



**MORA
KOMMUN**

**MARKANVISNINGSPROGRAM FÖR
NORET 1:123, 1:124, 1:125 OCH
1:126**

Mora

Mora är en växande regionstad i norra Dalarna, känd för de fina möjligheterna till en aktiv livsstil. Under den senaste tioårsperioden har befolkningen ökat avsevärt och det har under samma period varit fler personer som flyttat till Mora än som flyttat härifrån. Kommunens mål är att befolkningen ska fortsätta att växa och vi siktar mot 22 000 invånare år 2030. För att uppnå befolkningsmålet behöver kommunen fler bostäder.

Mora ligger på ett näs mellan sjöarna Siljan och Orsasjön. Vid denna plats flyter Orsälven, från Orsasjön, och Österdalälven ihop och har sitt gemensamma utlopp i Siljan. Mora kommun har cirka 20 600 invånare. Cirka 12 000 av dessa bor i Mora tätort och inom fem kilometers radie från centrumkärnan. Cirka 8 000 bor i Moras byar inberäknat Moras tre socknar Sollerön, Våmhus och Venjan.

Mora kännetecknas av ett attraktivt näringsliv, fina boendemiljöer och fantastiskt friluftsliv. Boendemiljöerna och naturen präglas av närheten till vatten. Sett till sin storlek är Mora en av Sveriges främsta idrottskommuner, med ett brett och starkt föreningsliv. Ungdomsidrottandet i kommunen är bland det högsta i Sverige. Det föreningsägda Vasaloppet är ett av Moras starkaste varumärken och en motor i föreningslivet.

Norra Dalarna och de södra delarna av Härjedalens kommun samt de västra delarna av Ljusdals kommun har Mora som regionalt centrum för handel, administration och offentlig service. Omlandet bedöms att ha cirka 80 000 invånare som nyttjar Mora som centralort för handel eller olika typer av service.

Mora är en knutpunkt för kommunikationer såsom flyg, järnväg och vägnät som alla sammanstrålar i Mora. En stor del av arbetspendlingen genomförs med tåg mellan Mora, Rättvik, Leksand och Borlänge. Arbetspendling mellan Falun och Mora kan ske med buss. Mora lasarett är ett regionalt akutsjukhus och skapar därmed stora trafikströmmar.

Dalarna och Mora är det fjärde största besöksmålet för turister i Sverige. Mora lockar årligen hundratusentals besökare, där Vasaloppets vinter- och sommarveckor är den främsta bland många reseanledningar. Mora har också många genomfartsturister tack vare fjällturismen. Genomfartsturismen omsätter årligen över en miljard kronor.

Området

Fastigheterna är belägna i området Måmyren, i norra Noret. Det ligger i utkanten av Mora tätort och intill Mora lasarett. Området är beläget i en skogbevuxen västerslutning ner mot Orsälven och med möjlighet till utsikt. I Måmyren finns närhet till det mesta. Natur och friluftsliv finns runt knuten, Noret handelsområde ligger inom 1 km och centrum finns inom 3 km. Förskola och skola finns inom ett avstånd om 1 - 1,5 km.



Fastigheterna är en del av ett nytt bostadsområde med varierad bebyggelse. Området består av villabebyggelse, flerbostadshus i radhusform, SÄBO bebyggelse och en obebyggd tomt för förskola. Övriga fastigheter inom området är sålda och merparten är bebyggda.



Detaljplan

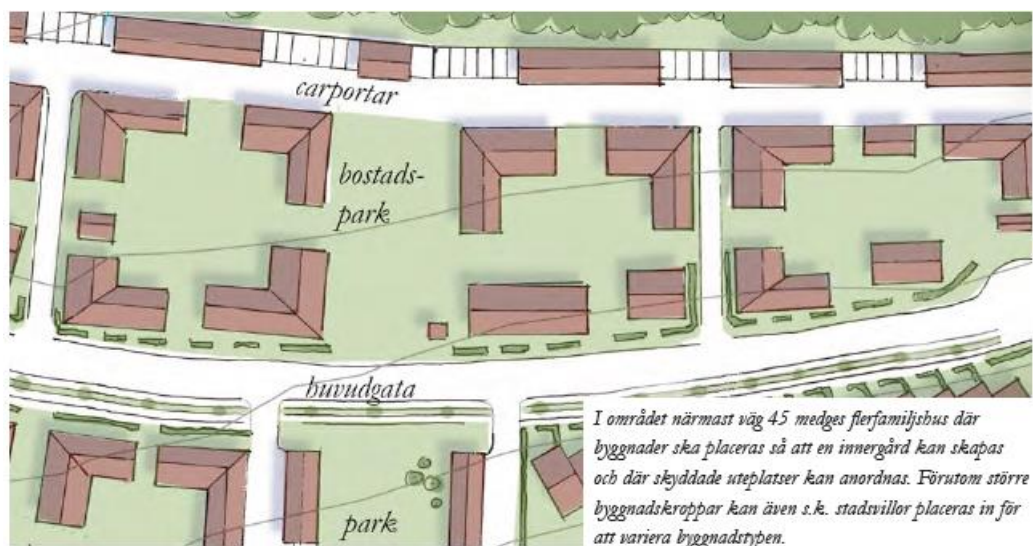
Fastigheterna Noret 1:123, 1:124, 1:125 och 1:126 ligger inom detaljplan *Bostäder i Noret norra, del av Noret 1:27 m.fl.* och är planlagda för bostadsändamål i upp till fyra (4) våningar. Tillåten byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean. Högsta nockhöjd är 16 meter.

Fastigheterna ligger nära väg 45 och för att hålla sig inom högsta tillåtna gräns för buller ska sovrum vändas mot byggnaders västra sida som betraktas som tyst. Därtill finns en bestämmelse om att en plank ska uppföras, alternativt vägg i uthusbyggnad. Parkering i form av carportar eller garage ska placeras mot väg 45 och ska utformas med en viss enhetlighet för att skapa ett sammanhållet utseende mot väg 45.

Arkitektur

Det eftersträvas en hög kvalitet i gestaltningen av den bebyggda miljön på Måmyren därför togs det fram ett gestaltungsprogram för området i samband med detaljplanen. För Noret 1:123, 1:124, 1:125 och 1:126 framgår det ett antal riktlinjer för gestaltningen:

- Mindre flerbostadshus kan med fördel få finnas i området för att skapa variation. Dessa ger ett lättare intryck eftersom huskropparna är mindre.
- Byggnader ska placeras så att kringbyggda, skyddade innergårdar med uteplats skapas.
- Huvudentréer ska vändas från väg 45.
- Komplementbyggnader ska inte placeras fritt på tomten utan ska inordnas i gårdsbildningen.
- Fasadmaterial ska utgöras av trä eller puts
- Tak ska täckas med tegelpannor, falsad bandtäckt plåt eller vara vegetationstak. Ytan ska vara matt.
- Tak ska utformas som sadeltak och takvinkel ska vara mellan 27 och 34 grader.
- För att bebyggelsen inom varje gård ska ha en viss enhetlighet ska bebyggelsens karaktär vara sammanhållen inom respektive gårdsbildning. Bebyggelsen kan t.ex. vara sammanhållen färgmässigt, gestaltungsprogrammässigt och/ eller genom materialval.
- Bebyggelsen ska inte upplevas som massiv och ska därför brytas upp i mindre volymer. Om fasadens längd överstiger 20 m ska den delas upp i mindre delar, t.ex. genom att fasaden förskjuts, att byggnadens höjd, fasadmaterial, färgsättning etc. varieras.



Parkeringar

Mora Kommun har ingen antagen parkeringsnorm. Antalet parkeringsplatser för området prövas i bygglovsskedet, men som en riktlinje bör det finnas minst 1 parkering per bostad.

För området ska parkeringar samlas för att minimera antalet utfarter på huvudgatan. I gestaltningsprogrammet finns följande riktlinjer för parkeringar:

- För att skydda området från störningar och risker från väg 45 ska carportar bindas samman med plank så att en sammanhängande fasad mot väg 45 skapas. Planket/väggen ska vara tät mot mark och ha en höjd om minst 2,0 m och som högst 4,5 m.
- Fasadmateriel ska vara trä
- Färgsättningen ska vara med röd, grå eller svart slamfärg, behandlas med järnvitriol eller ska tillåtas gråna naturligt.
- Belysningsstolpar får inte vara högre än 6,0 m.

Förutsättningar

Teknisk försörjning

Fastigheterna är förberedda för anslutning till elnät, stadsnät, fjärrvärmenät och VA-nätet. Exploatören betalar anslutningsavgift för el, fiber, fjärrvärme och VA.

Nätägare är:

VA	Nodava
Fiber	Teknik & Serviceförvaltningen, Mora kommun
Fjärrvärme	Adven
El	Ellevio

Dagvatten

Inom fastigheterna ska fördröjning och avledning av dag- och dränvatten planeras och utföras i enlighet med intentionerna i Svenskt Vattens publikation P105 "Hållbar dag- och dränvattenhantering".

Bebyggelsen kan skyddas mot ytligt förekommande dagvattenflöden från såväl omgivande mark som den egna tomtmarken, genom en säker höjdsättning. För att möjliggöra viss fördröjning av dagvattnet ska minst 15% av fastighetsarean utgöras av gräs, plantering, gräsarmering, naturmark eller gröna tak. Dessutom behöver regnvatten ledas ut över infiltrationsytor för att skapa fördröjning inom fastigheten. Detta kan göras genom att vatten leds ut till gräsytor med underliggande stenkista som sedan avleds till den allmänna dagvattenanläggningen.

Geoteknik och grundläggning av byggnader

Området består av moränjordar med ett tunt mulltäckte och med en grundvattenyta som ligger 0,2 – 0,5 meter under markytan.

Grundläggningen kan se genom frostskyddad plattgrundläggning på morän. Dränerande och kapillärbrytande lager på fiberduk under byggnad med terrassytan avbördande mot dränledningar bör utföras samt dräneringslager och dräneringsledningar runt byggnaderna.

Text

Rättigheter och Servitut

På fastigheten Noret 1:126 finns en ledningsrätt som inte längre är i bruk. Möjlighet finns att ansöka om lantmäteriförrättning för att ta bort ledningsrätten.

Ledningsrätt bildas i tomtgräns mot Orsaälvsgatan för dike.

Varje fastighet belastas av servitut mot gatan som get kommunen rätt till snöupplag. Staket och häckar får inte anläggas så att de hindrar kommunens möjligheter att lägga upp snö längs gatan.

Hållbart byggande

Mora kommun uppmanar till träbyggnation och hållbart byggande. Ta gärna del Mora kommuns träbyggnadsstrategi, när förslag på exploatering upprättas.

Markanvisning

Fastigheterna avses att säljas var för sig eller i paket genom markanvisning i befintligt skick. Kommunen kommer att teckna ett markanvisningsavtal som gäller i tolv (12) månader. Under den tiden får exploatören möjlighet att projektera och söka bygglov. När exploatören erhållit startbesked för bygglov tecknas ett köpeavtal som reglerar överlåtelsen av fastigheterna. Lagakraftvunnet bygglov är en förutsättning för marköverlåtelse.

Pris

Fastigheterna har en prisindikation som bestämts utifrån vilken upplåtelseform som exploatören avser att upplåta bostäderna i. Byggande av hyresrätter resulterar i ett billigare markpris jämfört med byggande av bostadsrätter.

Fastighet	Markarea	BTA	Pris HR	Pris BRF
Noret 1:123	3578	5725	1 430 000	3 150 000
Noret 1:124	3827	6123	1 530 000	3 370 000
Noret 1:125	3750	6000	1 500 000	3 330 000
Noret 1:126	3280	5248	1 310 000	2 890 000

Utöver markpris bekostar exploatören anslutningsavgifter, bygglovskostnader och övriga undersökningar/ utredningar och projekteringar som exploatören finner nödvändiga.

Byggnadskrav

I köpeavtalet kommer krav ställas om tid för byggnationens uppförande. Byggnationen ska vara uppförd inom 24 månader från att köpeavtal tecknats. Överlåtelseförbud råder innan byggnationer är färdigställda. Om krav inte uppfylls ska ett vite motsvarande köpeskillingen för fastigheterna utdelas.

Visning

Visning av fastigheterna kommer inte att ske.

Kartmaterial

Kartmaterial i dwg-format på primärkartan kan skickas till de som avser att lämna anbud. Kontakta mex@mora.se för beställning av detta.

Anbud

Den som avser att lämna in ett anbud för fastigheterna ska skicka anbudet till: Mora kommun via e-post till mex@mora.se

Fastigheterna kommer att säljas löpande alltefter att anbud inkommer till kommunen.

I anbudet ska följande redovisas:

- För vilken eller vilka fastigheter anbudet gäller.
- Erbjuden köpeskillning utan villkor eller förbehåll.
- Beskrivning av den bärande idén i text.
- Upplåtelseform, antal bostäder, tidsplan och situationsplan som visar anbudsgivarens planerade utbyggnad.
- Två referensprojekt av motsvarande omfattning som den bebyggelse som kan uppföras på fastigheterna. Anbudsgivaren ska ha genomfört projekten fram till färdigt hus.
- Registreringsbevis för det anbudsgivande bolaget.

Avsteg från ovanstående kan krav i anbudet medges om det finns skäl för det. Mora kommun kommer att göra en kreditbedömning av exploitören.

Mora kommun förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud och har även rätt att förkasta samtliga inkomna anbud utan ersättningskyldighet till någon anbudsgivare vad än skälet må vara.

Utvärdering av anbud

Anbud som kommer in och där exploitören bedöms ha en ekonomisk förmåga och dokumenterad erfarenhet av att genomföra projekt kommer att utvärderas utifrån:

- Pris
- Upplåtelseform

Kontakt

Kontaktperson för markanvisningen är:
Niclas Larsson, Mark- och etableringsstrateg
Tel: 0250-261 02
E-port: niclas.larsson@mora.se

Bifogade Dokument

Detaljplan

Gestaltningssprogram

Träbyggnadsstrategi

Riktlinjer för markanvisnings och exploateringsavtal