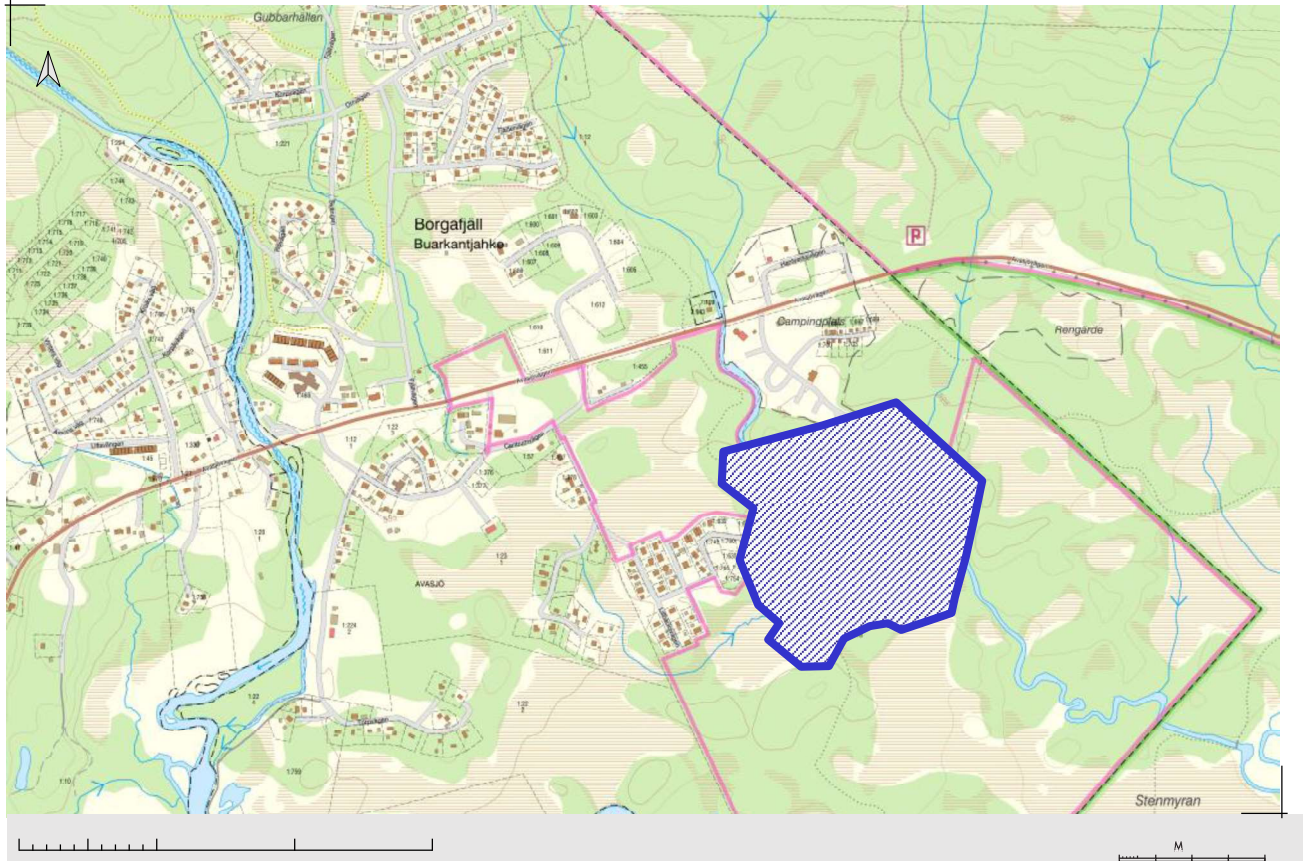


**renn**

**Detaljplan för Avasjö 1:324 m.fl.fastigheter,  
Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län.**



Översiktskarta/fastighetskarta. Planområdet markeras ungefärligt med blått. (Källa: Lantmäteriet 2023-01-15)

BARRY WIDELUND ARKITEKTKONTOR AB



Planområde

**SAMRÅDSHANDLING 2**

## Detaljplan för Avasjö 1:324 m.fl.fastigheter, Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län.

Upprättad av Barry Widelund Arkitektkontor AB

2023-01-15

Reviderad 2023-11-06

### PLANPROCESSEN

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-11-08 (MBN-2021-0235-214) att ny detaljplan ska upprättas för fastigheten Avasjö 1:324.

Detaljplan har tagits fram daterad 2023-01-15 som varit ute på samråd 2023-05-03-2023-05-24. Ett flertal synpunkter har anförts från såväl myndigheter som enskilda. Däribland har Länsstyrelsen i sitt yttrande redovisat att det kvarstår ett antal frågor att lösa och uppmanat kommunen att överväga att, efter att utredningar har genomförts och detaljplanen omarbetats, utföra ett förnyat samråd. Detta har utmynnat i att det här reviderade planförslaget tagits fram.

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6) om planbestämmelser för detaljplan. Plankartan har ritats i AutoCAD och SWE\_Detaljplan\_SIS\_Bestämmelsekatalog\_v20180801.xml.

#### **Planförfarande**

Detaljplanen bedöms ha tydligt stöd i översiktsplanen varför detaljplan handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan. Den planerade bebyggelsen bedöms dock inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och kan heller inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

**Samråd.** Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra besluts-underlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

**Samrådsredogörelse.** Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

**Underrättelse och granskning.** Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

**Granskningsutlåtande.** Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

**Antagande.** Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

**Laga kraft.** Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Standardförfarande





## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Till planen hör:

Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser samt denna Planbeskrivning, Undersökning BMP, Illustrationsplan i skala 1:2000 med del-illustrationer i skala 1:1000

1. Entrédelen av campingen 2. Kvisselbacken 3. Granbacken och 4 Nya Campingdelen

Geoteknisk undersökning, Tyréns AB 2023-10-13

Förutsättning för lokal vattenförsörjning av Avasjö 1:324, Tyréns AB, 2023-10-13

Förstudie för naturvärdesinventering i Borgafjäll, Dorotea kommun, 2023-10-26

Samrådsredogörelse med Inkomna samrådsyttrande

Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

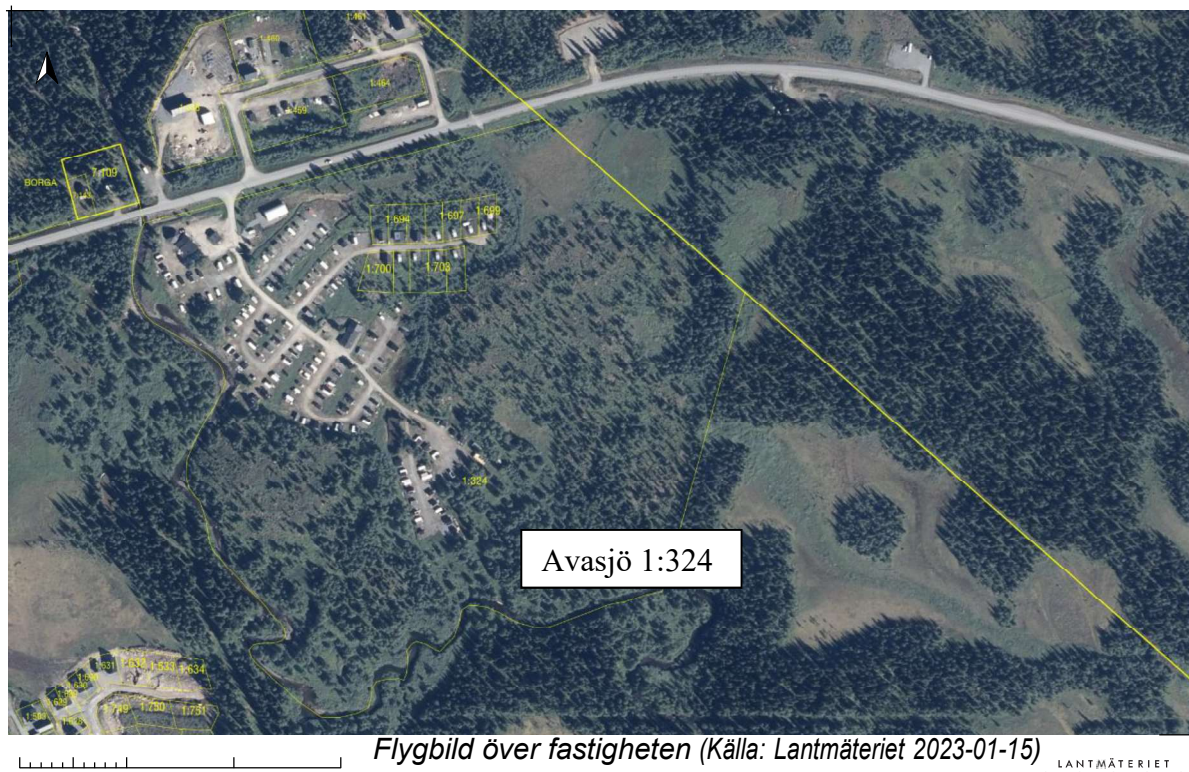
Planens syfte är att genom detaljpaneläggning reglera markanvändningen inom området.

Vilken markanvändning och utveckling som kommunen har avsett med detaljplanen, Detaljplanens omfattning och lokalisering samt huvudmannaskap och genomförandetid för detaljplanen,

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Avasjövägen vid infarten till Borgafjälls samhälle från Dorotea.



#### Areal

Hela fastigheten tillsammans med de avstyckade fastigheterna ingår i planområdet och har en yta av 21,86 ha varav 21,33 ha land och 5 300 m<sup>2</sup> vatten

## Markägoförhållanden

Fastigheten Avasjö 1:324 ägs av Borgafjällsnowcamping i Sverige AB. Inom stamfastigheten har avstyckats 12 st. bostadsfastigheter. Fastigheterna Avasjö 1:701 – 1:703 ägs fortfarande av Borgafjällsnowcamping i Sverige AB och används som korttidsboende knutna till campingverksamheten.

De övriga 9 st. ägs av privatpersoner som använder dem som fritidsboende.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### Riksintressen

Området/fastigheten ingår i riksintresseområde för:

- Friluftsliv (Södra Lapplandsfjällen) enligt 3 kapitlet 6§ miljöbalken
- Rörligt friluftsliv enligt 4 kapitlet 2§ miljöbalken

Riksintressena för friluftsliv syftar till att turismen och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas. Detaljplanen syftar till att förtäta med ytterligare fritidshusbebyggelse i Borgafjäll. Fler människor som kan besöka fjällmiljön bedöms vara positivt för turismen/friluftslivet och underlaget för befintliga verksamheter ökar.

Länsstyrelsen har 2 februari 2022 beslutat om naturreservatet Norra Borgafjällen.

Reservatsgränsen ligger norr om planområdet i fastighetsgränsen mellan Avasjö 1:12 och Borga 1:4 och efter väg 1052 Borga-Dorotea åt öster.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte komma att påverka riksintressenas värden.

### Strandskydd

Kvissleåns samma som vattenförekomsten Sågbäcken, rinner längs fastighetens västra och södra gräns berörs inte av det generella strandskyddet.

### Kulturskydd

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt (Fornsök, <https://app.raa.se/open/fornsok/> 2019-11-20).

### Natur- och artskydd

I det första planförslaget skrevs:

Planområdet berörs inte av några kända värdefulla eller enligt lag skyddade naturområden eller objekt.

Över detta har Länsstyrelsen skrivit och efterlyst en Naturvärdesinventering:

*Länsstyrelsen anser att underlaget för bedömning av påverkan på naturmiljön är alltför knapphändigt.*

*Generellt behöver verksamhetsutövare som tar naturmiljö i anspråk ta fram ett underlag för att länsstyrelsen ska kunna bedöma påverkan på arter.*

*Det behövs:*

- 1. En naturvärdesinventering som också eftersöker förekomst av skyddsvärda arter/artgrupper.*
- 2. Om skyddsvärda arter visats förekomma, (fridlysta EU-arter, svensk fridlysning, rödlistade arter, starkt minskande sista tiden, åtgärdsprogram-arter), riktade artinventeringar under rätt tid på året (häckningssäsong, blomning, svampkroppar etc.).*
- 3. Bedömning av vilka skyddsvärda arter som kan komma att påverkas*

För att tillgodose detta har fastighetsägaren tagit fram som biläggs planbeskrivningen. Förstudie för naturvärdesinventering i Borgafjäll, Dorotea kommun, 2023-10-26

Kvissleån mynnar efter ca 5 km ut i Avasjön som är ett utpekad Natura 2000 område. Planen kommer att medföra markarbeten i anslutning till Kvissleån när man anlägger den skyddsvall som ska förhindra att delar av planområdet blir översvämmat vid extremväder. Den vall som föreslås är egentligen enbart en skyddsåtgärd när ett 100-års regn uppkommer. Den är tänkt att byggas ca 5-6 meter innanför den nuvarande marknivån vid den naturliga åkanten som ligger ca 3 meter över normalvatten-föringen i bäcken.

Den skulle även kunna ersättas med tillfälliga sandsäckar eller andra provisoriska byggnationer men tanken är att man utnyttjar de jordmassor som man kommer över vid en övrig exploatering i området.

De två mindre bäckarna som flyter genom området, som skulle kunna påverka större områden vid högre flöden, skyddas med en zon av naturmark om minst 10 meter på vardera sida av bäckarna. Utöver dessa naturområden kring bäckarna får inte mark bebyggas 4 meter från närliggande fastighetsgräns. Ingen byggnad får i praktiken inte uppföras närmare än 14 meter från någon bäck. Skogsstyrelsen rekommendation om skyddszon om 10 meter bedöms därmed uppnås. Skyddszonens funktion är därutöver att skugga vattnet och därigenom hålla temperaturen nere, bidra med löv och annat organiskt material som fungerar som föda för organismer i bäcken, stabilisera bäckens kanter och därmed förhindra slamtransport och erosion samt fungera som ett filter för förorenande eller gödande ämnen från omgivningen. Skulle det visa sig att slamtransport ändå sker ut i bäckar och Kvissleån så finns det möjlighet att inom de NATUR-områden som finns i den nedre delen av planområdet bilda sedimenteringsområden som tar hand om slammet innan de når Kvissleån.

### **RENNÄRINGENS intressen**

Voernese sameby samt Vilhelmina södra sameby verkar i området kring Borgafjäll (åretruntland). Detta innebär att renskötsel förekommer året runt i området, särskilt under perioden april till december. Under denna period vandrar renarna mellan de olika platser för exempelvis kalvning, bete, skydd och vila. Beroende på årstid och klimatförhållande så rör sig renarna från Blaikfjället i öster till högfjällsområdet i nordväst.

Norr om Borgafjäll är utpekad riksintresseområde för Vilhelmina södra. Aktuell plats utgörs inte av särskild viktig plats för rennäringen, men ingår i trivselland och huvudkalvningsland för Vilhelmina södra sameby.

Den utökning med nya bostadsfastigheterna som planeras ligger i nära anslutning till ett rengärde där aktiviteter sker årligen. Här har kontakt tagits med företrädare för rennäringen och en överenskommelse träffats om att en skyddszon som visas på nu aktuellt planförslag kan anses tillräcklig. Det har inneburit ett 8 st. av de tänkta tomtplatserna som funnits i det tidigare förslaget tagits bort. Vi har då gemensamt hittat en flyttningsled genom området genom att de kan använda bostadsgatan mot sydväst vilken i stort överensstämmer med den väg som renarna använder i dag. Likaså har den föreslagna skoterleden flyttats längre från det inhägnade området där de nu vistas. På det sättet har påverkan på rennäringen bedöms bli liten då renarna i området vistas inom ett inhägnat område.

Ren kan dock förekomma i området och tillkommande fastighetsägare ska vara medvetna om att området utgör ett naturligt ströv- och betesmarksområde för renar och att skador orsakade av renar inte kommer att ersättas.

### **Mellankommunala intressen**

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

## Översiktliga planer och program

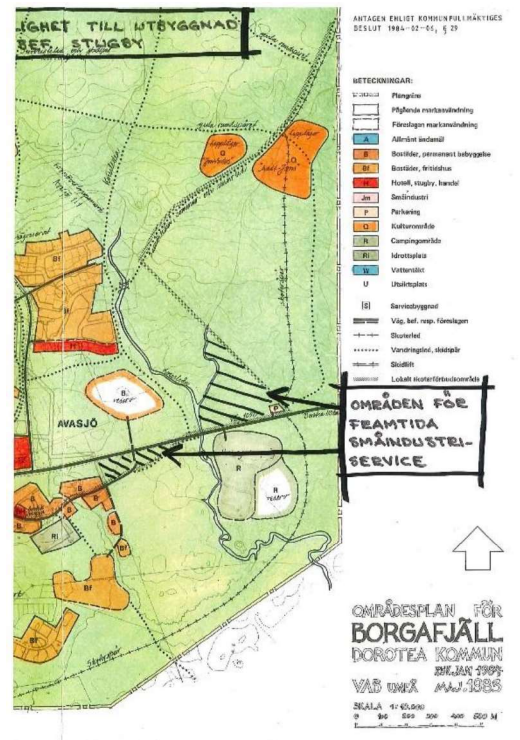
### Översiktsplan

Kommunens ÖP (översiktsplan) togs fram 1990 och är därför delvis inaktuell. I ÖP hänvisas i övrigt till områdesplan som gällande FÖP (fördjupad översiktsplan) för Borgafjäll från 1984, vilken sammanfattas i ÖP. Aktuellt område är lokaliserat i östra delen av Borgafjäll och markeras för Camping med ett reservområde för Campingändamål.

Den planerade bebyggelsen överensstämmer med ÖP:s övergripande intention att Campinganläggningen ska tillåtas växa och att lokalisering av denna ska ske med stöd av detaljplan.

Arbetet med ny FÖP:är påbörjad men det finns inget färdigt samrådsförslag ännu och någon miljökonsekvensbeskrivning är ej heller framtagen.

*Utdrag från ÖP/Områdesplan för Borgafjäll.  
Planområdet redovisas i kartans sydöstra del.*



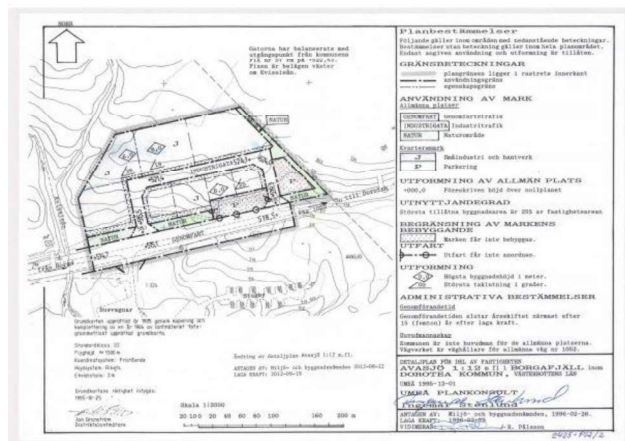
## Detaljplaner och förordnande

Aktuellt område är inte tidigare detaljplanlagt.

Området gränsar i norr till

En ändring av  
 DETALJPLAN för del av fastigheten AVASJÖ  
 1;12 m.fl. i BORGAFJÄLL inom DOROTEA  
 KOMMUN, Västerbottens län  
 Laga kraft 2012-09-19.

Ändringsbeslutet innebär att kvartersmarken som inom planområdet på gällande plankarta är betecknad med J får ny beteckning och en utökad men mer preciserat användningssätt. J utgår och ersätts med J<sub>1</sub>B vars innebörd är att marken får byggas med småindustri, hantverk, kontor, småskalig handel eller dylikt. Bostäder får uppföras varaktigt knutna till verksamheten där så provas lämpligt ur trafikbullersynpunkt. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.



Med viss distans, (ca 50 meter )  
 väster om aktuellt område finns detaljplan  
 benämnd

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER  
 PÅ DEL AV AVASJÖ 1:18  
 i Borgafjäll, Dorotea kommun,  
 Västerbottens län  
 Laga kraft 2018-03-27



## Pågående planprocesser

Det pågår andra planprocesser i  
 Borgafjäll, men inga som direkt bedöms  
 påverka eller påverkas av aktuellt  
 detaljplaneområde.



## Program för planområdet

Borgafjäll Camping, Camp Borga startade ursprungligen med att Dorotea kommun öppnade en husvagnscamping med mindre service. Anläggningen övergick sedan till privata ägare som därefter utvecklade den med mer service och annan verksamhet.

De nuvarande ägarna som köpte verksamheten 2015 har utvecklat den ytterligare. Samlat kring Camp Borga ligger nu både Johannas Fjällkrog och Snowcamp skotercenter. På plats har de sedan de tog över även anlagt en dygnet-runt-öppen tankstation med kortläsare. Campingen har öppet året runt.

I dag finns det inom anläggningen en restaurang med reception med en mindre affär, två st. nyligen upprustade servicebyggnader, 150 st. husvagnsplatser och ett mindre antal uthyrningsrum samt 4 st. uthyrningsstugor och 8 st. avstyckade stugor som ägs av privatpersoner.

Hela anläggningen är ansluten till det kommunala VA-nätet.

### Framtida utveckling av området:

En stor efterfrågan finns från de som vill besöka, vistas och utnyttja de tjänster som erbjuds i området.

Borgafjäll Camping ser därför idag en ökad efterfrågan av och ett behov av att utveckla fler verksamheter inom deras område.

1. De vill därför utveckla området med fler husvagnsplatser.
2. Bygga fler uthyrningsstugor av olika slag
3. Minst ett nytt servicehus.
4. Efterfrågan finns även från personer som vill friköpa tomter och hus inom området. En del av området planeras för att tillgodose detta önskemål.
5. I anslutning till eller sammanbyggd med restaurangen finns planer på att bygga utrymmen för konferenser, en större butik, frisör, massage, spa, gym, pool mm.
6. Dessutom planeras nya aktiviteter inom området för de som kommer under sommaren liksom de som kommer under vintern.
7. De vill göra Kvisselån attraktiv och öppna för vandringsmöjligheter och på speciella platser även kunna bedriva fiske och om terrängen möjliggör det även finna platser för de som har rörelsehinder
8. Tankar finns även att anlägga en sagostig och äventyrslek för barnen.

För att genomföra dessa planer så har de skissat på olika idéer som de bilägger framställning. Dessa skisser ger enbart en överblick över hur våra tankar kan genomföras. De tekniska konsekvenserna har inte studerats i detalj.

När de tittat på hur man ska utforma området så ser de frågor som behöver analyseras mer.

1. Ny anslutning till allmän väg?
2. Höga flöden från vattendrag som passerar området?
3. Kapacitet på vatten-, avlopp- och el-sidan?
4. Andra begränsningar som man behöver ta hänsyn till?
5. Utomstående intressen:  
Samernas renskiljningsområde  
Skoterled som planeras i anslutning till eller genom området



## Kommunala beslut

Miljö-och Byggnadsnämnden har i beslut 2021-11-08  
över ansökan om planbesked för Avasjö 1:324 beslutat:

MBN-2021-0235-214

### MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Planbesked beviljas med stöd av 5 kap. 2-5 §§ Plan och bygglagen (2010:900)  
Detaljplanarbetet för kommunen kan påbörjas tidigast 2022-10-01.  
Avgift för planbeskedet är 9 520 kr.

### SAMMANFATTNING AV ÄRENDE

Sökande ansöker om planbesked för att planlägga fastigheten som campingen i Avasjö är belägen på. Planläggningen syftar till att möjliggöra avstyckning för ett 50-tal fastigheter. Betydande risker gällande översvämning finns i området enligt den skyfallskartering kommunen gjort.

### BESLUTSUNDERLAG

Ansökan 210831  
Situationsplan 210831  
Tjänsteskrivelse 211027  
Kartsnitt skyfall 211027

### TILL GRUND FÖR BESLUT

Förvaltningens bedömning är att området är ett område med väldigt varierande förutsättningar, stora delar av området ligger väldigt illa till när ett 100-årsregn inträffar men det finns några högre ytor som anses lämpliga att exploatera. Troligen kommer omfattande utredningar att behöva göras för att säkerställa en framtidssäker exploatering och hantering av de risker som redan idag är kända. Samhällets krav ökar med tiden och något som det riktas alltmer fokus på är vattenrelaterade frågor och vilka konsekvenser vatten kan ge, främst i fråga om ras, skred och översvämning.

Enligt inlämnade handlingar så vill man starta planarbetet omgående men då kommunen saknar resurser för det föreslår förvaltningen nämnden att besluta om att start för planarbetet skjuts upp till tidigast 2022-10-01.

### TAGIT HÄNSYN TILL BARNKONVENTIONEN

Beslutet rör ej barn i den utsträckning att barnkonventionen bedöms påverkas.

### Planförfattarens tankegångar över exploatering av fastigheten Avasjö 1:324.

Som framgår av beslut i planbeskedet så föreligger behov att hitta lösningar för hur området kan exploateras.

Kommunen skriver: *Stora delar av området ligger väldigt illa till när ett 100-årsregn inträffar.* De områden som avses i kommunens skrivning är det nu exploaterade Campingområdet för husvagnar med tillhörande byggnader.

#### Förslag:

Bygg en vall i den övre norra delen som med sin höjd förhindrar att vatten vid högre flöden strömmar in över befintliga byggnader och det befintliga campingområdet.

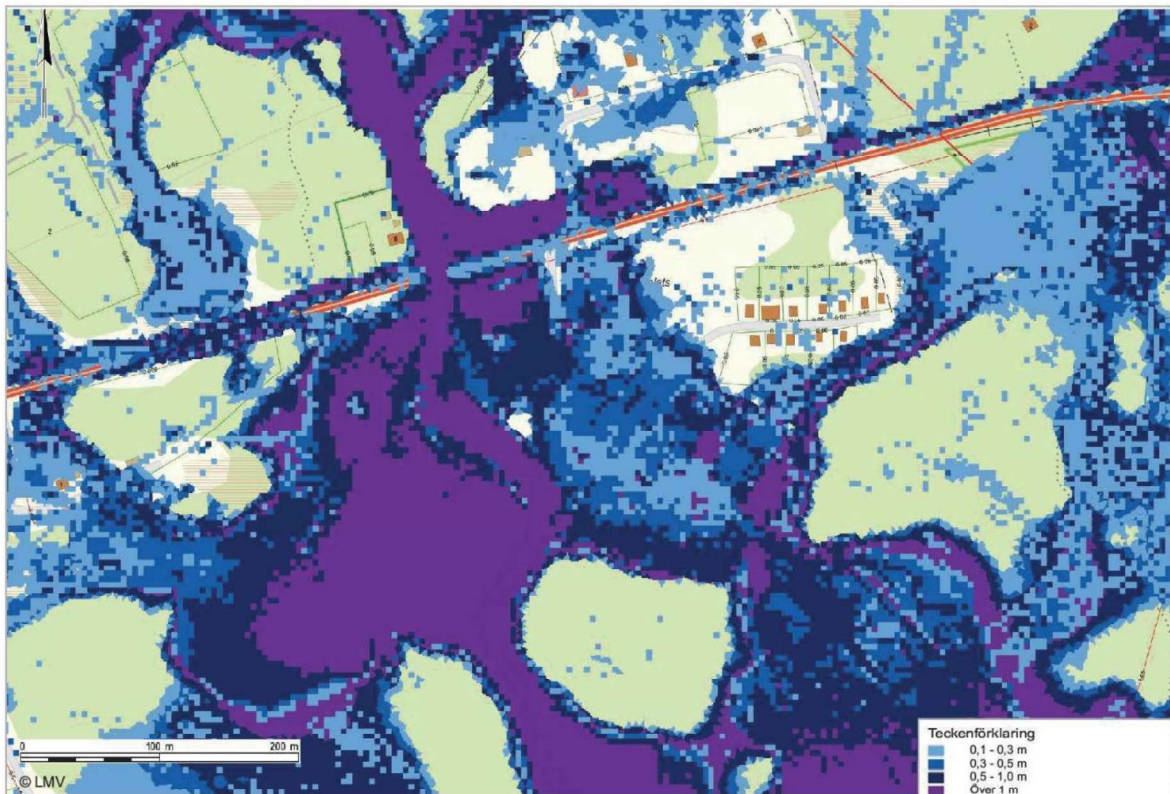
Vallen läggs så att den startar efter vägområdet och sedan tar stöd av den mindre kullen söder om restaurangen och ansluts till den undre delen av höjdpartiet i väster, Stranden mitt för höjden lämnas orörd.

Området söder om västra höjden, Kvisselbacken, lämnas som ett NATUR område.

För att inte få inflöde söderifrån till området så byggs tillfartsvägen upp till Kvisselbacken så att vägen fungerar som en vall som förhindrar att vatten tränger in söder ifrån in i campingområdet i norr.

Det södra campingområdet föreslås enbart användas till husvagnsparkeringar med sina sidobyggnader får ta de eventuella översvämningar som uppkommer om de inte hinner flytta bort vagnarna.

Den inströmning av vatten som kommer in över myrområdet vid allmänna vägen i öster och strömmar ned i befintlig mindre bäck bedöms kunna lösas genom diken och mindre uppfyllnader inom NATUR områdena.



Översvämningsskartering 100 årsregn Avasjö 1.324 mfl

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

#### **Översvämning**

Länsstyrelsen Västerbotten har (2018) som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter. Skyfallskarteringarna visar hur tätorter i respektive kommun påverkas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 samt vid ett så kallat "Köpenhamnsregn" (vilket inträffade under 2011). Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämningsutbredning. Den omfattar även flödesriktning och flödeshastighet. Hänsyn har tagits till dagvattensystemets avbördningskapacitet motsvarande ett 10-årsregn och markens hårdhetsgrad.

I Dorotea kommun har skyfallskarteringen gjorts för Borgafjäll. Detaljplanen har utformats med hänsyn till skyfallskarteringen.

#### **Mark- och vattenområden**

I västra och södra gränsen av planområdet rinner Kvissleån. Plangränsen lagd i fastighetsgränsen mot Avasjö 1:18 i huvudsak i strömfåran i mitten av ån. Vattenytan ligger i övre delen vid vägen på ca +524 och i nedersta delen av fastigheten på ca +509, en sträcka på drygt 1000 meter.

Campingområdet är idag uppdelat i ett centralt tämligen plant område som är exploaterat för husvagnscamping med därmed sammanhängande funktioner såsom restaurang med reception med en mindre affär, 2 st. nyligen upprustade servicebyggnader, 150 st. husvagnsplatser och en byggnad med ett mindre antal uthyrningsrum. I ett mindre höjdparti i nära anslutning finns 12 st. avstyckade tomtplatser varav 4 st. används som uthyrningsstugor. Området lutar från ca +526 i norra delen och ned till ca +513.

Inom det exploaterade området nordligare del finns nästan ingen trädvegetation med undantag för ett höjdparti ca 100 meter från restaurangbyggnaden. I den nedre exploaterade delen finns en låg lövträdsvegetation.

De två områden som avses planeras är högre belägna och i huvudsak glest skogbevuxna (företrädesvis med gran).

Det västra området utgör en avgränsad kulle benämnd, Kvisselbacken, vars högsta del är avverkad och i dag växer det gräs och ris från lövträd inom den delen. Kullen har en tämligen horisontell plåtå på nivån ca +530 inom vilken den nya bebyggelsen föreslås placeras. På slutningarna ned mot bäcken och mot befintlig camping växer gles granskog.

Det östra området benämnd Granbacken, utgör även det en avgränsad del inom fastigheten. Det är ett höjdparti med en tydlig utbredning i sydväst-nordostlig riktning och med en utskjutande del mot sydost. Det är inom delen som ny bebyggelse föreslås. Området är tämligen öppet med ringa vegetation. I de övriga delarna som lämnas utan förslag till bebyggelse finns myrområden och en mindre bäck.





*Bilder av Kvisselån i anslutning till  
Restaurangen*



## **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

### ***Geotekniska förhållanden***

I tidigare planbeskrivning har angetts att någon geoteknisk undersökning inte har utförts utan här har det bedömts att liknande förhållande råder inom den här fastigheten som inom exploateringen på fastigheten Avasjö 1:12, ca 300 m väster om höjden vid Kvisselbacken.

Länsstyrelsen har efterlyst en geoteknisk undersökning och den har utförts av Tyréns AB och den ingår som bilaga i plandokumentet. I denna anges att den föreslagna bebyggelsen kan byggas på morän och grundläggas med enkla metoder.

I O-området i anslutning till befintlig pumpstation är bebyggelse föreslagen på ett sankområde. Bebyggelsen är tänkt att bli ett kompletteringsområde med möjlighet att uppföra byggnader för uthyrning av rum/lägenheter om efterfrågetrycket ökar i framtiden. Området har besiktigats okulärt i mitten av september 2022. Vid besiktningstillfället användes en sticksond för att utreda torvdjup översiktligt inom området. Torvdjupet varierade mellan 1,0-1,5 meter och här har Tyréns AB redovisat hur en tänkt exploatering kan utföras.

### ***Grundvatten***

Ingen mätning av grundvattnet har utförts inom området men grundvattenytan bedöms ligga högt inom stora delar av området.

### ***Stabilitet***

I det västra området har Tyréns AB bekräftat det som angetts i tidigare bedömning att inga färska skred eller ras har identifierats. Inga jordskred eller ras bedöms kunna uppkomma utifrån bedömda jordmäktigheter, terrängens lutning och aktuella förhållanden. För att ytterligare säkra stabiliteten så avses den övre delen av kullen schaktas av. Dessa moränmassor avses att använda till balanseringen av väggkroppen när man bygger tillfartsvägen upp till kullen. Genom avschaktningen kan den nya bebyggelsen anpassas i höjd och några uppfyllnader behöva göras. Det innebär också att det blir en kompensation för den belastning som ny byggnationen innebär.

I det östra området rinner en mindre bäck och där reglerar detaljplanen att den framtida byggnationen ej tillåts komma närmare än 15 meter från bäcken och att byggnadernas grundläggning ska ske minst 1 meter över naturlig bäcks vattenyta.

### ***Radon***

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av samrådshandlingarna. Borgafjäll utgör översiktligt normalriskområde för radon.





### **Planförslag**

Området ligger i direkt anslutning till den allmänna vägen mellan Dorotea och Borgafjäll. Tillfarten till all befintlig verksamhet sker med en direktinfart från vägen. Det är egentligen porten till samhället och området planeras därför så att denna funktion kan utvecklas än mer.

För att säkra detta ges området vid infarten en planbestämmelse [N] Friluftsliv och Camping som gör det möjligt att i anslutning till eller sammanbyggd med restaurangen bygga utbyggnaden till denna och även utrymmen för konferenser, en större butik, frisör, massage, spa, gym, pool mm samt på andra sidan byggnader av servicekaraktär.

Området har sedan det startade fungerat som ett Campingområde och idag så finns ca 150 st. husvagnsuppställningsplatser. Mängden platser beräknas bestå och områden för Husvagnscamping med servicebyggnader [N] avsätts för de områden som i dag nyttjas för detta.

Då efterfrågan av andra typer av övernattnings ökar så föreslås vissa av husvagnsuppställningar ersättas av byggnader där anläggningen kan erbjuda tillfälliga boenden i rum Tillfällig vistelse [O] eller mindre radhuslägenheter, [B]

Föreslag till utformning redovisas i illustrationer i skala 1:1000.

Då man tar i anspråk del av marken från Husvagnar och för att behålla antalet platser så utökas det nedre [N]-området mot sydost ner mot Kvissleån.

Föreslag till utformning redovisas i illustrationer i skala 1:1000.

Området närmast ån i väster och söder lämnas fri från husvagnar och området ges en planbeteckning [NATUR] och lämnas fri från exploatering och öppna möjligheter för friluftaktiviteter och på speciella platser även kunna bedriva fiske.

### Bostadsbebyggelse [B<sub>1</sub>]

Efterfrågan från personer som vill friköpa tomter och hus inom området växer och i planen föreslås att efter den gata som leder upp befintlig byggnation på Haraldsbacken så ska 7 st. radhus och 1st. ny tomt tillkomma.

Föreslag till utformning redovisas i illustrationer i skala 1:1000.

På kullen, "Kvisselbacken", med en nivåskillnad av ca 12 meter över marken över nuvarande campingområde planeras en mindre grupp bostäder. Den översta delen av kullen har avverkats och i dag växer där gräs och ris. Tillfartsvägen upptill kullen har den dubbla funktionen att den är både väg till området och skyddsvall för hela campingområdet norr om kullen.

För att få ekonomi på exploateringen föreslås en bostadsgrupp på 17 st. tomter ca 300 – 500 m<sup>2</sup>. Föreslag till utformning redovisas i illustrationer i skala 1:1000.

Den nya exploateringen av bostäder föreslås i det reservområde som finns redovisat i gällande översiktsplan från 1990. För att nå området, "Granbacken", föreslås en ny tillfartsväg från allmänna vägen Avasjövägen/länsväg 1052. Den följer till att börja med den lilla bäck/dike som finns mellan myrområdet i öster och moränbacken vid de befintliga fritidshusen. Efter att ha passerat bäcken når man exploateringsområdet. Ett tämligen plant moränområde med ringa vegetation.

Planförslaget möjliggör avstyckning av 24 +5 st. nya bostadsfastigheter [B], med en tomtareal på 600 m<sup>2</sup>. Största BYA (byggnadsarea) regleras till 25% per fastighetsarea [e<sub>1</sub>], vilket i praktiken innebär att cirka 150 m<sup>2</sup> får bebyggas varje bostadsfastighet.

För att begränsa byggrätten ifall större bostadsfastigheter avstyckas regleras BYA till max 200 m<sup>2</sup>.

I planbestämmelserna föreslås att kvartersmarken inte får bebyggas (prickad mark på plankartan) närmare 2 meter mot gata. Närmaste avstånd mot granne som får bebyggas är 4,0 meter. Syftet är att erhålla ett acceptabelt avstånd mot närliggande byggnader och att kommande byggnader kan skötas från egen fastighet. Parkering ska undvikas mellan hus och gata och bilar ska ställas inne på tomten.

Avlopps nätet planeras ske med självfall ned mot befintlig pumpstation: Kommunen behöver troligen bygga ut sin pumpstation för avlopp vilket möjliggörs genom utbyggnad i anslutning till befintlig pumpstation [E<sub>1</sub>].

Kommunen har i sitt yttrande över det tidigare planförslaget redovisat att kapacitet för vatten saknas i dagsläget och att det inte kommer att finnas inom närmsta tiden. Det betyder att kapacitet kan finnas först om ca 10-15 år. Om det ska bli någon byggnation på fastigheten så är det en egen gemensamhetsanläggning för vattenförsörjningen som fastighetsägaren måste ordna.

För att finna en lösning på hur vattenfrågan ska lösas så har en teknisk konsult (Tyréns) anlåtats. I utredningen föreslås att man ordnar vattnet genom grundvatten från egen bergborrad brunn i norra delen av området. Fler än en brunn kan behöva anläggas för att öka kapaciteten. En vattentäkt i egen regi fordrar ett vattenverk och en reservoar för att klara variationer över dygnet och under de dygn på året då förbrukningen är som störst. Utredningen biläggs planmaterialet,

Ett område [E<sub>3</sub>] är avsatt uppe i den norra delen av planområdet. Området nås längs ledningsområdet [u<sub>1</sub>] och den skoterled som finns/anläggs.

Befintlig transformatorstation [E<sub>2</sub>] behöver troligen byggas ut för att klara av den ökade exploateringen.

Uppställning av sopkärl planeras ske i det redan avsatta området i anslutning till servicebyggnaden.



I dag finns "Huvudvägen" från allmänna vägen och ned till det befintliga pumphuset och lilla servicehuset med en gatubredd av 11 meter samt vägen upp till de avstyckade bostadshusen vid "Haraldsbacken" med en vägbredd av 8 meter.

Föreslagna nya bilvägar med en områdesbredd av 10 meter inom Granbacken och en vägbanebredd om 5,5 meter genom de nya områdena har anpassats till terrängen så att 10% lutning inte ska överstigas. För brant väg försvårar exempelvis större fordon, så som sopbil och räddningsfordon att ta sig upp.

Inom Kvisselbacken har vägområdet satts till 8 meter och med en vägbanebredd om 5,5 meter. Skulle snödjupet bli så stort att vägbredden inte räcker till så införs enkelriktning av trafiken.

Parkering anordnas om minst 2 parkeringsplatser och en släpvagnsplats per bostadsfastighet. Se illustrationsplaner i skala 1:1000 som biläggs planförslaget.

Områdets topografi m.m. gör att det känns riktigt att planera bebyggelsen så att merparten av tomterna vetter mot den fria naturmarken. Man kan då från alla tomter utan att bli förbyggd få en utblick över de fjälltoppar som finns i stort sett åt alla håll inom området. Genom att låta merparten av tomterna ligga mot naturmark [**NATUR**] så möjliggör det också fri rörelse till och från omgivande naturmark, vandringsleder med mera samt även möjlighet ta sig med snöskoter till och från omkringliggande leder. Den mesta skotertrafiken är dock tänkt att ske med begränsad hastighet på gatorna:

Inom naturmarken planeras att på några ställen avleda smältvatten i mindre diken i anslutning till tomtmarken,.

#### *Byggnaders utformning och placering*

För att området ska få ett sammanhållet intryck ska byggnader utformas med träfasader som målas i dämpade kulörer i grått, svart eller rött. För att i viss mån även ge byggnader en högsta byggnadshöjd som inte får överstiga 7,8 meter och vid tak med sadeltak ska de ha en takvinkel om 20-40 grader. Hus med pulpettak ska ha en takvinkel om 10-12 grader och en byggnadshöjd av max 6,0 meter.

Höjdskillnader och naturliga variationer ska bibehållas inom enskilda fastigheter i området och användas som en förutsättning för projektering. På fastigheter där skillnader i marknivån är stor ska val av hustyp anpassas.



*Stugor vid Haraldsbacken*

## **ALLMÄNT**

### ***Friytor och friluftsliv***

Borgafjäll med kringområden är av stort värde för friluftslivet och turistnäringen gällande exempelvis fjällvandring, fiske, alpin skidåkning, längdskidåkning och skoterkörning. Orten utvecklas succesivt som turistort vilket aktuell planläggning bidrar positivt till.

### ***Landskapsbild***

Det omgivande landskapet är relativt dramatiskt med höga fjäll och frodig dalgång. Genom planområdets läge i Borgafjäll bedöms att ny bebyggelse ej blir framträdande. För att uppnå ett enhetligt område så har bebyggelsens utformning reglerats på plankartan.

### ***Offentlig och kommersiell service***

I Borgafjäll finns hotell, restauranger och livsmedelsbutik. Butiken fungerar också som ombud för apotek, post, systembolag och bensinstation.

I övrigt är närmaste tätorter Dorotea/Vilhelmina, drygt 10 mil från Borgafjäll. Här finns större serviceutbud.

### **Kommunikationer**

#### ***Fordonstrafik***

Planområdet nås från Avasjövägen/länsväg 1052

Totalt beräknas föreslagen exploatering 29 +17 nya bostäder inom Granbacken, Kvisselbacken som ansluts till ny tillfart från allmänna vägen och de 10 +16 +nya rum/bostadsenheter vid Haraldsbacken tillsammans med de nuvarande trafikförhållandena inte bli något betydande problem i området som helhet.

#### ***Kollektivtrafik***

Borgafjäll trafikeras med långfärdsbussar (Västerbottens länstrafik).

#### ***Parkering***

Parkering ska lösas med minst 2 parkeringsplatser inom respektive bostadsfastighet

#### ***Gång- och cykeltrafik, motionsspår/ Ski in-ski out, snöskoter***

Inga separerade gång- och cykelvägar finns i Borgafjäll.

Naturmark finns i direkt anslutning till bebyggelsen vilket medför fri rörelse till och från omgivande naturmark, skidbackar, vandringsleder med mera samt möjlighet att ta sig med snöskoter till och från omkringliggande leder.

Snöskoteråkning är tillåten i Borgafjäll mellan början av december och 5:e maj, därefter råder skoterförbud. Ett nyanlagt huvudstråk för skoter passerar genom planområdets östra del. I detaljplan markeras det med en illustration inom Naturområdet

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Den befintliga Campingplatsen liksom de 12 avstyckade bostadsfastigheterna ingår i det kommunala verksamhetsområdet vilket innebär att fastigheterna är anslutna till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Kommunen vill överlåta vissa av dessa ledningar i Haraldsbacken till fastighetsägaren av Avasjö 1:324

Avloppsreningsverket uppfördes 2013 och är dimensionerat för en belastning motsvarande 5000 pe (personequivallenter). Enligt innevarande tillstånd får dock inte belastningen överstiga 3750 pe. I Borgafjäll finns cirka 200 fast boende och under högsäsong har en belastning om cirka 4000 pe uppmätts som mest.

Vattenverket liksom avloppsreningsverk ligger väster om planområdet. Båda ligger inom kommunens fastighet Avasjö 1:224.

Aktuell detaljplan möjliggör för cirka 70 nya rum/bostadsenheter i olika former vilket beräknas till 230 pe beräknat på 3 personer per bostad. Totalt sett skulle området därmed, i "värsta fall", belasta reningsverket med cirka 230 pe om alla är där på en och samma gång.

Kommunen har i sitt yttrande över tidigare utsänt planförslag redovisat att befintligt reningsverks kapacitet håller tills vidare.

Däremot har kommunen i sitt yttrande över det tidigare planförslaget redovisat att kapacitet för vatten saknas i dagsläget och att det inte kommer att finnas inom närmsta tiden. Det betyder att kapacitet kan finnas först om ca 10-15 år. Om det ska bli någon byggnation på fastigheten så är det en egen gemensamhetsanläggning för vattenförsörjningen som fastighetsägaren måste ordna.

Nya vatten- och avloppsledning inom planområdet avses anläggas och bekostas av exploatören/fastighetsägaren för de nya bostadsfastigheterna.

Brandvattenförsörjningen ska utformas på ett sätt som tryggar tillräcklig försörjning av släckvatten i området. Släckvattenvolymer och flöden ska följa gällande VAV-norm.

Säkerställandet av vatten- och avlopp görs i projekteringsskedet och regleras i exploateringsavtal.

### ***Snöhantering***

Vägområdena inrymmer diken för dagvatten och snöupplag. Detaljplanen har utformats så att snö kommer att plogas med traktor och tippas från gatuområdena ut på naturområdena

### ***Dagvatten***

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden från området. Genom att hålla ner ytorna på bostadstomterna så hålls arealen på de hårdgjorda ytorna nere. Genom den planutformning som valts så ser vi inga större problem att låta vatten från tomterna rinna ut över naturmarken. För att undvika att snösmältning från naturmarken och in på tomterna så har speciella områden för diken som styr vattnet till naturliga bäckar inom området redovisats på illustrationskartorna.

Lösning av dagvattenhantering för respektive fastighet ska redovisas i samband med bygglov.

För att säkerställa de bostadsfastigheter som ligger närmast befintliga avrinningsstråk/bäckar från översvämning vid höga flöden har krav på högre grundläggning reglerats för dessa [b2

### ***Vattenskyddsområde***

Aktuellt planområde berörs inte av något vattenskyddsområde.

### **El och värme**

Vattenfall AB ansvarar för distributionen av el till området. De nya bostadsfastigheterna kan anslutas till närliggande elnät. Anslutningspunkt anges av huvudman. Området kräver troligen en utbyggnad av befintlig nätstation. [E<sub>2</sub>] och en ny station i område nere vid befintlig avloppspumpstation.

### **Tele- och datakommunikationer**

Inom planområdet finns inga optoledningar varför detta samförläggs med Vattenfalls elledningar i samband med exploatering. Frågan kommer att regleras i exploateringsavtal.

Exploatören/kommande fastighetsägare tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

### **Avfall**

Avfallshantering inom området sköts av Dorotea kommun. Hämtning hushållssopor i Borgafjäll sker vid respektive fastighet var 14:e dag. Övrigt avfall hänvisas till närmaste återvinningscentral eller återvinningsstation (som båda finns i Borgafjäll).

Område för gemensam uppställning av sopkärl för hushållsavfall 6 x15 meter i anslutning till befintlig t servicehus. Den tillkommande bebyggelsen kommer att nyttja samma plats. Vid behov får platsen utökas med fler kärl då plats för ytterligare finns.

### **Räddningstjänstens behov**

I Borgafjäll finns räddningsvärn (bestående av 13 personer med fri inryckning).

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms bli god. Byggnaders utformning och Räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

### **Skydd av ledningar**

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda elnätsföretag kontaktas för begäran om kabelanvisning. Detta ska göras i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

### **Tillgänglighet och trygghet**

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Bostadsfastigheter avsedda för bebyggelse med tillhörande infarter och entréer ska enligt plan- och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Ett skäl kan vara att bostadsfastigheter ibland innehåller stora nivåskillnader och därför inte är helt enkla att göra tillgängliga. Det är dock viktigt att disponera fastigheten och placera byggnaderna så att de blir så tillgängliga som möjligt.



### **Störningar, risk och säkerhet**

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. 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, vare sig från exploateringsområdet eller från omgivande områden, har identifierats.

Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning) som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning. Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

### **Trafikbuller**

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12§ miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m<sup>2</sup>
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Om ljudnivån som anges i punkt 1 ändå överskrids vid en bostadsbyggnads fasad bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om ljudnivå 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskrida med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Utbyggnaden beräknas inrymma cirka 70 nya bostäder. Om varje bostad utgjorde helårsboende beräknas området (genom Trafikverkets trafikalsstringsverktyg) generera upp till 270 bilrörelser varje dag i "värsta fall". Eftersom området framför allt kommer att bestå av fritidsboende är trafikbelastningen svårberäknad. Det kan dock antas att alla sällan kommer att vara på plats samtidigt. Alla resor kommer sannolikt inte heller ske med bil och antal resor kommer vara lägre än vid ett helårsboende (då bilen nyttjas oftare i vardagen, exempelvis till arbeten). Sammanfattat bedöms inte trafikbelastningen bli något betydande problem i området som helhet.

Skotertrafik kan leda till framför allt bullerstörning, vilket är svår att bedöma och beräkna. Ökad skotertrafik bedöms dock kunna accepteras då det både är av intresse för befintliga och nya boenden att kunna framföra skoter till och från sin bostadsfastighet. Att skoterkörningen styrs upp till tydliga leder, så som nu föreslås, bedöms minska risken för störningar.

### ***Buller under byggtiden***

Buller under byggtiden hanteras enligt de allmänna råd Naturvårdsverket tagit fram om buller från byggplatser (NFS 2004:15) samt enligt riktvärdena enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216/2017:359), vilka båda tar stöd i miljöbalken.

### ***Översvämning***

Länsstyrelsen Västerbotten har (2018) som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter. Skyfallskarteringarna visar hur tätorter i respektive kommun påverkas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 samt vid ett så kallat "Köpenhamnsregn" (vilket inträffade under 2011). Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämningsutbredning. Den omfattar även flödesriktning och flödes hastighet. Hänsyn har tagits till dagvattensystemets avbördningskapacitet motsvarande ett 10-årsregn och markens hårdhetsgrad.

I Dorotea kommun har skyfallskartering gjorts för Borgafjäll.

Sammanfattningsvis kan sägas att planområdet, utifrån dagens marknivåer och befintligt dagvattensystems avbördningskapacitet, riskerar att drabbas av höga flöden framför allt i nordost och inom de lågområden som observerats i områden (myrar och bäckar).

### ***Åtgärder***

Detaljplanen har utformats med hänsyn till skyfallskartering.



### **Barriärer**

För vilda djur och växter blir exploateringen delvis en barriär, dock ej av betydande karaktär.

### **Landskapsbild**

Utblickar mot fjäll och omgivande miljö kan delvis komma att förändras när ett område förtätas. I aktuellt fall bedöms inte påverkan leda till betydande olägenhet för befintliga bostäder. Påverkan bedöms det vill säga vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i redan bebyggd miljö.

## **MILJÖKONSEKVENSER**

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra BMP (betydande miljöpåverkan). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot BMP (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförordning*, SFS 2017:966).

När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

### **Kommunens bedömning**

Detaljplanens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte vara av den art och storleksordning som bedöms leda till BMP. En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för detaljplanen. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen.

### **Tillstånd enligt miljöbalken**

Tillstånd för vattenverksamhet kan komma att krävas för åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen, exempelvis omgrävning/åtgärder i befintliga bäckar eller dikning som medför markavvattning.

Med vattenverksamhet avses (enligt 11 kap. miljöbalken):

1. uppförande, ändring, lagning eller utrivning av en anläggning i ett vattenområde,
2. fyllning eller pålning i ett vattenområde,
3. bortledande av vatten från ett vattenområde,
4. grävning, sprängning eller rensning i ett vattenområde,
5. en annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till att förändra vattnets djup eller läge,
6. bortledande av grundvatten eller utförande av en anläggning för detta,
7. tillförsel av vatten för att öka grundvattenmängden eller utförande av en anläggning eller en annan åtgärd för detta, eller
8. markavvattning.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under våren 2024.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen fått laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för upprättandet och genomförandet av detaljplanen, exempelvis behövliga fastighetsbildningar, rättighetsupplåtelse, eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsade ytor med mera. Respektive fastighetsägare för kommande bostadsfastigheter bekostar och ansvarar för samtliga övriga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Ledningsnät för vatten, avlopp, el, värme med mera kommer inom kvartersmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten. Utom fastighetsgräns ägs och förvaltas ledningsnät av respektive ledningsägare som även ansvarar också för drift och underhåll av detta.

Exploatören/fastighetsägaren ska vid anläggande av väg även ansvara för kanalisering av bredband (enligt instruktioner av kommunens IT-avdelning).

Dorotea kommun är inte huvudman för de allmänna platserna i området. Enskilt huvudmannaskap tillämpas eftersom marken är privatägd. Skötsel av allmän platsmark kommer att ske av aktuell fastighetsägare alternativt genom inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar.

### Avtal

#### *Exploateringsavtal*

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Dorotea kommun och exploatören/fastighetsägaren innan detaljplanen antas. Avtalet kommer att reglera de frågor som inte kan regleras i detaljplanen, det vill säga ansvar och fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen. Kommunen avser inte att avtala om medfinansiering.

Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser innebär att fastighetsägaren/exploatören ansvarar och bekostar anläggande av gator, skoterleder, dagvattendiken/vägtrummor och anordnande av teknisk försörjning inom planområdet samt ansvarar för ansökan för behövliga gemensamhetsanläggningar.

#### *Övriga avtal*

Avtal för planens framtagande har tecknats mellan exploatör och Barry Widlund Arkitektkontor AB.

### Lovplikt

Enligt 4 kap. 14-15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Det bedöms i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.



## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

*Fastighetsreglering innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsreglering hanteras av Lantmäteriet genom förrättning.*

Detaljplanen innebär att 70 nya bostadsfastigheter kan avstyckas från fastigheten Avasjö 1:324.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att initiera och bekosta behövliga fastighetsbildningsåtgärder.

### Rättigheter

**Servitut** är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut). Bestämmelser om rättighetsområde får införas i detaljplanen om det behövs för planens genomförande. Bestämmelser om rättighetsområden bör införas när ett servitut måste lokaliseras på ett visst sätt inom ett kvarter. Bestämmelserna är styrande och kan leda till tvångsbeslut mot fastighetsägarnas vilja.

En **GA, gemensamhetsanläggning** är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. En **samfällighetsförening** bildas lämpligtvis för att förvalta en GA.

**Ledningsrätt** är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Nya fastigheter avses att anslutas till ny gemensamhetsanläggning och bli medlemmar i samfällighetsföreningen utifrån behov.

I vägen mot Haraldsbacken har kommunen en ledningsrätt för sina VA-ledningar. Denna ledningsrätt ska tas bort när nya gemensamhetsanläggningar bildas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Denna åtgärd sker genom lantmäteriförrättning.

### Fastighetsbildningslagen

När bestämmelser om rättighetsområden, såsom servitut, införas i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar bedöms de rättighetsområden som föreslås i detaljplanen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Rättighetsområdena bedöms också innebära en mer ändamålsenlig markanvändning samt att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Fastighetsägaren/exploatören står för kostnader att upprätta och genomföra detaljplanen. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledning och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören/fastighetsägaren står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Kostnaderna att iordningställa lokalgator med dike till de nya bostadsfastigheterna samt inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar med mera fördelas jämt mellan de nya bostadsfastigheterna vid försäljning.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa.

Förvaltning av allmän platsmark kommer att ske genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar för olika ändamål, exempelvis vägar och naturmark. Kostnader fördelas mellan medlemmar i respektive gemensamhetsanläggning.

### Planavgift

När detaljplanen fått laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att erhålla bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa. Planavgift utgår inte vid bygglov.

### Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

## TEKNISKA FRÅGOR

Plangenomförandet kommer att kräva ytterligare utredning, exempelvis kan detaljerade geotekniska undersökningar i samband med exploatering som säkerställer att kommande placeringar och byggnationer är genomförbara/säkra. Viktiga frågor kommer att regleras genom ett exploateringsavtal mellan Dorotea kommun och exploatören/fastighetsägaren innan planen antas.

## SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna har reviderats under planprocessen.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

### Kommunens handläggare

Lotta Nilsson, Byggnadsinspektör

### Uppdragsansvarig/planhandläggare

Barry Widelund  
Barry Widelund Arkitektkontor AB

BESLUTSDATUM: TN	
ANTAGANDE: KFM	
LAGA KRAFT:	