaneområdet, se karta sid 2.</p> <p>Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i plan handlingarna.</p> <p>Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p>Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta https://www.ledningskollen.se.”</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer Ledningarna går nära Morkarlbyvägen, i fastighetsgräns norrut mot Morkarlby 575:2 och 20:43 samt söder om Morkarlby 21:9. Dessa ledningar bedöms inte påverkas av en exploatering inom planområdet.</p> <p>Däremot finns det ledningar i fastighetsgräns mellan Morkarlby 21:18 och 21:9, dvs tvärs igenom området för exploatering. Vid en exploatering på fastigheterna ska exploatören bekosta flytt av ledningarna. Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen.</p>
<p>S.10</p>	<p>Ellevio AB ”Ellevio AB har tagit del av detaljplan för Morkarlby nedre skola och Zornska, och har inget att erinra.”</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer -</p>
<p>S.11</p>	<p>SPF Seniorerna ”SPF Seniorerna Mora tillstyrker de tre aktuella detaljplanerna och vill betona värdet av ökad centrumnära bostadsbebyggelse för många av oss äldre.</p> <p>Vi vill också betona vikten av att tänka på framkomligheten för både rullatorer, barnvagnar och rullstolar. Trottoarkanternas utformning och höjd är viktigt att beakta. Hiss i nybyggnation är ofta en förutsättning för att äldre och handikappade skall kunna bo på annat än markplan.”</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer I detaljplanen regleras inte markutformningen i detalj men om gatan byggs om är tillgänglighet en viktig aspekt att beakta. Fråga om hiss ska bevakas i bygglovsskedet.</p>
<p>S.12</p>	<p>Fastighetsägare Morkarlby xx ”Efter att tagit del av samrådhandling (Dnr: MK BN 2015/00012) så har vi som fastighetsägare i direkt anslutning till berört område följande synpunkter.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi anser att det är en gedigen och väl genomarbetad plan. Hänsyn har på ett bra sätt tagits till att bevara området utifrån kulturhistoriska värden samt att tillkommande bebyggelse ska anpassas till den omgivande bebyggelsens struktur, skala och utformning. Det ligger i Moras intressen att bevara historia och historiska byggnader. • Vi är positiva till att något händer med området för att säkra att befintlig skolbyggnad tas tillvara och även att nya bostäder byggs. Området får nytt liv. • Vi är glada att hänsyn tagits till våra fastigheter gällande att byggnader norr ut endast får uppföras i två våningar för att minska insynen mot grannfastigheterna samt i övrigt får uppföras i högst tre våningar. • För att följa stadsbilden så ska inte bostäder högre än två, högst tre våningar uppföras.

	<ul style="list-style-type: none"> • Vi är oroliga att den trafik med tillkommande avgaser och buller kommer att störa oss mer i våran vardag än tidigare. Detta påverkar våra odlingar av bär och grönsaker. <p>Farhågor utöver detaljplansförslaget</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mora är en liten kommun och rykten går att det kan finns en vilja att riva Morkarlby nedre skola. En sådan åtgärd motsätter vi oss starkt. Varför riva något som har ett stort värde för Mora när det finns andra ytor för nybyggnad inom kommunen. • Även att det skulle byggas nya fastigheter så höga som 4-5 våningshus är något vi bestämt motsätter oss för detta område. Det skulle vara att gå emot stadsbilden som den ser ut idag och som är en stor del av Mora. En sådan byggnation skulle även göra att det livsvärde vi sätter på vårat boende kraftigt försämras. • Även har det förekommit i media att Morkarlby nedre skola ska vara fuktskadad. Besiktningen av skolan visar att den är i gott skick (Bedömning byggnadsteknisk status, gällande besiktning av Morkarlby nedre skola).”
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>Det är inte reglerat i detaljplanen var infarten till området kommer att ligga, men det är möjligt att anordna den i områdets norra del. I detaljplanen krävs att plank uppförs i fastighetsgräns norrut, just för att minska insyn, buller och annan påverkan mot befintliga bostadsfastigheter i norr.</p> <p>Det har framförts önskemål om att medge fler våningar inom planområdet för att möjliggöra fler bostäder. Därför föreslås i granskningen fyra våningar i områdets södra del.</p> <p>Skolbyggnaden föreslås fortfarande ha rivningsförbud.</p>
<p>S.13</p>	<p>Morastrand AB</p> <p>”Pga de förändringar som redan skett på gamla skolans fasad, anser vi att markens nyttjande till byggnation av bostäder överväger byggnadens kulturhistoriska värde. Vi har tittat på möjligheter att bygga om byggnaden (g:a skolan) till bostäder alt komplement till dessa men ser att det blir svårt för oss att få en bra lösning som är ekonomisk hållbar.</p> <p>Vi förslår därför att man också river gamla skolan och ge utrymme att nyttja hela tomten till bostäder/kompl.till bostäder.”</p>
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>Dalarnas museum, med gedigen byggnadsantikvarisk kompetens, har bedömt att skolbyggnaden är kulturhistorisk värdefull. Vad gäller redan genomförda förvanskningar av fasaden är det möjligt att exempelvis byta till fönster som stämmer med det ursprungliga utseendet.</p> <p>Skolbyggnaden har fått rivningsförbud eftersom den har ett högt kulturhistoriskt värde men även för att den utgör en tilltalande del av stadsbilden och tillför karaktär till Mora. För att kunna locka nya invånare blir det allt viktigare att kunna erbjuda en tilltalande stadsmiljö.</p> <p>Syftet med ett planarbete är att göra en avvägning mellan bl.a. stadsbild, kulturvärden, exploateringsbar yta och ekonomi. Dalarnas museum bedömde t.ex. att även lärarbostaden är värdefull men den har inte fått rivningsförbud eftersom det anses vara angeläget med fler bostäder i centrala Mora.</p>

<p>S.14</p>	<p>Synskadades Riksförbund (SRF) Ovansiljan ”SRF arbetar för synskadades delaktighet i samhällslivet i samma utsträckning som övriga medborgare, både självständigt och vid behov med olika typer av allmänt och/eller individuellt anpassat stöd. Vi vill i aktuellt samrådsärende visa på vad som är bra att tänka på när man skapar en tillgänglig och användbar såväl yttre som inre miljö där även personer med synned-sättning har möjlighet att orientera och ta sig fram.</p> <p>Vi vill därför inför rubricerade detaljplanearbete för Morkarlby nedre skola och Zornska med tillkommande bebyggelse av bostäder samt anläggande av kvartersmark, gång- och cykelbanor uppmärksamma genomförare på SRF:s policy. Det är till exempel viktigt att tänka på hur gång- och cykelbanor och ledstråk anläggs/utformas, hur viktigt det är att utrymmen vid entreer och portar vid bostadshus ger tillräcklig plats för att handikappfordon, ambulanser och övriga utryckningsfordon ska kunna komma fram. Vi bifogar några i sammanhanget aktu-ella informationsblad och hänvisar i övrigt till "SRF:s policy för tillgänglig och användbar närmiljö" antagen av SRF:s förbundsstyrelse den 27-28 april 2015. Policyn finns i sin helhet på SRF:s hemsida srf.nu.”</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer Stadsbyggnadsförvaltningen tackar för synpunkterna och utformningsprinciperna för yttre och inre miljö. I många fall är föreslagna åtgärder något som är hjälpsamt för alla, inte bara för den som är synskadad.</p> <p>I detaljplanen är det svårt att gå ner i utformningsfrågor utan dessa behöver studeras senare, exempelvis inför projektering av gång- och cykelvägar och byggnader. Informationen skickas vidare till bygglovenheten/Stadsbyggnadsförvaltningen och till Gata- markenheten/Tekniska förvaltningen.</p>
<p>S.15</p>	<p>Fastighetsbolaget Nils Skoglund AB / Fastighetsägare Stranden xx ”Vi ställer oss givetvis positiva till den del av förslaget som omfattar nybyggnation av bostä-der och kommunens ambition att värna kulturvärden samt att nya byggnader skall harmoniera med omkringliggande bebyggelse.</p> <p>Däremot har vi en helt annan uppfattning gällande planförslagets andra del d.v.s. den del i plankartan som betecknas BO (bostäder och hotell) och vars syfte är att möjliggöra att mark som i gällande detaljplan är allmän plats, skall/kan överföras till kvartersmark med skälet att densamma enbart har funktionen som infart till två fastigheter.</p> <p>Skoglunds Fastigheter AB äger fastigheten Stranden xx. I fastigheten finns en hotellverksamhet, Activum Gym samt Norra Dalarnas Finsamförbund.</p> <p>Activum Gym (träning och rehab), erbjuder ett komplett gym samt behandlingar i form av leg.naprapat samt hudvård och spa. Gymmet håller öppet mellan kl 06.00 till 22.00.</p> <p>Finsamförbundet samordnar olika stödverksamheter för att minska bidragsberoendet för ett hundratal personer och målgruppen är främst unga vuxna upp till 30 år. Genom Finsamförbundet får dessa människor en enda ingång till stödjande åtgärder. Det är Mora, Orsa och Älvdalen utgör det kommunala inslaget i förbundet men minst lika viktiga medlemmar är landstinget, arbetsförmedlingen och försäkringskassan.</p> <p>Vi vill sålunda göra gällande att denna del av Morakarlbyvägen främst nyttjas för gång –och cykeltrafikanter samt besökare till fastighetens olika verksamheter och då sammantaget såle-des betjänar betydligt många fler kommuninnevanare än vad kommunen vill göra gällande i planens syfte och huvuddrag.</p> <p>Vi noterar även att den befintliga möjligheten till parkering för buss och lastbil helt försvinner i förslaget. Detta kommer tyvärr att få negativa konsekvenser för flera aktörer i Mora.</p>

	<p>I stället för att bygga en helt ny GC-väg enligt ärende med dnr <i>MK BN 2015/01830</i>, föreslår vi att man linjerar upp gång –och cykelvägen på berörd del av Morkarlbysvägen. Denna lösning finns ex på Moragatan vid Hotell Siljan och är ett betydligt billigare alternativ. Vi instämmer även i övriga invändningar som framförs av vår granne Kerstin Clasén- Franzon.</p> <p>Fastighetsbolaget Nils Skoglund AB har därför inget intresse av att vår fastighet tillförs ytterligare mark och inte heller påförs några kostnader om föreliggande förslag blir verklighet.</p> <p>Med åberopande av ovanstående skäl, är det vår tro och förhoppning att den aktuella delen av Morakarlbyvägen även fortsättningsvis utgör allmän platsmark och att nuvarande funktioner bibehålls.”</p>
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer Aktuell del av planen utgår ur planförslaget.</p>
<p>S.16</p>	<p>Fastighetsägare Stranden xx</p> <p>”Det är verkligen positivt att Mora kommun utvecklar området runt Zornska och Morkarlbys nedre skola för att tillskapa nya bostäder i centrala Mora, med intentionen att bibehålla en typisk gestaltning på byggnader. Det är viktigt att områdets historiska betydelse kan gå att spåra även i framtida tillkommande bebyggelse. Det är också positivt att de kulturella värdena värnas i planen. På det här sättet kan Mora kommun utvecklas med respekt för sitt kulturarv samtidigt som det skapas attraktiva boenden nära kommunikationer och service.</p> <p>Dock har jag avvikande åsikter om den del av planen som ligger på andra sidan Fridhemsgatan sett från Zornska och Morkarlbys nedre skola. Dessa åsikter redovisas nedan:</p> <p>Under rubriken Planens syfte och huvuddrag samt under Fastighetsrättsliga frågor står ”<i>Detaljplanen ska dessutom möjliggöra att mark som i gällande detaljplan är allmän plats men som enbart används som infart till två fastigheter kan överföras till kvartersmark.</i>” samt ”<i>Den del av Stranden 2:1, Morkarlbysvägen, som i planförslaget betecknas med BO (bostäder och hotell) har tidigare varit gata men då Oxbergsvägen byggdes stängdes denna del av Morkarlbysvägen för allmän trafik och har enbart använts som infart och parkering av de angränsande fastigheterna. Enligt planförslaget kan denna mark överlätas till ägarna av Stranden 11:3, 11:1 och 11:6 för att fortsätta att fungera som infart och eventuellt parkering. För att Stranden 11:1 och 11:6 ska ha rätt till infart kan servitut bildas, alternativt kan en gemensambetsanläggning bildas för sträckan förbi hotellet.</i>” Dessa skrivelser är vilseledande.</p> <p>Det är min bestämda uppfattning att denna del av Morkarlbysvägen används i huvudsak för gång- och cykeltrafikanter (GC-trafikanter) som nyttjar GC-passagen över järnvägen (bild 1 och 2) och av kommunmedlemmar som använder sig av såväl GC-väg som bilinfart på Morkarlbysvägen för att besöka verksamheter i byggnaden som kallas <i>hotellet</i>, exempelvis besökare till Activum Gym samt besökare till kommunens egna verksamheter Finsam och socialförvaltningen, som hyr ett helt våningsplan i kontorshotellet i denna byggnad. Det är alltså avsevärt fler kommunmedlemmar än jag som fastighetsägare eller hotellets gäster och personal som nyttjar denna väg. Påståendena i Planens syfte och huvuddrag samt Fastighetsrättsliga frågor är alltså inte välgrundade. Detta ses också i skrivningen Gång- och cykeltrafik; ”<i>En gång- och cykelväg leder längs med Fridhemsgatan och korsar Oxbergsvägen och järnvägen. Detta är ett av de större stråken för gång- och cykeltrafik mellan Morkarlbys och centrum. Ett mindre stråk leder längs med Morkarlbysvägen.</i>”</p> <p>Jag har tydligt uttryckt till företrädare för Mora kommun att jag inte har något intresse av att äga del av den mark som idag är Morkarlbysvägen, samt att inga GC-trafikanter kommer att bry sig om att göra en omväg som den som föreslås för GC-banan i plankartan. Målet för majoriteten av GC-trafikanter som passerar min fastighet är Fridhemsplan/Gågatan och för dem blir det en omväg. Enda sättet att styra GC-trafikanterna att använda det i planen förslagna stråket är sannolikt att sätta upp ett plank/staket för att hindra dem att ta den närmaste vägen rakt fram (som idag), se bild 3. Illustrationerna på s 8 i planbeskrivningen kan ge intryck av att det idag finns någon form av avgränsande växtlighet, men som bild 3 visar är så inte fallet idag.</p>

	<p>Som kommunmedlem vill jag också bli rättvist behandlad, varför jag ställer mig frågande till om det verkligen är så att samtliga gator som inte är genomfartsgator utan används för infart till fastigheter idag utgörs av kvartersmark med enskilt huvudmannaskap.</p> <p>Indirekt har idag näringslivet i centrala Mora också stor nytta av den buss- och lastbilsparkering som finns på denna bit av Fridhemsgatan (se bild 4). I det föreliggande förslaget försvinner dessa viktiga parkeringsplatser för buss och lastbil, något som är en brist i hela centrala Mora, vilket kommer att påverka näringslivet och framför allt besöksnäringen på ett negativt sätt.</p> <p>Slutligen anser jag att förslaget att leda en GC-väg där nuvarande buss- och lastbilsparkering ligger är synnerligen olämpligt ur trafiksäkerhetsperspektiv. I plankartan mynnar GC-vägen i korsningen Fridhemsgatan-Morkarlbyvägen utan någon naturlig fortsättning för de oskyddade trafikanterna. Avståndet från GC-vägens avslut till korsningen Oxbergsleden-Fridhemsgatan är mindre än 50 meter. Det gör att risken för olyckor med oskyddade trafikanter ökar jämfört med att nyttja övergångsstället utanför Hotellets entré. Därutöver överensstämmer illustrationen i planbeskrivningen på s 8 inte med plankartan.</p> <p>Jag har inget intresse av att min fastighet tillförs ytterligare mark och inte heller några kostnader om föreliggande förslag blir verklighet.</p> <p>Sammanfattningsvis anser jag att den del av Morkarlbyvägen som leder från Fridhemsgatan till järnvägen bör utgöra allmän plats/gata även i framtiden, då den tjänar ett stort antal kommunmedlemmar, så väl besökare till olika verksamheter som finns i Hotellbyggnaden som passerande gång- och cykeltrafikanter. I övrigt instämmer jag i övriga synpunkter som framförts från Nils Skoglund AB.</p> <p>Förutsatt att inte den föreslagna ändringen från allmän plats till kvartersmark genomförs finns inget behov av att genomföra Ändring för del av S174 Oxbergsleden vid Fridhemsgatan-Morkarlbyvägen med vidhängande ändring av fastighetsindelningen för kvarteret Arken, DNR MK BN 2015/01830.”</p>
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar Aktuell del av planen utgår ur planförslaget.</p>
<p>S.17</p>	<p>Mora Närradio</p> <p>”Mora Närradio är en ideell förening som är en paraply förening till fem ideella föreningar, Playback, Mora Country & Western club, Dansafton, Feelgood och Radio Siljan. Totalt har dessa föreningar idag runt 1800 medlemmar där vi tillsammans sänder ca 130 tim lokalradio varje vecka. Radio Siljan är även ett av de få medierna som finns kvar på orten och som bevarar vad som händer i området.</p> <p>Vi konstaterar att förslaget till den nya detaljplanen innebär en väsentlig ombyggnation av området där alla hus ska rivas utom Morkarlby nedre skola. Detta innebär även att lokalerna som i planen enbart beskrivs som en tillbyggnad av Zornska också skulle rivas. Eftersom vi, Mora Närradio och Radio Siljan, hyr dessa lokaler har naturligtvis synpunkter kring detta.</p> <p>Tillbyggnaden är, som framgår av handlingarna, byggd i början av 80 talet och är idag i mycket gott skick. Byggnaden består av 8 st kontorsrum, ett konferensrum samt ett litet pentry. Lokalerna byggdes för missbrukare och har därför en konstruktion som gör att rummen är väl ljudisolerade från varandra med grova betongväggar. Detta gör att lokalerna är mycket väl anpassade för ljudkänslig verksamhet som tex. radio.</p> <p>Mora Närradio har hyrt lokalerna sedan 1989 då Mora kommun investerade i omfattande ombyggnation till ljuddämpade studiolokaler. Sedan dess har föreningen med egna resurser succesivt byggt vidare och anpassat lokalerna till dagens behov för radioproduktion. Detta inkluderar en till ny studio, serverrum med kyla, reservkraft och tillhörande infrastruktur för ljud, data och telefoni. Då Mora Närradio idag inte längre får några kommunala bidrag utan själva</p>

finansierar verksamheten har dessa investeringar varit av betydande storlek för föreningen och inget som vi själva kan göra igen.

En rivning av våra befintliga lokaler skulle innebära att vi behöver flytta verksamheten till nya lokaler som i sin tur måste anpassas till verksamheten på samma sätt som vi har idag. Den investeringen kommer Mora Närradio aldrig att klara själva, här måste kommunen stå för hela kostnaden.

Enligt beräkningar kommer en ombyggnation av vanliga kontorslokaler till studiolokaler med ljuddämpning, kyla, el, data, ljudinfrastruktur osv. att kosta minst 600 000 kr. Därefter tillkommer kostnad för installation och flytt av all befintlig utrustning vilket också kommer att kosta ca 400 000 kr. Den totala kostnaden för en flytt av verksamheten kommer att uppgå till ca 1 miljon kronor.

Dessutom kan vi inte ha något avbrott i verksamheten vilket gör att uppbyggnationen av nya lokaler måste ske parallellt med befintliga lokaler i full drift.

Generellt tycker vi dessutom att det är kapitalförstöring att riva fullt fungerande byggnader som nyligen har blivit upprustade, speciellt när det finns andra platser i central Mora att bygga på i kommunen. Likaså bör Mora kommun värna om den gamla bebyggelse som finns kvar i centrum.

Mora har under många år förfulats på många sätt där gamla byggnader har rivits i förmån till nya standardiserade tegel/betonghus. Kommunen bör därför i första hand värna om de befintliga byggnader och grönytor som finns och anpassa dessa så att de kan inrymma modern verksamhet med dagens standard.

Yttrande

Mora Närradio anser därför i första hand att det är olämpligt att riva de befintliga byggnader som finns på området och att man istället bör modernisera och anpassa byggnaderna till dagens behov.

Om kommunen trots allt kommer fram till att bygga på området tycker vi byggnaderna inte skall vara högre än två våningar då området tillhör villakvarteren i Mora där inga andra högre byggnader förekommer. Vi föreslår även en alternativ planlösning av området.

Från vårt perspektiv inser vi att det kan vara svårt att hitta en verksamhet som passar in i hus som Zornska barnhem och gamla lärarbostaden. Därför föreslår som alternativ lösning att barnhemmet Zornska och lärarbostaden rivs, medan gamla skolan får vara kvar. Samt att utbyggnaden, som Mora Närradio inryms i, får vara kvar. Då kan man bygga en böjd radhuslänga som följer Oxbergsleden med ingångar från innergården, se principskiss nedan. Radhuslängan kan då dockas med befintlig Radiobyggnad, på samma sätt som Zornska gör idag. Detta skulle göra att radiobyggnaden smälter in med omgivande byggnader samtidigt som den gamla skolans exteriör kan bevaras utan att skymmas av omgivande byggnader. Ev. kan även carporten bevaras alternativ kompletteras för fler parkeringsplatser för boende samt fortsätta att fungera som områdets servicebyggnad med hushållsavfall och liknande.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planförslaget innebär att *användningen* ändras, från allmänt ändamål (skola) till bostäder, kontor och centrumverksamhet. Planen i sig innebär inte att byggnaderna rivs. Enligt planförslaget är det möjligt att inrymma bostäder, kontor eller centrum (inom vilket även Närradios verksamhet inryms) i de befintliga byggnaderna.

Eftersom området ligger intill järnvägen och Oxbergsvägen är det olämpligt utifrån risker och hälsoskäl att ha bostadsbyggnader längst söderut, varför området har korsprickats (vilket innebär att endast uthus medges).

Det är möjligt att bygga radhus på området. De ska emellertid följa planbestämmelser om bl.a. placering, utformning och materialval så att de anpassas till den befintliga strukturen i området.

	<p>Zornska barnhemmet omfattar idag tre våningar och hotell S:t Mikael, som gränsar till planområdet, har tre våningar, varför det har bedömts möjligt med fler än två våningar i södra och östra delen av planområdet.</p> <p>Den befintliga carporten skymmer skolbyggnaden från gatan och bör av det skälet tas bort eller flyttas.</p>
<p>S.18</p>	<p>Socialdemokraterna <i>”Behovet av bostäder och möjligheter att bygga</i></p> <p>Det finns ett stort behov av att bygga bostäder i Mora. Dels för att över huvud taget möjliggöra inflyttning till Mora, dels för att tillfredsställa ett sedan länge känt behov av att tillgodose främst äldre människors och ungdomars behov av relativt små, centralt belägna lägenheter. För de äldres behov är tillgängligheten i form av bland annat hiss mycket viktig.</p> <p>Tillgång till byggbar mark i de centrala delarna av Mora, där efterfrågan på bostäder i flerfamiljshus är som störst, är tyvärr liten. Den aktuella planen är därför viktig.</p> <p>Men lika viktigt är att ta reda på om det finns några intressenter som är väl informerade om vad detaljplanen avses innehålla och är intresserade av att bygga med de förutsättningar som anges.</p> <p>Ytterst handlar det ju om hur exploateringen av området ska gå till och av vem. Anbudstävling? Riktad marktilldelning med fastställd detaljplan och styrda byggrätter? Annat affärsuppbygg?</p> <p>Innan avtal om exploatering finns bör därför inte planen gå vidare för granskning!</p> <p><i>Befintliga byggnader, skolbyggnaden</i></p> <p>Av planförslaget framgår att byggnadsnämnden förordar att själva skolbyggnaden bevaras, men att övriga byggnader har mindre kulturhistoriskt värde och därför kan få lämna plats för nybyggda bostadshus. När det gäller skolbyggnaden så är det egentligen bara "skalet" och dess speciella byggnadsstil som har värde och huset skulle därför kunna byggas om invändigt och hysa en dryg handfull lägenheter eller göras om till samlingslokaler, tvättstuga etc.</p> <p>Vi tillstyrker bedömningen att Gamla lärarbostaden och Zornska barnhemmet inte har sådant kulturellt värde att området inte kan planeras för annat, men att skolbyggnaden däremot är värdefull ur olika kulturella aspekter och därför bör beläggas med rivningsförbud och byggas om för annat ändamål.</p> <p>Ett sådant ombyggnadsprojekt kan eventuellt ingå i ett exploateringsavtal för hela planområdet.</p> <p><i>Exploateringsgrad</i></p> <p>Med planförslagets begränsning till max tre våningsplan blir det svårt att utnyttja planområdets exploateringspotential, utan att också skolbyggnaden kan behöva rivas. Med fler våningar fördelat på färre huskroppar går det att optimera exploateringsgraden. Det skapar bättre ekonomi i byggandet, och därmed rimligare hyror. Det ger möjlighet till bättre markutnyttjande. Det skapar förutsättningar att behålla skolbyggnaden, och därmed bevara en del av områdets speciella karaktär.</p> <p>Utifrån behovet av parkeringsplatser, infarter, gårdsmiljö, etc, kan området oavsett höjden på husen - rimligtvis hysa runt 60-70 bostäder.</p> <p>Vi förordar därför att planen tillåter byggnation med fler än tre våningsplan, för god byggekonomi, god tillgänglighet och möjliggöra skolbyggnadens bevarande.</p> <p><i>Stadsbilden</i></p> <p>Vi ser inget generellt problem med att förtäta bebyggelsen i Moras centrala delar, förutsatt att det kan ske med respekt för och i samklang med befintlig omkringliggande byggnation.</p>

	<p>Vi anser att planförslaget, så långt det är möjligt, tar hänsyn till detta. Moras stadsbild är dock inte särskilt enhetlig. I de centrala delarna finns också en spännande blandning av villabebyggelse, bymiljöer och flerfamiljshus från olika epoker. Det finns därför utrymme för en viss flexibilitet vad gäller framför allt byggnadshöjd.</p> <p>Vi anser därför att en exploatering av området, med ett bibehållande av skolbyggnaden och med högre byggnadshöjd än tre våningsplan, bör vara möjlig att genomföra utan att det stör eller upplevs som ett avvikande inslag i Moras stadsbild.</p> <p>Detaljregleringar</p> <p>I planförslaget finns några detaljregleringar som vi anser är onödiga att låsa i en stadsplan. Det kanske tydligaste exemplet är kravet på plank (för bullerreducering) mot Oxbergsleden.</p> <p>I stadsplanen bör man givetvis säkerställa att olika byggnads tekniska och miljökrav uppfylls, exempelvis vad gäller buller, men det är onödigt att i planen fastställa hur detta ska uppnås. Kravet på bullerskydd mot Oxbergsleden i form av just plank bör därför utgå.”</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar</p> <p>Detaljplaner utformas för att reglera bebyggelsen ”yttersta gränser” t.ex. vad avser höjd, placering, färgsättning, material osv. Inom dessa ramar finns möjlighet för en exploatör att själv utforma sitt projekt. Försäljning av tomtmark sköts av tekniska förvaltningen och är inget som ska påverka detaljplanens utformning.</p> <p>En detaljplan ska även tillgodose att utemiljön blir trevlig att vistas i t.ex. vad avser tillgång till ljus och friyta för lek och samvaro. En högre exploatering innebär behov av fler parkeringsplatser vilket inverkar negativt på friytan för utevistelse och högre våningar ger sämre ljusinsläpp. I granskningen föreslås att fyra våningar medges i områdets södra del, för att medge fler bostäder.</p> <p>I en detaljplan ska garanteras att bullernivån vid fasad inte överstiger 55 dBA ekvivalentnivå eller 70 dBA maximal nivå vid uteplats. Bullerutredningen visar att dessa nivåer överskrids på vissa platser inom området. I dessa fall kan bostäder ändå vara lämpliga men då under förutsättning att plank uppförs samt att minst hälften av bostadsrummen vänds mot tyst sida, max 45 dBA. Ett bullerplank ger exploatören större frihet att forma bebyggelsen på tomten.</p>
<p>S.19</p>	<p>Mora Hembygdslag</p> <p>”Hembygdslaget ställer sig bakom planförslaget. Vi vill särskilt framhålla bevarandet av den gamla skolbyggnaden och understryker vikten av att ny bebyggelse på området uppförs med mycket hög ambitionsnivå i arkitektur, gestaltning och material.”</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar</p> <p>Stadsbyggnadsförvaltningen tackar för synpunkterna.</p>

Ställningstaganden

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

- Planbeskrivningen ändras avseende vilket regelverk som gäller för buller och planbestämmelse om buller kompletteras/ändras.
- En vibrationsmätning har genomförts. Denna visar att Trafikverkets riktvärden underskrids. Planbestämmelse om vibrationer tas därmed bort.
- Den östra delen av detaljplanen, för Morkarlbyvägen, utgår.
- Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att flytt av teleledningar ska bekostas av exploatör.
- Med anledning av Kommunstyrelsens yttrande medges fyra våningar i områdets södra del.

Övriga ändringar efter samrådet

- Kontor- och centrumverksamhet medges där det tidigare endast medgavs bostäder.

Namnlista

Följande sakägare har kvarstående erinran:

- S.12 Fastighetsägare i nordväst (fler än tre våningar medges)

Följande, som inte anses vara sakägare, har kvarstående erinran:

- S.13 Morastrand (skolbyggnaden är belagd med rivningsförbud)
- S.16 Mora Närradio (fler än två våningar medges).
- S.18 Socialdemokraterna (markanvisningsavtal har inte tecknats)

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 har skett angående behovsbedömningen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Slutsatser

Byggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen samt besluta om att ställa ut detaljplanen för granskning.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, varför någon miljöbedömning inte behövs göras. Behovsbedömningen godkänns.

Medverkande tjänstemän

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

Andrea Andersson
Planarkitekt

Håkan Persson
Planchef



MORA

Detaljplan för

Morkarby nedre skola och Zornska

Morkarby 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 Morkarby 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	Länsstyrelsen <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 §).”
	Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer Detaljplanen kompletteras med en bestämmelse om att startbesked inte får ges innan bullerskydd har uppförts i sin helhet.
G.2	Trafikverket <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>
	Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer -
G.3	Lantmäteriet <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.”
	Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer Planbeskrivningen kompletteras med att fastighetsbildning kan ske på olika sätt och det kan båda vara kommunen eller exploatör som står för kostnaden.
G.4	Miljönämnden <i>”Mora Orsa miljönämnd har ingen invändning mot upprättad detaljplan för Morkarlby nedre skola och Zornska.”</i>
	Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer -

G.5	Kulturnämnden <p>”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.”</p>
	Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer <p>Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer.</p>
G.6	FTI <p>Inga synpunkter.</p>
	Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer <p>-</p>
G.7	SPF Seniorerna <p>”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.</p> <p>Utformningen med varierande våningsantal mellan 2-4 våningar ger variation och ett relativt gott utnyttjande av tomtmarken, utan att bryta mot Moras byggnadsstruktur.</p> <p>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.</p> <p>Detaljplanen lyfter fram kvalité, gestaltning och material men borde betona trähuskonstruktioner i enlighet med Moras Träbyggnadsstrategi.”</p>
	Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer <p>Efter granskningen har våningsantalet minskats till två våningar för att tillgodose synpunkter från grannar.</p> <p>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.</p>
G.8	Fastighetsägare Morkarlby XXXXXXXXXX <p>”Vi är fortfarande positiva till nybyggnation på området. Efter att tagit del av granskningshandlingarna (Dnr: MK BN 2015/00012) har vi följande synpunkter.</p> <p>Antalet våningsplan som får byggas (nybygge) på området ska vara maximalt två våningar. Vi vill därför att detta ändras i detaljplanen.</p> <p>Argument till detta är enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fler våningar än två skulle inte harmonisera med omkringliggande stadsbild. • Bullermätningar visar på problem för nybyggnation vid fler än två våningar. • 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

	<p>instängt. Planket skulle skära av området och känslan av sammanhang med omkringliggande bebyggelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fler våningar än två skulle medföra försämrade livskvalitet och standard för våra tomter. Detta med tanke på känslan av öppenhet, insyn och integritet. • Andra ytor inom Mora kommun lämpar sig bättre att bygga högt och mycket på för att lösa bristen på bostäder. • 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. <p>Övrigt 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>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</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>G.9</p>	<p>Hyresgästföreningen</p> <p>”Vi inom Hyresgästföreningen Siljansbygden har inget att erinra om den föreslagna detaljplanen för det aktuella området.”</p>
	<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</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