

Detaljplan för

Del av fastigheten Avasjö 1:132

Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län

Upprättad 2023-02-10

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2022-09-26 till och med 2022-10-21.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av cirka 11 bostadsfastigheter.

Inkomna yttranden redovisas och besvaras nedan. Yttranden sammanfattas delvis, men finns i sin helhet som offentlig handling hos Miljö & Bygg, Dorotea kommun.

YTTRANEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen Västerbotten, 2022-10-20

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör geoteknik och hydrologi måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv till bedömningen avseende prövningsgrunder enligt 11 kap 10 §

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för:

- Friluftsliv (Södra Lapplandsfjällen) enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken
- Rörligt friluftsliv enligt 4 kapitlet 2 § miljöbalken
- Skyddade vattendrag (Långseleån med tillhörande käll- och biflöden) enligt 4 kapitlet 6 § miljöbalken

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte riskerar att påtagligt skada berörda riksintressen. De berörda riksintressena omfattar samtliga stora ytarealer, vilket betyder att små exploateringar var för sig inte innebär att påverkan blir betydande. Samtidigt kan på sikt summan av många mindre exploateringar innebära ett minskat värde hos riksintressena och på sikt en påtaglig skada. Länsstyrelsen menar därför att det vid varje ny exploatering ändå är viktigt att genomföra dessa med största möjliga hänsyn till berörda riksintressen.

Vad gäller riksintresse för friluftsliv menar Länsstyrelsen att värdet av natur- och djurliv samt värdet av kopplingar och samband till olika typer av friluftsliv, så som exempelvis vandring och fiske, är av än större värde för riksintresset än etablering av fler fritidshus. Det blir därför av största vikt att reglera så att bebyggelse till utbredning, volym och gestaltning harmonierar med landskapsbild samt bebyggelse som är karaktäristisk för

platsen. Den föreslagna exploateringen avviker både vad gäller möjliga byggnadsvolymer och exploateringsgrad.

Det blir viktigt att säkerställa att samtliga värden som är relevanta för riksintresset inte äventyras eller naggas i kanten. I det här fallet är det av vikt att säkerställa att ingen byggnation tillåts på myrmark, att bebyggelse anpassas till platsgivna förutsättningar så som exempelvis höjdskillnader (minimera schakt och fyll), att de hydrologiska förutsättningarna inte förändras på så sätt att myrmarken påverkas och att säkerställa att påverkan på natur- och djurliv minimeras. Inför granskning menar därför länsstyrelsen att planförslaget behöver ses över och justeras med beaktande av ovan nämnda faktorer. Detta innebär även behov av justerad reglering i plankartan.

Hälsa och säkerhet – Geoteknik

Ärendet har skickats på remiss till SGI och detta yttrande kommer kompletteras utifrån remissvaret.

Tills vidare vill Länsstyrelsen dock framföra att det krävs en geoteknisk och hydrologisk utredning för att avgöra lämpligheten av att planlägga området för bostadsändamål. En förutsättning för att bygga i området är att detta kan ske utan dikning och utan påverkan på de hydrologiska förhållanden som råder inom myrmarken angränsande till (och delvis inom) planområdet. Se avsnitt nedan om naturmiljö för utförligare resonemang i frågan. Det område som utgör myrmark ska också undantas från bebyggelse då detta är olämpligt med beaktande av såväl geohydrologiska skäl, påverkan på miljömål – myllrande våtmarker samt påverkan på riksintresse för friluftsliv (då dess värden är nära kopplat till ett rikt djur- och växtliv, vilket myrmarken utgör).

Strandskydd

Del av planområdets nordvästra del bedöms beröras av strandskydd. Om avsikten är att möjliggöra bebyggelse i denna del behöver ett upphävande av strandskyddet regleras med planbestämmelse och motiveras utifrån det särskilda skäl som bedöms som tillämpligt.

Övrigt, råd avseende tillämpning av PBL

Förhållande till ÖP

I aktuell översiktsplan finns del av planområdet redovisat som område för fritidshus. Planförslaget utgör dock uppskattningsvis ett fyra gånger så stort område. Det område för fritidshus som redovisas i översiktsplanen sammanfaller med den mark som utgör morän och som är mest lämplig för att bebyggas. Kommunens ändrade ställningstagande avseende vilket område som är lämpligt för byggnation av fritidshus bör beskrivas och motiveras.

Naturmiljö

Den föreslagna detaljplanen angränsar till, och ligger delvis inom, ett stort våtmarkskomplex som sträcker sig långt österut. Vid våtmarksinventeringen har komplexet klassats till näst högsta kategorin "högt naturvärde".

För den större landskapsbilden har marken som avses att tas i anspråk marginell påverkan. Däremot kan dränering av området ha stor lokal

påverkan. Detaljplanen riskerar att påverka miljömålet myllrande våtmarker negativt. Enligt miljömålet bör våtmarker undantas från exploatering eller dikning. Blöt mark innebär att dikning kräver tillstånd för markavvattning, länsstyrelsen beviljar inte sådana tillstånd inom våtmark. I planbeskrivningen framgår under flera av styckena att diken kommer att behöva anläggas, vilket alltså inte är möjligt för våtmarksdelen. Utan tillstånd är det alltså inte möjligt att anlägga diken i syfte att fördröja och leda dagvatten. De geotekniska förhållandena behöver utredas med avseende på torvdjupet och planområdet begränsas utifrån resultatet. Det borde också finnas betydligt lämpligare platser att bebygga i närområdet.

Kommentar: Befintliga bostadsfastigheter i anslutning till planområdet varierar mellan 1000-2000m². Planförslaget möjliggör för bostadsfastigheter om 1000-1500m². Enligt gällande områdesplan (som ligger norr om aktuellt område) är byggrätten 130-200m² för omkringliggande fastigheter. Byggrätten i planförslaget har justerats inför granskning och medger nu 180m² för respektive fastighet inom planområdet. Planförslaget möjliggör för 1,5 plan vilket speglar höjden på befintlig bebyggelse längt Torpvägen varför ingen förändring görs.

Planhandlingarna har kompletterats med bestämmelse samt motiv till att upphäva strandskyddet.

Planområdet har justerats för att inte beröra myrmark och därmed också anpassats till moränmarken.

Lantmäteriet, 2022-10-25

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Lite för otydlig redovisning av innehåll i exploateringsavtal

I planbeskrivningen på s. 24 anges att ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Dorotea kommun och exploatören innan detaljplanen antas. Det står också kort att avtalets huvudsakliga syfte och konsekvenser är att ansvara och bekosta anläggande av gator och teknisk försörjning inom planområdet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar som exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna med att använda ett eller flera genomförandeavtal i samband med detaljplanens genomförande.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Bilda ny eller ansluta till befintlig gemensamhetsanläggning

I planbeskrivningen framgår olika uppgifter om vad som ska gälla med förvaltningen av den nya gatan som tillkommer i och med planförslaget.

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Konsekvenser med enskilt huvudmannaskap

På s. 25 står att det är upp till fastighetsägare att komma överens om bildande av gemensamhetsanläggning, eftersom det inte är planlagt med markreservat för gemensamhetsanläggning.

Av texten bör det framgå att en konsekvens med enskilt huvudmannaskap är att bildande av gemensamhetsanläggning är en del av genomförandet av detaljplanen. Det räcker att en person ansöker om att en gemensamhetsanläggning ska bildas, så tas prövningen upp hos lantmäteriet. Eftersom varje ny bostadsfastighet kommer behöva tillgång till utfart via planerad GATA i planområdet, kommer en prövning av bildande av gemensamhetsanläggning bli aktuell.

Vad ska gälla kring förvaltningen av de nya allmänna platserna?

I planbeskrivningen på s. 24 framgår att den nya allmänna platsen i planförslaget avses förvaltas av Torpvägens samfällighetsförening (Avasjö ga:2). Det innebär att det kommer krävas en omprövning av Avasjö ga:2 för att införliva den nya allmänna platsen. Av planbeskrivningen behöver det därför framgå vem som ska ansvara för initiativ och bekostande av denna omprövning.

På s. 25 framgår samtidigt att en ny gemensamhetsanläggning planeras inom planområdet för skötsel /drift av pumpstation, vatten- och avloppsledningar samt gata. Förvaltningen av allmän plats GATA behöver därmed ses över, så att det inte framgår olika information i planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsgränser med osäkert läge som gränsar till planområdet

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Avasjö 1:12, 1:22, 1:65, 1:447, 1:448, 1:322. De aktuella gränserna saknas både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på

gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via digital länk i yttrandet. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Lyssna även gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där dessa frågor diskuteras. Du hittar podden via en digital länk i yttrandet.

Grundkartan

- I grundkartan saknas den befintliga ledningsrätten för avlopp (akt: 2425-12/1.1) till förmån Dorotea kommun. Det kan vara bra att ha med för att kunna bedöma vilka konsekvenser planförslaget kommer medföra för rättigheten.
- Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Teknisk anläggning

Det förekommer så kallad allmän kvartersmark inom planområdet. Användningen *Tekniska anläggningar* betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Det ska finnas en beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in allmän kvartersmark utan stöd av överenskommelse.

Kommentar: Planhandlingarna har uppdaterats med information om vad som kommer att regleras i kommande exploateringsavtal.

Hur den allmänna platsen ska förvaltas har förtydligats. Ingen omprövning av Avasjö GA:2 avses genomföras.

Enskilt huvudmannaskap tillämpas eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger sedan

tidigare i området vilket framgår på sidan 25 i planbeskrivningen. Förtydligande angående bildande av gemensamhetsanläggning har lagts till i enlighet med lantmäteriets yttrande.

Plangränsen följer fastighetsgränsen till Avasjö 1:132. Att planlägga någon annan fastighet är inte syftet. Nya fastigheter avses endast avstyckas från berörd fastighet.

I grundkartan finns berörd ledningsrätt med. Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen är detsamma som grundkartans datering. Fastighetsgränserna kommer att letas upp innan antagande av detaljplanen.

Dorotea kommun kommer avses inte inlösa någon mark inom planområdet, vilket framgår på sidan 27 i planbeskrivningen.

Statens Geotekniska Institut (SGI), 2022-10-14

Planområde ligger på östra sidan om Korpån, strax söder om byn Borgafjäll. Området är låglänt och består av myr- och skogsområden. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordlagren av älvsediment (sand), morän och torv.

I den utförda undersökningen avseende betydande miljöpåverkan står *"marken inom planområdet är relativt plan med undantag för det västra området. Någon risk för ras- och skred bedöms inte finnas då det brantaste partiet utgörs av morän med en lutning om cirka 11 %"*. SGI delar denna uppfattning och har inga ytterligare synpunkter avseende förutsättningar för ras.

Planområdet ligger cirka 60 meter från Korpån som avvattnar ett stort område på bland annat Norra Borgafjällens södra sida och fjället Vielpenjuones norra sida. Älvsediment som finns avsatta inom planområdet, härstammar troligen från erosion och jordtransport längs ån. Vi saknar en analys av risken för slamströmmar och sedimenttransport från Korpån, som kan påverka planområdet. Dessutom vill vi upplysa om att då området ligger låglänt anser vi att förutsättningar för översvämning från Korpån bör utredas innan planen kan antas. Om det krävs förebyggande åtgärder för att skydda området mot översvämningar, vill vi påminna om att även de geotekniska förutsättningarna för att uppföra sådana, måste utredas innan planen kan antas.

Kommentar: *Planområdet har justerats för att inte beröra myrmark i söder. Hänsyn i form av säkerhetsavstånd (10 meter) har tagits till myrmarken i väster som pekats ut i framtagen skyfallskartering. Ytterligare 7 meter har lagts till i området där vattendjupen kan uppgå till 0,5 – 1 meter.*

Enligt skyfallskarteringen tar sig vatten och slamströmmar inte längre upp i planområdet än vad som visas på översvämningsskartan och hänsyn har tagits enligt ovan.

Korpån mynnar ut i Avasjön som är stor och flack vilket bromsar vattenhastigheten och medför att sedimenten avsätts på botten innan det berör planområdet.

Översvämningsområdet, som ligger väster om planområdet, sträcker sig cirka 140 meter upp på land.

Planområdet kommer att höjdsättas vid projekteringskedet för att undvika problem med vatten.

Trafikverket, 2022-05-25

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar: -

Vattenfall Eldistribution AB, 2022-10-04

Vattenfall Eldistribution AB har inom området för aktuell detaljplan, elnätansläggningar bestående av 0,4 kV luftledning, blå heldragen linje i kartan nedan.

Minsta avstånd mellan byggnad och ledning bör vara 3 meter.

Det är ej angivet något effektbehov men enligt de uppgifter vi kan se önskar Vattenfall Eldistribution ett E-område placerat centralt i planen, storlek om 10x10 meter, ingen byggnad får placeras närmare än 5 meter.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätansläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.

- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten inom område med befintliga markkablar skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- Flytt av anläggning: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggning-offert/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploitören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätansläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätansläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommentar: *Vattenfalls ledningar ligger som närmst cirka 16 meter väster om planområdet och berörs inte av planläggningen. Ett område för transformatorstation [E₁] har lagts till i plankartan i enlighet med vattenfalls yttrande.*

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALAFÖRVALTNINGAR

Dorotea kommun, kommunstyrelsen 2022-10-14

Kommunstyrelsen önskar ett förtydligande av påverkan av myren vid markavvattning av planområdet.

Kommentar: Planområdet har justerats för att inte beröra myrmark.

Dorotea kommun, Miljö- och Byggnadsnämnden, 2022-10-14

Miljöenheten bedömer att genomförandet av detaljplanen har betydande miljöpåverkan. Miljöenheten anser att byggande på myren som är en klass 2 myr enligt våtmarksinventeringen, dvs en myr med högt naturvärde är i sig en negativ påverkan. Marken kommer även behöva markavvattnas med diken vilket i sin tur påverkar myren negativt. Miljöenheten undrar var man kommer leda det avledda vattnet och om det kommer medföra diken som går ner mot Korpån.

Dikas myren så kommer en större areal av myren än det som ligger i anslutning till detaljplanen att påverkas negativt genom avvattning av myrmark i anslutning till dikena. Om diket sen mynnar i Korpån är risken stor att sediment följer med diket ut i ån och där kan tex lekbottnar för fisk läggas igen.

Miljöenheten lyfter att Korpån (Näsån) har miljö kvalitetsnorm för ytvatten "God ekologisk status" som inte får försämrats.

Vidare är myrars vattenhållande förmåga är viktig för att minska risken för översvämningar samt att kunna pytsa ut vatten vid torrperioder. Idag restaurerar vi snarare våtmarker än att dika ut dom.

Myren lutar mot detaljplaneområdet från öster till väster ner mot Korpån och vid höga flöden tex vårförfallet eller kraftiga höstregn så kommer mängden vatten att rinna mot den delen av detaljplaneområdet som ligger på myrmarken vilket innebär en avledning av vattnet behöver ordnas.

Miljöenheten anser att myrmarken skall lämnas orörd och att detaljplanen ritas om till att endast gälla hårdbacke.

Miljöenheten bifogar länsstyrelsens undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan för detaljplan för del av Avasjö 1:132, Dorotea kommun. I detta dokument har utvalda stycken och text markerats för att redogöra bakgrunden i miljöenhetens yttrande. Aktuell detaljplan är även bifogad i yttrandet.

Kommentar: Planområdet har inför granskningen justerats för att inte beröra myrmark. Ingen dikning kommer att ske inom myrmarken.

Stadsnätet, 2022-09-26

Yttrande från Stadsnätet:

Optoslang 16/10 minst motsvarande kvalitet som Dorotea kommun använder skall samförläggas jämte elnätet från respektive förgreningspunkt för el till överlämningspunkten på respektive tomt. I stamsträckor rekommenderas 2x 16/12 minst motsvarande kvalitet som Dorotea kommun använder. Jämte förgreningspunkten för el sätts optobrunn av motsvarande storlek och kvalitet som Dorotea Kommun använder.

Mellan optobrunnar som placerats jämte förgreningspunkter för el skall förläggas oskarvad optoduct 4x14/10 eller 7x14/10 av minst motsvarande kvalitet som används av Dorotea Kommun. Vilken av alternativen som skall användas bestäms från fall till fall i samråd med Dorotea Kommuns bredbandsprojektör.

Varningsnät med söktråd minst 1,5 mm av motsvarande kvalitet som Dorotea kommun använder skall placeras ca 20 cm över kanalisationen. Återfyllningshöjd från anläggningens översta del skall vara minst 55 cm i vägområden och allmän mark och minst 30 cm i tomtmark.

Samtliga abonnentkanalisationer skall ändtätas och märkas väderbeständigt med fastighetsbeteckning. Samtliga stamkanalisationer och ducter skall ändtätas och märkas enligt samråd Dorotea kommuns bredbandsprojektör.

Allt arbete skall utföras enligt Robust Fiber samt att samråd skall ske löpande med Dorotea Kommuns bredbandsprojektör.

Kommentar: Alla de tekniska lösningarna som kommunen vill säkerställa hanteras i exploateringsavtalet.

YTTRANDEN FRÅN FÖRETAG OCH ÖVRIGA**Privatperson 1, 2022-10-20**

Yttrande anser att en stor del av planområdet består av myrmark (vilket syns på ortofotot), våtmarken är dessutom skyddsvärd. Yttrande undrar hur kommun och länsstyrelsen kan anse att det är en liten del av planområdet. Är det för att man räknat på 20 hektar som det står i planbeskrivningen? Egentligen spelar storleken på området ingen roll då flera av de planerade tomterna ligger på myrmark och hur hanteras då avvattningsfrån området då det lutar mot myren? Yttranden menar sedan att det måste bli stora ingrepp i naturen och myren för att tillskapa de planerade tomterna, på vilket sätt skall den här exploateringen genomföras för att man inte ska påverka myrmarken? Har man kartlagd planområdet under den blötaste perioden, för att se hur vattensjuk marken egentligen är?

Yttrande säger att då området är av äldre karaktär, saknas det i det här planförslaget en hänsyn till befintlig bebyggelse. Tomterna är hälften så stora och bebyggelsearean upp till dubbelt så stor som för planområdet, dessutom är nockhöjd högre än i omgivande område. Inget av detta anses harmonisera med befintlig bebyggelse.

Vidare anser yttrande att placering av pumpstation inte känns så bra då man i planförslaget skriver att det bör vara minst 50 meter från bebyggelse, vilket det inte är. Vilka garantier finns det att ett filter tar bort lukten?

För områdets trevnad skull vore det önskvärt enligt yttrande att några mindre grönytor (träd och buskar kvar) för att det inte skall bli en stor kal plan av alltihopa, främst skulle det behövas upp mot Torpvägen.

Planområdet är inte specificerat för fritidshusändamål, yttrande undrar vad det innebär för vägstandarderna och med tanke på bl.a. barnkonventionen. Kommer det ställas andra krav på skötsel av väg, belysning osv?

Yttrande anser att i planbeskrivningen är det otydligt beskrivet hur VA-samfälligheten ska organiseras, yttrande förutsätter att fastigheterna inom planområdet har en egen samfällighet för VA och att Torpvägens vägförening är fortsatt som tidigare.

För att vägen ska hålla under både exploatering och byggfas förutsätter yttrande vidare att exploatören bekostar en upprustning av vägen och även ett extra underhåll under ovanstående period.

Kommentar: Planområdet har inför granskningen justerats för att inte beröra myrmark. Området är cirka 1,7 ha (17.000m²). Hänsyn har tagit till den skyfallskartering som finns framtagna. Inga byggnationer tillåts närmare än 10-17 meter mot den mark som översvämmas i väster.

Befintliga bostadsfastigheter i anslutning till planområdet varierar mellan 1000-2000m². Planförslaget möjliggör för bostadsfastigheter om 1000-1500m². Enligt gällande områdesplan (som ligger norr om aktuellt område) är bygggrätten 130-200m² för omkringliggande fastigheter. Bygggrätten i planförslaget har justerats inför granskning och medger nu 180m² för respektive fastighet inom planområdet. Planförslaget möjliggör för 1,5 plan vilket speglar höjden på befintlig bebyggelse längt Torpvägen varför ingen förändring görs.

Vid bygglov kommer krav på luftrening att ställas. De filter som finns på marknaden kommer att användas, tekniken har funnits i flera år och används generellt inom tätbebyggda områden.

Inom planområdet regleras ingen naturmark eller parkmark då detta inte bedöms vara nödvändigt. I en detaljplan ska inte mer än nödvändigt planläggas. Det troliga är att buskar och träd sparas inom området även om markanvändningarna park/natur inte regleras.

Enligt de allmänna råden (BFS 2014:5) går det idag inte att säkerställa fritidsändamål i en detaljplan. Markanvändningen bostäder [B] ska tillämpas för områden med olika former av boende av varaktig karaktär.

Planbeskrivningen har förtydligats angående förvaltning av kommande gemensamhetsanläggningar. Ingen omprövning av Avasjö GA:2 avses genomföras.

Dorotea kommun kommer att teckna ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antas. Exploatören/

fastighetsägaren ansvarar för upprättandet och genomförandet av detaljplanen, exempelvis behövliga fastighetsbildningar, rättighetsupplåtelser, eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsade ytor med mera.

Privatperson 2, 2022-10-21

Yttrande beskriver när fritidshus längs Torpvägen började byggas på 60-talet, den andra etappen i mitten a 70-talet. Området präglas av små, relativt enkla byggnader varsamt placerade i naturen, ja själva namnet Torpvägen talar väl sitt tydliga språk menar yttrande.

Vidare är det tilltänkta området med hus på upp till 300 kvm och 3 våningar höga är ett flagrant avsteg från områdets nuvarande karaktär enligt yttrande.

Med anledning av presenterat planförslag vill yttrande komma med följande synpunkter och frågeställningar:

- Planområdets storlek:* I samrådshandlingarna står att det omfattar 20 hektar. Vad innebär det?
- Rödlistade arter:* När och vem är inventeringen utförd?
- Rennäringen:* Varför endast Vilhelmina södra tillfrågade?
- VA och avfall:* Anläggningar för dessa ska placeras i nedre kant av området för att undvika obehag för fastighetsägare uppe vid den tilltänkta infarten.
- Fordonstrafik:* Under bygg- och anläggningstiden kommer trafiken att vara omfattande och störande. Redan nu sker en betydande påverkan genom dumpning av betong och fyllnadsmassor vid reningsverket/brandstationen.
- Bostäder:* Området är avsett för fritidshus och ska endast bebyggas med hus av liknande typ och storlek som ursprungsbebyggelsen. Dessa byggnader generellt av 1-planstyp och *undantagsvis* 1,5-plan. Kommunen har redan ett eget område avsett för bostäder. Se till att det byggs där INNAN ett nytt område tillskapas.
- Vibrationer:* Markens beskaffenhet gör det högst sannolikt att pålningsarbete måste utföras samt att avsevärda mängder fyllnadsmassor transporteras efter vägen. Många av de äldre husen är byggda på plintar och riskerar sättningar av tung trafik och pålning. Därför kan mätningstrustning installeras i berörda byggnader.

Kommentar: *Planområdet har inför granskningen justerats för att inte beröra myrmark. Området är cirka 1,7 ha (17.000m²). Hänsyn har tagit till den skyfallskartering som finns framtagen. Inga byggnationer tillåts närmare än 10-17 meter mot den mark som översvämmas i väster.*

Befintliga bostadsfastigheter i anslutning till planområdet varierar mellan 1000-2000m². Planförslaget möjliggör för

bostadsfastigheter om 1000-1500m². Enligt gällande områdesplan (som ligger norr om aktuellt område) är byggrätten 130-200m² för omkringliggande fastigheter. Byggrätten i planförslaget har justerats inför granskning och medger nu 180m² för respektive fastighet inom planområdet. Planförslaget möjliggör för 1,5 plan vilket speglar höjden på befintlig bebyggelse längt Torpvägen varför ingen förändring görs.

Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats inom eller i direkt närhet till planområdet under perioden 2000-2022 (artportalen.se, 2022-01-17). Som underlag till detaljplanen har inte någon naturvärdesinventering gjorts vilket har förtydligats i planbeskrivningen.

Vilhelmina södra sameby verkar i området kring Borgafjäll (Åretruntland).

Teknikområdet är placerad så nära det befintliga avloppsreningsverket som möjligt. Denna placering är mest lämplig utifrån den VA-projektering som tagits fram i samband med detaljplanen. Några olägenheter bör inte uppkomma men om det skulle lukta från planerad pumpstation kan filter sättas in.

Byggtrafik kan bli störande vid utbyggnad av området men då uppbyggnaden sker under en begränsad period bedöms inverkan inte bli betydande.

Enligt de allmänna råden (BFS 2014:5) går det idag inte att säkerställa fritidsändamål i en detaljplan. Markanvändningen bostäder [B] ska tillämpas för områden med olika former av boende av varaktig karaktär. Det finns ett politiskt beslut om att planlägga aktuellt område.

Alla risker som bedömts uppstå i samband med planläggningen finns beskrivna i planbeskrivningen under rubriken: Störningar, risk och säkerhet.

Privatperson 3, 2022-02-17

Yttrande motsätter sig all exponering av Avasjö 1:132. Yttrande hoppas på att detta område kommer att få bli obebyggt. Yttrande vill att naturen få behållas omkring de utan nya "bostadshus" i området. Synpunkter berörande Avasjö 1:132 kommer nedan och refererar till planbeskrivningen.

Sida 4: "Planområdet omfattar cirka 20 hektar."

Hela fastigheten omfattar cirka 6 hektar och rödmarkerade området omfattar cirka 2 hektar.

Sida 7: "Fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats inom eller i direkt närhet till planområdet under 2000-2022."

Yttrande är tredje generationen som vistas på Torpvägen, och under uppväxten samt på senare år har yttrande varit tvungen att jaga bort hackspett från stugan. Om höstarna har även yttrande återkommande sett fladdermöss.

"Våtmarken inom planområdets södra del är klassad med högt naturvärde." "Myrarnas funktion i ekosystemet är beroende av en naturlig och fungerande hydrologi, därför är de känsliga för skogsbruksåtgärder, dikning i och runt våtmarken."

Yttrande säger att skogsbruksåtgärder i över lag är känt för att lämna efter sig stora markskador. De blivande tomterna ligger intill fastigheten Avasjö 1:22 och Avasjö 1:12. Båda fastigheterna är anslutande myrmark som också är klassas med högt naturvärde. I och med denna exploatering kommer dessa skadas, vilket påverkar den biologiska mångfalden negativt. Som man kan läsa på Länsstyrelsen försvinner den biologiska mångfalden, viktiga nyttor och funktioner när myrmark försvinner eller skadas.

Värt att tänka på är också att myrmark inte läker. De skador som uppkommer av dikning i och runt området kommer inte kunna återställas. Som man kan se på ortofoto på sida 9 så är de två nedersta tomterna precis intill ett blötområde på fastighet 1:22 samt kommunens egna fastighet 1:12. Dessa blötområden kommer dräneras ut i och med dikningen kring 1:132. Det kommer i sin tur torka ut och bryta ner myrmarken på anslutande fastigheter.

Sida 8: *"Aktuellt planområde ligger inom utpekade område för bostäder/fritidshus enligt områdesplanen."*

Som man kan se på översiktsplanen så är det utpekade området betydligt mindre än vad som presenterades i planbeskrivningen, och det är dessutom märkt med beteckningen Bf = Bostäder, fritidshus. Det vill säga fritidshusområde, inte bostadsområde.

Förutom det så vill yttrande också att man tar områdets karaktär i beaktning. Torpvägen har sett likt ut i närmre 40 år, och personligen vill yttrande att det ska förbli så. Borgafjälls själ ska inte byggas bort med alla nya stora villor.

Sida 9: *"Området är sedan tidigare inte planlagt och berörs inte av några områdesbestämmelser."*

Sida 8 *"Aktuellt planområde ligger inom utpekade område för bostäder/fritidshus enligt områdesplanen."*

"Fritidshusområdet norr om planområdet omfattas av en byggnadsplan som medger fristående fritidshusbebyggelse i en våning. "Byggrätten för varje enskild fritidshustomt är 130 m², med undantag för 4 st fastigheter."

Planområdet kommer ansluta till Torpvägen, därav anser yttrande att de ska omfattas av samma byggnadsplan som resten av vägen, det vill säga max 130 m². Anledningen är återigen att yttrande vill att Torpvägens karaktär ska tas hänsyn till och bevaras som den är.

Sida 11: *"Cirka 240-300 m² får bebyggas beroende av storlek på bostadsfastighet." "Minsta fastighetsstorlek regleras till 1000 m² för att säkerställa en småskalighet."*

Som yttrande skrivit tidigare så ska detta område byggas som ett fritidshusområde, inte bostadsområde, för att behålla Torpvägens karaktär. För att tala om småskalighet så kan yttrande inte hålla med om att 240-300 m² stora hus, som är 7,8 meter höga, är småskaligt.

Sida 13: *"I norr regleras ett område för tekniska anläggningar (E) som bland annat möjliggör gemensam uppställning av sopkärl, transformatorstation och pumpstation."*

Yttrande tycker inte det är rimligt att de som vistats på området sedan generationer tillbaka ska behöva påverkas av ett nytt områdes tekniska anläggning. Dålig lukt kommer förekomma, både av pumpstationen och sopkärlen. Det kommer bli påtagligt speciellt vid högtider då de flesta spenderar sin fritid där då, så även yttrande själv. Yttrande anser att pumpstation och sopkärl som åsamkar dålig lukt ska placeras längst ner vid vändplan på det nya området. Genom att placera pumpstationen vid vändplanen så undviker man vibrationer som kan leda till sättningar för närliggande fastigheter. Det bör också ligga i kommunens intresse för att undvika klagomål från fritidshusägarna efter Torpvägen.

"Högsta nackhöjd får inte överstiga 7,8 m. Nockhöjden mäts från husets medelmarknivå."

I och med att nockhöjden mäts från medelmarknivå så finns det risk att husen blir högre än 7,8 meter, beroende på hur mycket de fyller ut grunden. Ett exempel i Borgafjäll där det byggts alldeles för högt är Avasjö 1:580, vilket kommunen är bekant med.

"Ingen naturmark regleras inom området." "Befintligt växtlighet bör i övrigt sparas så långt det är möjligt."

Yttrande anser att det ska finnas naturområden i början av området samt mot Avasjö 1:322. Detta för att minska förändringen av landskapsbilden, ta hänsyn till rödlistade arter och övrigt djurliv, och skapa distans så det inte blir så påtagligt med det nya området, för att behålla Torpvägens karaktär.

Sida 14: *"Trafikbelastningen bedöms inte bli något betydande problem."*

Yttrande anser att det kommer gå tunga fordon fram och åter under väldigt lång tid. Det vill säga grustransporter där enbart lasten väger 36 ton. Längre fram kommer även betongbilar som väger 40 ton. Yttrande säger att det även har observerats att betongbilar som befunnit sig i Borgafjäll kört ner till brandstationen för att spola ur rester av betong, ner mot Korpån, flertal gånger. Detta anser yttrande att både kommunen och Länsstyrelsen är medveten om. Det blir alltså stor belastning på vägen, och den blir dessutom farligare för barn och övriga fotgängare då vägen sedan tidigare redan är smal.

Sida 15: Angående skoterkörning och skoterleder så har man enligt yttrande i dagsläget sådan snäll markägare som tillåter de att köra över markägarens mark för att ta sig till närmsta skoterled, men i framtiden vet yttrande ej hur det kan se ut. Vårt att tänka på de gamla områdena också, inte bara att de nya ansluter direkt till skoterleden. Fortsätter det i samma anda med exploateringen i Borgafjäll så kommer de snart inte kunna ta sig ut till skoterleden alls. Yttrande hänvisar till att ägare till Avasjö 1:18 satt stopp för skotertrafik.

"Vanligen krävs en luktfri zon om 50 meter mellan pumpstation och bostäder. Om detta inte går att uppnå kommer kolfilter att krävas för att reducera lukten."

Som yttrande tidigare skrivit så ska pumpstationen och sopkärl flyttas längst bort på vändplanen, för allas trevnad. Kolfilter ska installeras direkt för att förebygga onödiga klagomål till kommunen, men trots kolfilter så

kommer dåligt lukt förekomma då det blir högt tryck under högtider och helger.

Sida 16: *"Planförslaget innebär att andel hårdgjorda ytor kommer att öka vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden från området."*

Om det nya området exploateras i den omfattningen som planbeskrivningen anger anser yttrande att omgivningen kommer att påverkas negativt. Fastighetsägare för Avasjö 1:123 kommer ha en överhängande risk för sin första översvämning på grund av ökade dagvattenflöden, dränerat myrvatten som följer dikningen från området samt snösmältning. Yttrande anser även att fastighetsägare för Avasjö 1:322 kan påverkas då deras fastighet är lägre än det tänkta området.

Sida 17: *"För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet."*

"Ingen betydande risk för störningar, varken från området eller omgivande områden, har identifierats."

Yttrande kan med säkerhet säga att fritidshusägare på Torpvägen har varit väldigt förstående då kommunen byggt upprepade gånger (reningsverket, brandstationen, nya reningsverket). Under tiden som kommunen byggt har yttrande upplevt störningar i form av buller och damm, och vägen har varit väldigt dålig under tiden det pågått. Med det sagt så tycker yttrande att detta nya område tänjer på gränserna till vad som är acceptabelt.

Översiktsplanen togs fram av en anledning och därför ska den följas. Det vill säga att området är markerat sedan tidigare med beteckningen Bf = Bostäder, fritidshus, och dessutom i mindre skala än vad exploatören önskar, och det ska efterlevas. Buller kommer att förekomma, kanske till och med i flera år. Yttrande anser att 12 tomter bebyggs varken på kort tid eller i tystnad.

Sida 19: *"Länsstyrelsen vill dock passa på att lyfta viktiga frågor inför vidare arbete med planförslaget: * Våtmark med högt naturvärde"*

På Länsstyrelsen kan man läsa följande, vilket yttrande tycker ska tas på allvar:

Våtmark med högt naturvärde — Våtmarker är bland de mest artrika miljöerna i Sverige och för viktiga för den biologiska mångfalden. Eftersom de kan binda koldioxid spelar de dessutom en viktig roll i arbetet med att bromsa klimatförändringarna. Våtmarkerna har minskat kraftigt i Sverige, nästan -44 av den ursprungliga våtmarksarealen har försvunnit. När våtmarkerna minskar eller skadas försvinner också deras biologiska mångfald, viktiga nyttor och funktioner.

Sida 24-26: *"Skötsel av gatan kommer ske genom Torpvägens samfällighetsförening."*

Yttrande menar att Torpvägens samfällighetsförening sköter endast dagens befintliga väg. Föreningen står ej för skötsel av infart till respektive fastighet. Yttrande anser att de får ansvara för sitt eget område, både vad gällande vägskötsel samt renhållning och vatten- och avlopp.

Ytterligare en punkt att ta i beaktning är i Samrådsbrevet som skickats ut i aktuellt område. Där står det *"Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bildande av ca 12 fastigheter för bostadsändamål."* Yttrande anser att

permanentbostäder går emot områdets karaktär som fritidshusområde med starka rötter. Se Plan- och bygglagen 2 kapitlet, 6 paragrafen punkt 1 & 6 + sista stycket (Lag 2014:477).

Avslutningsvis lyfter yttrande angående utbyggnad av Avasjö 1:132 Borgafjäll, att det behövs en omprövning av det servitut som är tecknat för väg upp till fastighet 1:65.

- A. Servitutet blev tecknat för väg till en fastighet (1:65) men genom en utbyggnad kommer vägen att användas av fler än bara den tillåtna fastigheten 1:65. Det innebär tung trafik (grusbilar, betongbilar m.m.) under utbyggnaden och därefter följer att ytterligare fastigheter har tillträde till vägen.
- B. I servitutet för vägen till fastighet 1:65 står att vägen ska följa tomtgränserna fram till Torpvägen. Det gör den inte för fastighet 1:131. Där är vägen dragen över fastigheten för att ansluta till Torpvägen. Redan nu har tomten blivit mindre p.g.a. servitutvägen. När det ska byggas på 1:132 är det risk att tung trafik gör att tomten blir ännu mindre att bruka. (grusbilar och betongbilar m.m. ska ta sig in på servitutvägen). Därför anser yttrande att vägen för servitutet ska dras efter tomtgränsen fram till Torpvägen. Det innebär också att fastighet 1:322 berörs. Därför ska servitutet skrivas om enligt yttrande.

Kommentar: Planområdet har inför granskningen justerats för att inte beröra myrmark. Området är cirka 1,7 ha (17.000m²). Hänsyn har tagit till den skyfallskartering som finns framtagen. Inga byggnationer tillåts närmare än 10-17 meter mot den mark som översvämmas i väster.

Befintliga bostadsfastigheter i anslutning till planområdet varierar mellan 1000-2000m². Planförslaget möjliggör för bostadsfastigheter om 1000-1500m². Enligt gällande områdesplan (som ligger norr om aktuellt område) är byggrätten 130-200m² för omkringliggande fastigheter. Byggrätten i planförslaget har justerats inför granskning och medger nu 180m² för respektive fastighet inom planområdet. Planförslaget möjliggör för 1,5 plan vilket speglar höjden på befintlig bebyggelse längt Torpvägen varför ingen förändring görs.

Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats inom eller i direkt närhet till planområdet under perioden 2000-2022 (artportalen.se, 2022-01-17). Som underlag till detaljplanen har inte någon naturvärdesinventering gjorts vilket har förtydligats i planbeskrivningen.

Teknikområdet är placerad så nära det befintliga avloppsreningsverket som möjligt. Denna placering är mest lämplig utifrån den VA-projektering som tagits fram i samband med detaljplanen. Några olägenheter bör inte uppkomma men om det skulle lukta från planerad pumpstation kan filter sättas in.

Byggtrafik kan bli störande vid utbyggnad av området men då uppbyggnaden sker under en begränsad period bedöms inverkan inte bli betydande.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan. Enligt de allmänna råden (BFS 2014:5) går det idag inte att säkerställa fritidsändamål i en detaljplan. Markanvändningen bostäder [B] ska tillämpas för områden med olika former av boende av varaktig karaktär. Det finns ett politiskt beslut om att planlägga aktuellt område.

Planbeskrivningen kommer att uppdateras med information om att omprövning av servitut 24-IM3-98/2931 mest trolig kommer att ske i samband med genomförandet av detaljplanen. Befintliga anslutningsvägar kommer däremot inte att dras om eller breddas i samband med ett genomförande av detaljplanen.

Privatperson 4, 2022-10-24

Majoriteten av synpunkter från privatperson 4 kan ses i yttrandet från privatperson 3. Utöver synpunkter från privatperson 3 tillkommer synpunkter här gällande privatperson 4:

Sida 5: *"Korpån/Näsån berörs av generellt strandskydd (100 meter från strandlinjen). Plangränsen går cirka 160 meter utanför strandlinjen varför strandskyddet inte berörs av planförslaget."*

Yttrande anser att önskad tomt som är utritad på kartan i anslutning till Avasjö1:165 befinner sig ganska precis 65 meter från Korpån och inte 160 meter.

Sida 8: *"Aktuellt planområde ligger inom utpekat område för bostäder/fritidshus enligt områdesplanen."*

Yttrande menar för att möta denna exploatering ska kommunen sätta som krav av följa samma typ av karaktär med bevarad skog och myrmark av hänsyn till närliggande fritidshusägare och kunna därmed passa in. Vägen dras som på kommunens gällande översiktsplan, skog och myrmark enligt medföljande karta, ska skonas och bevaras, för att få en fin första anblick av området och inte en grusbädd. Detta område är av högt värde för de yttrande och fungerar som en naturlig passage för djuren. Storleken på fritidshuset bemöter yttrande genom att dem får uppföras till en höjd av max 6 meter tillnock och en byggyta av ett fristående 115 m² stuga + fristående garage på 55 m², vilket betyder att dom kommer kunna bygga störst av alla. Då sutteräng är önskat och då ska höjden mätas från lägsta punkt och inte ur ett medelmått. Detta gäller oavsett storlek på tomt och ska klara 4 meter till tomtgräns.

"Vilhelmina södra sameby verkar i området kring Borgafjäll."

Detta är en av få punkter som yttrande anser faktiskt stämmer. Men det som inte har uppmärksamats är att Voernese Sameby som även kallas frostviken. De har inte blivit kontaktade enligt yttrande vilket skall krävas att dom blir, eftersom dom flyttar hela sin renhjord i kring och över det tilltänkta området.

Sida 9: *"Fritidshusområdet norr om planområdet omfattas av en byggnadsplan som medger fristående fritidshusbebyggelse i en våning."*

Byggrätten för varje enskild fritidshustomt är 130 m², med undantag för 4 st fastigheter."

Områdesbestämmelser krävs för att passa in i det gemytliga område som det är. Yttrande har bemött den frågan på sida 8. Enda begränsningen på utseendet är att endast sadeltak godtas och inga "skolådor/gapakojor" får uppföras. Förtydligande från yttrande om att pulpettak och funkis passar inte in i området.

Sida 19: *"Länsstyrelsen vill dock passa på att lyfta viktiga frågor inför vidare arbete med planförslaget: * Våtmark med högt naturvärde"*

Yttrande kompletterar privatperson 3 yttrande angående den fjällnära skogen på en historisk översikt så har det endast avverkats en gång när kommunen hävdade sig ledningsrätt. Kan mycket troligt klassas som fjällnära urskog. Därför är det en väldigt liten del vi kräver ska bevaras som naturområde enligt bifogad karta.

Yttrande sammanfattar avslutningsvis sitt yttrande med följande punkter:

1. Yttrande kommer kräva att det anpassas efter området för att bevara Torpvägens karaktär på en höjd av 6 meter. Eftersom sutterängmodeller är önskad att uppföras så kommer även dom regleras efter samma höjd. Utgår från där marken är som LÄGST och INTE ur ett medelmått. (Hus ska ha samma utformning som resten med sadeltak och inga skolådor/gapakojoj, funkis är alltså inte tillåtet.)

Storleken av dom fristående fritidshusen anpassas efter området vilket innebär en byggyta av 170 kvm varav 115 kvadratmeter fristående fritidshus och ett fristående 55 kvm garage. Detta ska gälla oavsett tomtstorlek så länge man klarar 4 meter till tomtgräns.

2. Yttrande kommer kräva att skog och myrmark bevaras ur en rad synpunkter, men framförallt för att ta hänsyn till Torpvägens karaktär och skapa distans och en fin första anblick av det tilltänkta området. Skogs- och myrmarken fungerar även som en vandringszon för djuren som vistas nere vid Korpån och fortsatt kunna vandra ostört in efter hela Torpvägen. Vilket medför att vägen flyttas längre ner mot Korpån och viker upp i hörnet av det tilltänka området och följer därmed översiktsplanen. Angående den väg som dom önskas ansluta mot är en servitutsväg som endast är avsedd för Avasjö 1:65 och ingen annan.

3. Angående pumpstation kräver yttrande att den flyttas till slutet av det tilltänka området för att störa så lite som möjligt. Det blir den nya vägföreningen på det tilltänka området som berörs av detta och har hand om skötseln. Denna flytt gäller även transformatorstation och sopkärl.

Yttrandes slutord är att de en dag vill lämna över sitt livsverk till sina barn och barnbarn, för att kunna uppleva samma underbara natur och lugn som de har gjort. Att som ung bo och leva i Dorotea kommun med närhet till underbara Borgafjäll det är få förunnat. I detta samråd ska kommunen tänka lite extra och vara lyhörda på dom ungdomar som faktiskt spenderat sin fritid under sin uppväxt och fortfarande gör, på just Torpvägen. Därför är karaktären med skog och distans mellan grannar värdefullt, ett mycket varsamt exploaterat område, det måste också få finnas. Vårt yngsta barn bor kvar i Dorotea och det är tack vare detta paradiset.

Kommentar: *Se kommentarer till privatperson 3.*

Planhandlingarna har kompletterats med bestämmelse samt motiv till att upphäva strandskyddet.

Berörda samebyar ingår i sakägarkretsen. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att Voernese Sameby verkar i området kring Borgafjäll.

Planområdet har inför granskningen justerats för att inte beröra myrmark. Området är cirka 1,7 ha (17.000m²). Hänsyn har tagit till den skyfallskartering som finns framtagna. Inga byggnationer tillåts närmare än 10-17 meter mot den mark som översvämmas i väster.

Befintliga bostadsfastigheter i anslutning till planområdet varierar mellan 1000-2000m². Planförslaget möjliggör för bostadsfastigheter om 1000-1500m². Enligt gällande områdesplan (som ligger norr om aktuellt område) är byggrätten 130-200m² för omkringliggande fastigheter. Byggrätten i planförslaget har justerats inför granskning och medger nu 180m² för respektive fastighet inom planområdet. Planförslaget möjliggör för 1,5 plan vilket speglar höjden på befintlig bebyggelse längt Torpvägen varför ingen förändring görs.

Inom planområdet regleras ingen naturmark eller parkmark då detta inte bedöms vara nödvändigt. I en detaljplan ska inte mer än nödvändigt planläggas. Det troliga är att buskar och träd sparas inom området även om markanvändningarna park/natur inte regleras.

Förtydligande angående bildande av gemensamhetsanläggning/samfällighetsföreningar har lagts till i planbeskrivningen.

Teknikområdet är placerad så nära det befintliga avloppsreningsverket som möjligt. Denna placering är mest lämplig utifrån den VA-projektering som tagits fram i samband med detaljplanen. Några olägenheter bör inte uppkomma men om det skulle lukta från planerad pumpstation kan filter sättas in.

Privatperson 5, 2022-10-20

Yttrande vill framföra följande synpunkter:

1. Berörd fastighet är för närvarande obebyggd och redan belamrad med ett antal servitut för olika vägar. Dorotea kommun har även sedan tidigare nyttjat tomten för framdragningsledning av avloppsledningar. Vidare konstaterar en genomgång av planritningen att en pumpstation ritats in i anslutning till yttrande fastighet. Den bör flyttas längre ner på tomten Avasjö 1:132. Vattenfall har också uppfört en elcentral på tomten utan att något samråd dessförinnan förekom.
2. Enligt uppgift förekommer nu diskussioner om att Dorotea kommun som en lösning för framdragningsledning av ytterligare ledningar för vatten och avlopp till fastigheten Avasjö 1:132, ännu en gång kan tänkas nyttja fastighet Avasjö 1:131.
3. Sedan en tid tillbaka har processen med att överlåta fastigheten till barnen pågått. Endast detaljer återstår.
4. Yttrande motsätter sig därför kraftfullt ytterligare ledningsdragningsledning över tomten Avasjö 1:131. En sådan åtgärd skulle innebära att tomten blir

obyggbar och i princip värdelös. Kommunen bör titta på alternativet att flytta den sedan tidigare dragna avloppsledningen från fastigheten till den nya dragningen av vatten och avlopp fram till Avasjö 1:132.

5. Yttrande förutsätter att Dorotea kommun fortsättningsvis håller berörd underrättad om ärendets fortsatta hantering.

Kommentar: *Aktuellt planförslag hanterar endast de frågor som berör aktuell detaljplan.*

Teknikområdet är placerad så nära det befintliga avloppsreningsverket som möjligt, inom aktuellt planområde. Denna placering är mest lämplig utifrån den VA-projektering som tagits fram i samband med detaljplanen.

Inga ledningar till/från aktuellt planområde kommer att påverka annan fastighet. Ledningar kommer att anläggas inom befintliga gatuområden.

Detaljplanen har varit ute på samråd mellan den 26 september – 21 oktober 2022 med berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen.

Samrådshandlingarna har skickats ut till ovan nämnda, vilka har beretts tillfälle att yttra sig över upprättat detaljplaneförslag. Under kommande granskning kommer alla handlingar att skickas ut till alla berörda en gång till.

Privatperson 6, 2022-10-20

Yttrande vill framföra följande synpunkter:

Alla befintliga fastigheter längs Torpvägen är fritidshus. Att Dorotea kommun nu är beredda att tillåta nyprojektering av bostadshus längs Torpvägen i den omfattning som planeras är mycket olämpligt. Områdets fritidshus-karaktär skulle påtagligt förändras till det sämre både estetiskt och nyttjandemässigt om denna typ och storlek av bostäder uppförs och vi motsätter oss detta starkt. Vid nyexploatering bör endast fritidshus tillåtas.

Den tilltänkta placeringen av pumpstation är olämplig för området i sin helhet. Det ligger möjligen i projektörens intresse att förlägga den mot befintlig väg av eget intresse av att erbjuda så intressanta tomter som möjligt, men för befintliga fastighetsägare får en sådan placering endast negativa estetiska och praktiska konsekvenser.

Omfattningen av exploateringen är oproportionerlig i förhållande till befintlig bebyggelse längs Torpvägen. Antalet planerade tomter skulle öka trafiken och belastningen på Torpvägen söder om reningsverket med 100 % och förmodligen betydligt mer än så under uppbyggnadstiden.

I dagens läge av finansiell kris och inledd lågkonjunktur kommer sannolikt att påverka takt en av tomtförsäljning och nybyggnationer i den svenska fjällvärlden. Vi misstänker att det finns risk för att området markbereds med stor naturpåverkan som följd och sedan inte färdigställs inom överskådlig tid på grund av osålda tomter. Analys av marknadsläget nu och medellång sikt borde tillföras planeringen. Det finns redan många tomter till salu i Borgafjäll.

Slutligen ifrågasätter vi takten i Dorotea kommuns tillståndsgivning för nyexploatering i Borgafjäll i stort. Finns det risk för att kommunen tappar

nyanser i bedömningarna i sin iver att medverka till nyinvesteringar i kommunen? Fjällvärlden förtjänar varsam hantering nu och i framtiden.

Kommentar: Planområdet har inför granskningen justerats för att inte beröra myrmark. Området är cirka 1,7 ha (17.000m²). Hänsyn har tagit till den skyfallskartering som finns framtagen. Inga byggnationer tillåts närmare än 10-17 meter mot den mark som översvämmas i väster.

Befintliga bostadsfastigheter i anslutning till planområdet varierar mellan 1000-2000m². Planförslaget möjliggör för bostadsfastigheter om 1000-1500m². Enligt gällande områdesplan (som ligger norr om aktuellt område) är byggrätten 130-200m² för omkringliggande fastigheter. Byggrätten i planförslaget har justerats inför granskning och medger nu 180m² för respektive fastighet inom planområdet. Planförslaget möjliggör för 1,5 plan vilket speglar höjden på befintlig bebyggelse längt Torpvägen varför ingen förändring görs.

Teknikområdet är placerad så nära det befintliga avloppsreningsverket som möjligt. Denna placering är mest lämplig utifrån den VA-projektering som tagits fram i samband med detaljplanen. Några olägenheter bör inte uppkomma men om det skulle lukta från planerad pumpstation kan filter sättas in.

Det finns ett politiskt beslut om att planlägga aktuellt område.

Privatperson 7, 2022-11-07

Yttrande är emot ytterligare exploatering av fina Borgafjäll. Det finns så många nya avstyckade tomter som det inte är påbörjat något bygge på ännu.

Yttrande tycker att området söder om kommunens reningsverk efter Torpvägen förblir orört.

Yttrande anser att de behöver ett lugnt område i Avasjö där området runt Korpån och dess utflöde i Avasjön inte påverkas av flera fritidshus. Istället kan användas av Ortsbefolkningen, turister och djur för rekreation.

Kommentar: Det finns ett politiskt beslut om att planlägga aktuellt område.

Privatperson 8, 2022-10-18

Yttrande gör bedömningen att inte betydande påverkan på våtmark, grundvatten, vatten och avlopp etc. kommer att ske i och med exploatering bör det tydliggöras hur obetydlig resp. betydlig påverkan definieras, vem som gör bedömning, vem som har ansvar om det skulle ske att det som bedöms som liten påverkan upplevs annorlunda. Om det läggs ner tid för ordentliga beskrivningar, kända för alla, rörande dessa farhågor gynnar det både nuvarande fastighetsägare och kommande samt kan förebygga segdragna konflikter.

I övrigt anser yttrande att det ska vara fritidshusområde, 12 tomter är mycket, takhöjd på fritidshusen begränsas och pumpstationen är felplacerad.

Kommentar: Bedömningen om planläggningen kommer att medföra en betydande miljöpåverkan eller inte görs av kommunen som sedan samråder sitt beslut med länsstyrelsen. På sidan 20 i planbeskrivningen, under rubriken Miljökonsekvenser beskrivs förfarandet mer i detalj. Undersökningen finns tillgänglig hos kommunen.

Planområdet har inför granskningen justerats för att inte beröra myrmark. Området är cirka 1,7 ha (17.000m²). Hänsyn har tagit till den skyfallskartering som finns framtagna. Inga byggnationer tillåts närmare än 10-17 meter mot den mark som översvämmas i väster.

Befintliga bostadsfastigheter i anslutning till planområdet varierar mellan 1000-2000m². Planförslaget möjliggör för bostadsfastigheter om 1000-1500m². Enligt gällande områdesplan (som ligger norr om aktuellt område) är byggrätten 130-200m² för omkringliggande fastigheter. Byggrätten i planförslaget har justerats inför granskning och medger nu 180m² för respektive fastighet inom planområdet. Planförslaget möjliggör för 1,5 plan vilket speglar höjden på befintlig bebyggelse längt Torpvägen varför ingen förändring görs.

Teknikområdet är placerad så nära det befintliga avloppsreningsverket som möjligt. Denna placering är mest lämplig utifrån den VA-projektering som tagits fram i samband med detaljplanen. Några olägenheter bör inte uppkomma men om det skulle lukta från planerad pumpstation kan filter sättas in.

Privatperson 9, 2022-10-17

Torpvägen är ett område med fritidshus som skall bevaras som ett fritidshusområde. För att behålla områdets karaktär kräver vi byggande av fristående enplanshus i stil med befintlig bebyggelse.

Den tilltänkta placeringen av pumpstationen kommer att medföra lukt och nedskräpning vid sopkärnen.

Byggande av pumpstationen kommer att orsaka vibrationer som kan ge sättningar på våra fastigheter, då krävs det vibrationsmätare på fastigheterna. Därför ska pumpstation och sopkärl placeras längst ned i det tilltänkta fritidshusområdet pga. lukt och estetiska skäl.

Byggnation på myrmark är mycket olämpligt av hänsyn till våtmarkens bevarande och den biologiska mångfalden, dessutom kommer det medföra att dränerat myrvatten tränger in på fastighet 1:322.

Därför anser vi att byggnation endast utförs på fast mark inom skogsområdet.

Kommentar: Planområdet har inför granskningen justerats för att inte beröra myrmark. Området är cirka 1,7 ha (17.000m²). Hänsyn har tagit till den skyfallskartering som finns framtagna. Inga byggnationer tillåts närmare än 10-17 meter mot den mark som översvämmas i väster.

Befintliga bostadsfastigheter i anslutning till planområdet varierar mellan 1000-2000m². Planförslaget möjliggör för

bostadsfastigheter om 1000-1500m². Enligt gällande områdesplan (som ligger norr om aktuellt område) är byggrätten 130-200m² för omkringliggande fastigheter. Byggrätten i planförslaget har justerats inför granskning och medger nu 180m² för respektive fastighet inom planområdet. Planförslaget möjliggör för 1,5 plan vilket speglar höjden på befintlig bebyggelse längt Torpvägen varför ingen förändring görs.

Teknikområdet är placerad så nära det befintliga avloppsreningsverket som möjligt. Denna placering är mest lämplig utifrån den VA-projektering som tagits fram i samband med detaljplanen. Några olägenheter bör inte uppkomma men om det skulle lukta från planerad pumpstation kan filter sättas in.

Alla risker som bedömts uppstå i samband med planläggningen finns beskrivna i planbeskrivningen under rubriken: Störningar, risk och säkerhet.

Torpvägens samfällighetsförening, 2022-10-24

Yttrande lyfter fram att i planbeskrivning står på sida 14 att det är hastighetsbegränsning till 30 km på vägen detta är fel. Skall vara 50 km.

Under genomförandefrågor står det att skötsel av gatan kommer att ske genom Torpvägens samfällighet. Yttrande anser att meningen skall utgå föreningen kommer att kräva att en separat samfällighet bildas för exploateringen.

Under ekonomiska frågor så står det att förvaltning av gata kommer att ske genom Torpvägens samfällighet. Meningen ska utgå.

Anslutning av och nyttjande av befintlig väg kommer att regleras via förhandling med Lantmäteriet.

Utifrån redovisade planbestämmelser anser yttrande att det kommer att bli svårt att ta fram vilket andelstal hela exploateringsområdet skall få. Nuvarande förslag ger exploitören möjlighet att på varje tomt uppföra en byggnad på 2½ våning och två bostäder. Vilket skulle innebära dubbelt så stor trafikvolym.

Kommentar: *Planbeskrivningen har justerats med rätt hastighetsbegränsning för Torpvägen.*

Förtydligande angående bildande av gemensamhetsanläggning/samfällighetsföreningar har lagts till i planbeskrivningen.

Lantmäteriet kommer att beräkna andelstal i samband med förrättning.

Vilhelmina Södra Sameby, 2022-10-12

Vilhelmina södra sameby har inget att erinra i ärendet men ifrågasätter vem som har gjort bedömningen att påverkan på rennaringen är mycket liten? Samebyn vill vara delaktig i ett tidigt skede i sådana processer.

Kommentar: *Bedömningen i planbeskrivningen har justerats.*

Detaljplanen har varit ute på samråd mellan den 26 september – 21 oktober 2022 med berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen.

Samrådshandlingarna har skickats ut till ovan nämnda, vilka har beretts tillfälle att yttra sig över upprättat detaljplaneförslag. Under kommande granskning kommer alla handlingar att skickas ut till alla berörda en gång till.

Kommunen noterar att samebyn önskar dialog redan innan samråd vilket fortsättningsvis kommer att ske.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Nedan beskrivs de ändringar som gjorts efter samrådet som ett led av inkomna synpunkter och reviderade/kompletterande utredningar.

- Planområdet har minskats för att inte beröra myrmark i söder.
- Gatan har flyttats mot väster.
- Byggrätten har minskats till 180m² byggnadsyta (BYA) per fastighet.
- En generell planbestämmelse om att upphäva strandskyddet för hela planområdet har lagts till på plankartan.
- Vändplan i slutet av gata har utökats och är nu väl tilltagen.
- Området för tekniska anläggningar har utökats.

I övrigt har mindre ändringar av redaktionell karaktär gjorts av planhandlingarna efter granskningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandläggare på AFRY är Pethra Fredriksson.

MILJÖ & BYGG

Per Nilsson

Samhällsbyggnadsingenjör