

DOROTEA KOMMUN Miljö- och byggnadsnämnden	
2018 -10- 2 6	
Dnr MBN-2017-150	Dpt 214

ANTAGANDEHANDLING

Dnr: MBN2017-150.214

Planbeskrivning

Detaljplan för

Domherren 16 m.fl. Bergvattengården

Dorotea kommun, Västerbottens län

Upprättad 2018-10-25

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Medverkande

Dorotea kommun

Miljö & Bygg
Storgatan 42
917 81 DOROTEA
Tfn vxl: 0942-140 00

Kommunens handläggare

Per Nilsson
e-post: per.nilsson@dorotea.se
tfn: 0942-14160

TYRÉNS, Region Nord

Tyréns
Strandgatan 4
871 45 Härnösand

Handläggare

Ulrika Bylund
e-post: ulrika.bylund@tyrens.se
tfn: 010-452 23 42

Uppdragsansvarig

Johanna Söderholm
e-post: johanna.soderholm@tyrens.se
tfn: 010-452 39 23



TYRÉNS

PLANBESKRIVNING

PLANPROCESSEN

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2017-05-23 (MBN §24) att ny detaljplan ska upprättas för fastigheten Domherren 16 m.fl.

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 17.1.0.0 och SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelekatalog_v1.00.xml

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (pbl) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

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

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta planförslaget 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. Den som vill lämna synpunkter ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planen. 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 eller miljö- och byggnadsnämnden

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

Ett standardförfarande kan ändras till ett begränsat förfarande ifall föreslagen detaljplan godkänns i samrådet, se figur nedan.

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött)

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny vårdbyggnad/sjukstuga i Dorotea. För sjuk- och ambulanstransport med helikopter möjliggörs även för en akut landningsplats för helikopter. Avsikten med detaljplanen är också att, utifrån de nya förutsättningarna, anpassa markanvändningen för omkringliggande fastigheter.

BAKGRUND

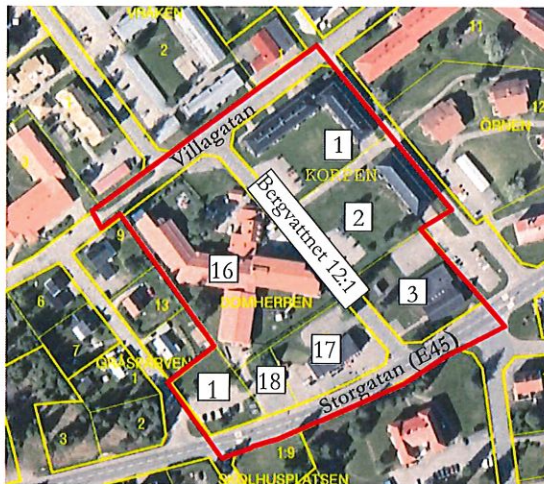
Doroteahus i Dorotea AB avser att bygga ut äldreboendet Bergvattengården med ny vårdbyggnad/sjukstuga. Byggnaden ska innehålla boende och vårdverksamhet.

MAF arkitektkontor har tagit fram en situationsplan och illustrationer på hur en ny sjukstuga ska kunna utformas på platsen. Dessa ligger till grund för detaljplanens utformning.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i Dorotea tätort vid Storgatan (E45) och omfattar cirka 1,3 hektar (13 000 m²).



Översikt, planområdet markeras med rött (Källa: Lantmäteriet 2018-03-13)

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av följande fastigheter och fastighetsägare:

Domherren 1	Dorotea Kommun
Domherren 16	Doroteahus
Domherren 17 och 18	Appelqvist servicecenter.
Korpen 1	Doroteahus
Korpen 2	Statens Bostadomvandling AB SBO
Korpen 3	Filadelfiaförsamlingen i Dorotea
Bergvattnet 12:1	Dorotea kommun

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Planområdet omfattar del av Storgatan (E45) som är utpekad som riksintresse för kommunikationer – väg (MB 3:8).

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte komma att påverka riksintressets värden. Det eftersom inget intrång görs på vägområdet och ingen ny anslutning mot E45 planeras.

Strandskydd

Inga strandskyddade områden berörs.

Kulturskydd

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt.

Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (*SFS 1988:950*).

Naturskydd

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

Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

I Doroteas gällande översiktsplan, fastställd 1990, pekas aktuellt planområde ut för allmänt ändamål och bostäder. Planförslaget bedöms således vara i enlighet med gällande översiktsplan.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det aktuella planförslaget omfattas av två gällande detaljplaner.

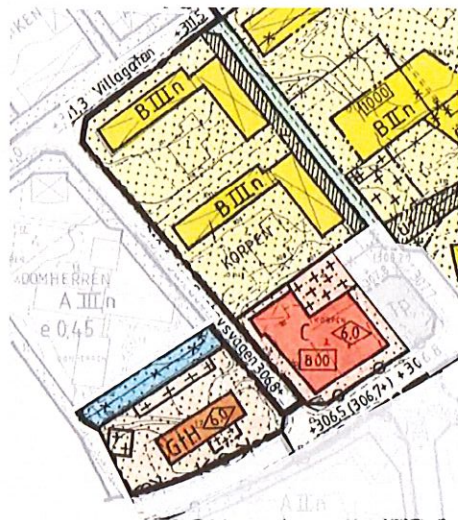
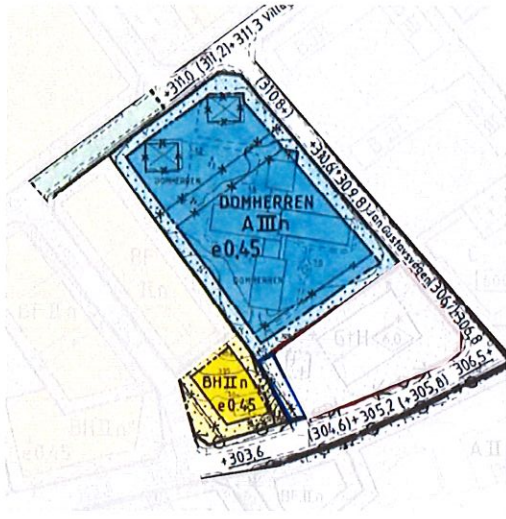
Ändring och utvidgning av stadsplan för kvarteret Ugglan och Domherren m.fl. inom Dorotea tätort i Dorotea kommun, laga kraft 1984-09-26. Detaljplanen reglerar att Domherren 16 får användas för allmänt ändamål med en exploateringsgrad på 0,45 samt att byggnad får uppföras i tre våningar och vind inte inredas. För Domherren 1 gäller att marken får användas för bostäder och handel, uppföras i två våningar samt en exploateringsgrad på 0,45. Planen reglerar också att Jon Gustafsväg och Villagatan är allmän plats, gata med kommunalt huvudmannskap. Villagatans förlängning är reglerat till allmänplats, PARK.

Ändring av stadsplan för kvarteret Örnen och Råven m.fl. inom Dorotea tätort i Dorotea kommun, laga kraft 1984-10-31. Detaljplanen reglerar att fastigheterna Korpen 1 och 2 används för bostäder som får uppföras i tre våningar där vind inte får inredas. Stor del av fastigheterna omfattas av s.k. prickmark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Område för ledningar anges också. För Korpen 3 gäller att marken får användas för samlingslokal där byggnadsytan

får vara 800 m² och byggnadshöjden 6 meter. För Domherren 17 och 18 gäller användningen bensinstation och handel med en högsta byggnadshöjd på 6 meter.

Detaljplanerna reglerar också att utfartsförbud delvis gäller från kvarteretsmarken mot Storgatan.

Detaljplanernas genomförandetider har gått ut. Utanför nu aktuellt planområde gäller de två omnämnda detaljplanerna som tidigare.



Utdrag gällande detaljplan laga kraft 1984-09-26

Utdrag gällande detaljplan laga kraft 1984-10-31

Pågående planprocesser

Inga andra pågående planprocesser berörs.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Planområdet utgörs i huvudsak av byggnader och parkeringsplatser som omgärdas av grönytor. Marken är delvis relativt plan men det sluttar generellt från Villagatan ned mot Storgatan. Marknivåskillnaden är cirka 7 meter räknat från högsta och lägsta punkt.



Bild från korsningen Storgatan/Jon Gustafs väg mot planområdet (Dorotea kommun).

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med planförslagets framtagande.

Marken bedöms vara byggbar då fastigheterna sedan tidigare är bebyggda.

Inför framtida byggnationer ska geoteknisk utredning/grundläggningssätt redovisas i samband med bygglov.

Förorenade områden

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom planområdet.

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av planhandlingarna.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns det idag två flerfamiljshus (varav ett seniorboende) uppförda i tre våningar samt ett äldreboende i två våningar. Det finns också en kyrka, restaurang och kontor inom planområdet.

Befintlig restaurang och kontor har en byggnadsyta (BYA) som är ungefär 16% av fastighetsytan (376 m²) och kyrkan har en BYA som är ungefär 21% av fastighetsarean (590 m²). Äldreboendet har en BYA som är cirka 30% av fastighetsarean (2440 m²) och befintligt bostadshus på Korpen 1 har en BYA på 26% (1080 m²) och på Korpen 2 är BYA cirka 12 % (480 m²)

Samtliga byggnader är uppförd med tegel- eller tegelliknande fasad. Utanför planområdet ligger i huvudsak friliggande villor och flerfamiljshus.



Bild mot befintlig bostadsbebyggelse inom Korpen 1 och 2 (Dorotea kommun).

Planförslag

Planförslaget innebär att äldreboendet och den planerade sjukstugan omfattas av bestämmelsen vård (**D**). För att möjliggöra för en akut landningsplats för helikopter föreslås även område med bestämmelsen helikopterplatta (**F₁**).

För befintliga bostäder inom Korpen 1 och 2 kommer planbestämmelsen fortsatt att vara bostäder (**B**) men området kommer att omfatta en mindre del än nu gällande detaljplan för att ge utrymme för sjukstugan. För område där kyrkan, restaurang och kontor ligger, föreslås bestämmelsen centrumändamål (**C**) vilket inbegriper en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt och vara lätta att nå. Vid Storgatan föreslås även område för markparkering (**P₁**).

Detaljplanen reglerar att inom område för äldreboende och sjukstuga är högsta tillåtna byggnadshöjd 12 meter samt en högsta tillåtna byggnadsyta på 40% av fastighetsarean (**e₂**). För område med bestämmelsen centrum är högsta tillåtna byggnadshöjd 6 meter samt att högsta tillåtna byggnadsyta är 35% av fastighetsarean (**e₁**). Inom område för bostad är högsta tillåtna byggnadshöjd 12 meter.

För att upprätthålla lämpliga avstånd till gator och omkringliggande fastigheter omfattas del av planområdet av mark som inte får förses med byggnad (prickmark i plankartan). Inom område för bostad regleras även att endast komplementbyggnad (korsmark i plankartan) får uppföras i området närmast sjukstugan och helikopterplattan.

Friyta

Inom bostadsfastigheterna Korpen 1 och 2 finns i dagsläget en gräsbevuxen yta i anslutning till husen. Det finns ingen gemensam lekplats, uteplats eller andra liknande anordningar inom området. Planförslaget innebär att del av den gräsbevuxna ytan tas i anspråk.

I områdets närhet finns friytor för allmänheten. Inom 100 meter finns såväl naturområde som lekplatser tillgängliga för allmänheten. Trots att planförslaget innebär minskade friytor inom planområdet bedöms behovet av friytor *i anslutning till* bostadsbebyggelsen vara uppfyllt.

Kommunikationer

Gator och trafik

Anslutning till planområdet görs i dagsläget från infart vid Storgatan eller Stallgatan/Villagatan till Jon Gustafs väg som löper rakt igenom planområdet.

Planförslaget innebär att Jon Gustafs väg kommer att stängas för genomfart. För angräning till sjukstugan och äldreboendet kommer två vändplaner anordnas inne på kvartersmarken och anslutning kan ske både via Villagatan och Storgatan. Största delen av Jon Gustafs väg kommer enligt förslaget att planläggas som kvartersmark, vård. Den del av Jon Gustafs väg som behövs för infart till Pingstkyrkan (Korpen 3) och verksamheterna på Domherren 17 föreslås fortsatt vara allmän plats, GATA med kommunalt huvudmannaskap. För att säkerställa rätt till utfart över annans fastighet, inom område för vård respektive område för bostad, regleras två områden för servitut (**a₁** och **a₂**).



Illustration, skiss 2017-10-10, MAF arkitektkontor

Planförslaget innebär att Villagatan öppnas upp för genomfartstrafik för bil och regleras som allmän plats GATA. Idag är det endast gång- och cykeltrafik som tillåts i den här delen.

Storgatan regleras som allmän plats VÄG. Utfartsförbud gäller mot Storgatan, undantaget befintliga utfarter.

Enligt uppgift från nationell vägdatabas (www.nvdb.se, 2018-03-12) trafikeras Storgatan i den här delen av cirka 1 900 fordon i genomsnitt per dygn varav cirka 16 % utgörs av tung trafik. Dagens trafikmängder på Villagatan och Jon Gustafs väg är inte kända men de bedöms inte överstiga 500 fordon i genomsnitt/dygn.

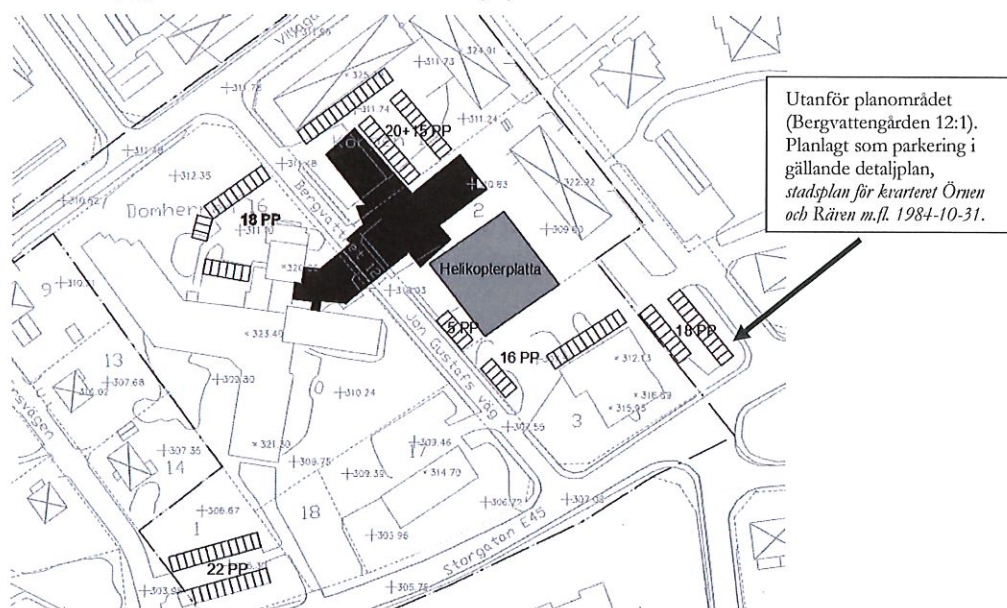
Sjukstugan kommer att bli en ny målpunkt i staden och planförslaget bedöms komma att innebära en viss trafikökning på omkringliggande gator. Bedömningen är dock att förväntad trafikökning kommer att vara relativt måttlig med en begränsad påverkan på omkringliggande bebyggelse samt när det gäller trafiksäkerhet och framkomlighet på gatunätet.

Parkering

Idag finns parkeringsytor inom planområdet som rymmer uppskattningsvis 120 bilplatser totalt. Inom Korpen 1 finns även enstaka parkeringsplatser i garage. Parkeringsytan på kommunens mark (Domherren 1) vid Storgatan nyttjas i dagsläget av personal på Bergvattengården. Direkt utanför planområdet vid Skogsgatan äger kommunen också en yta (Bergvattengården 12:1) som är planlagd för parkering men som inte bedöms utnyttjas fullt ut.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer befintliga parkeringsytor delvis att behöva omdisponeras eftersom en del av dem tas i anspråk för byggnation av sjukstugan. Behovet för Bergvattengården och den nya sjukstugan bedöms sammantaget vara ungefär 70 - 80 parkeringsplatser inräknat både personal och besökare. Befintliga bostäder inom planområdet bedöms ha ett oförändrat behov vilket innebär cirka 20 platser. För kyrkan och verksamheterna inom Domherren 17 och 18 bedöms behovet vara oförändrat samt uppfyllt inom respektive fastighet.

För ett förslag på disposition av parkeringsplatser efter en exploatering se skissen nedan. Samnyttjande av parkeringsplatser inom och utanför planområdet bör eftersträvas så långt det är möjligt och överenskommelser om nyttjande bör träffas.



Skissförslag på parkeringsdisposition efter exploatering

Akuttransporter

Till sjukstugan finns behov av angöring för akuttransporter för både ambulansbil och helikopter. Tanken är att akuttransporter med bil i första hand sker från E45 till Jon Gustafs väg. Landningsplatsen för helikopter placeras söder om sjukstugan.

Gång- och cykeltrafik

Villagatans förlängning övergår idag till en gång- och cykelbana som i och med planförslaget kommer att öppnas upp för biltrafik och regleras som allmän plats GATA. Ombyggnation av gatan kommer att vara nödvändig och trottoar anläggas.

Längst Storgatan (E45) finns trottoar.

Kollektivtrafik

Dorotea trafikeras med långfärdsbussar (Västerbottens länstrafik) och cirka 350 meter från planområdet ligger Dorotea busstation.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Fastigheterna är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet (dricks-, spill-, och dagvatten).

Planförslaget innebär att andel hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden från området. Dagvattnet kommer att ledas till kommunens befintliga dagvattennät.

El och värme

Det finns elledningar inom planområdet som ägs av E.ON. Matarkabel ligger i Villagatan samt går till transformatorstationen på Korpen 1. Transformatorstationen ägs av E.ON Elnät. Matarkabeln är skyddad genom avtalsservitut för Kraftledning 52/204. Området regleras med bestämmelsen E₁ på plankartan.

Det finns ett elverk för reservkraft på Domherren 16 som ägs av Doroteahus.

Det finns fjärrvärmeledningar inom planområdet och det är möjligt att ansluta till det befintliga fjärrvärmenätet. Ledningsägare är Solör Bioenergi Fjärrvärme AB.

Tele- och datakommunikationer

Inom planområdet finns optoledningar och kabel-TV som ägs av Dorotea kommun, Bredband. Skanova har fiberledningar inom planområdet.

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

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Dorotea kommun.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behov av brandposter och släckvatten.

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.

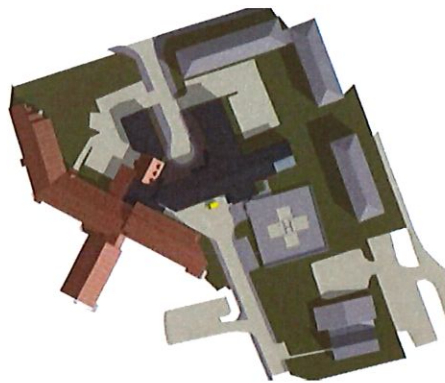
Störningar, risk och säkerhet

Skuggning

För att bedöma skuggningspåverkan från ny sjukstuga i två våningar på omkringliggande bostadsbebyggelse har en skuggstudie genomförts av MAF arkitekter 2018-04-20.

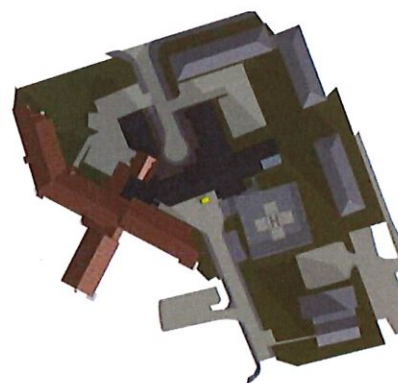
Sjukstugan bedöms inte komma att medföra någon större skuggning på omkringliggande bostadsbebyggelse. Det beror delvis på att sjukstugan har en relativt låg byggnadshöjd samt byggnadens placering i förhållande till befintliga hus. Det västra hörnet på flerfamiljshuset på Korpen 1 påverkas något på morgonen vår och höst. Seniorboendet på Korpen 2 skuggas något på vår och höst från efter klockan 15 till solen går ner vid 18.00.

1 juni

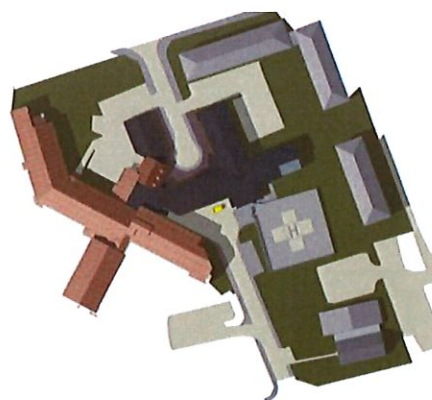


Kl. 09

20 mars



Kl. 09



Kl. 18



Kl. 12



Kl. 21

Kl. 15

Skuggstudie KS, MAF 20180420

Helikopterplatta

Bedömning av eventuella risker med en helikopterplatta inom planområdet har genomförts. Se *Riskbedömning av akut landningsplats, Dorotea sjukstuga, Tyréns 2018*.

Landningsplatsen bör ha minst en start-stigyta och en inflygningsyta. Inflygnings- och start-/stigytor bör luta max 4,5 % och dess yttre bredd bör motsvara 7 rotordiametrar för användning under dager och 10 rotordiametrar för användning under mörker.

Två preliminära in-utflygningsvägar redovisas i utredningen, en i sydlig och en i östlig riktning. Inom in- och utflygningsytorna finns ett antal flerbostadshus, enbostadshus, europa – och lokalväg, parkeringsyta samt äldreboende och sjukstuga. Tänkbara scenarion för ett haveri är att en helikopter flyger in i ett hinder eller får motorbortfall

Landningsplatsen bedöms få cirka 60 flygrelser/år. Normalt är tiden för start och landning tre minuter vilket ger 3 flygtimmar per år. Enligt statistik från Luftfartsstyrelsen sker cirka 3,7 haverier på 100 000 flygtimmar, olycksfrekvensen blir då cirka 1 per 9 000 år. Enbart sex procent av helikopterhaverierna sker vid in- och utflygning, detta gör att sannolikheten för ett haveri vid inflygning till landningsplatsen på Dorotea sjukstuga är ungefär 1 per 150 000 år.

Vid liknande riskanalyser för Nya Karolinska sjukhuset i Solna konstaterades att sannolikheten för haveri vid inflygning var ungefär 1 per 3 000 år. Då sannolikheten för haveri vid inflygning var så liten, valdes att bortse från denna risk vid Nya Karolinska sjukhuset. Motsvarande sannolikhet för haveri är betydligt mindre för Dorotea sjukstuga och någon djupare analys av risker kopplade till in- och utflygning bedöms därför inte vara nödvändig. Riskreducerande åtgärder, som exempelvis utmärkning av eventuella kvarvarande hinder med visuella hjälpmedel och markeringar bör dock genomföras.

Trafikbuller

Biltrafik

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller att buller från väg inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En översiktlig bedömning av bullerpåverkan från biltrafiken på Storgatan har genomförts med stöd av Boverkets metod i *hur mycket bullrar vägtrafiken?* Bedömningen utgår från förväntad trafikmängd, skyltad hastighet och avstånd mellan väg och mottagare.

Ekvivalenta ljudnivåer från trafiken på Storgatan bedöms vid närmsta bostads fasad uppgå till 49 dBA, alltså under rekommenderade riktvärden.

Flygtrafik

För att utreda bullerpåverkan från akuttransporter med helikopter har bullerspridning till närliggande bostäder beräknats. Se rapport *Bergvattengården Dorotea helikopterbuller, 2018-05-03, Tyréns AB.*

Riktvärden för högsta bullernivåer anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader samt i Naturvårdsverkets allmänna råd om riktvärden för flygtrafikbuller och om tillståndsprövning av flygplatser, NFS 2008:6.

Tabell. Riktvärden flygtrafikbuller		
Områdestyp	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus i permanent- och fritidsbostäder samt vårdlokaler	55 dBA FBN	70 dBA L _{Amax} ¹⁾
Inomhus i permanent- och fritidsbostäder samt vårdlokaler	30 dBA L _{night}	45 dBA L _{Amax} (nattetid)

1) Får överskridas sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00, och tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.

Beräkningarna visar att riktvärdena utomhus för ekvivalent FBN (flygbullernivå) och maximal ljudnivå kommer att innehållas både vid planerad sjukstuga och befintliga bostäder. Att riktvärdena innehålls beror i stor utsträckning på att det rör sig om endast en flygning i veckan.

Vid befintliga fastigheter nära helikopterplattan beräknas maximala ljudnivåer upp till 90–95 dBA utomhus. Det medför att maximala ljudnivåer inomhus upp till 65–70 dBA kan förväntas, vilket sannolikt leder till sömnstörning vid flygrörelser nattetid samt till negativ inverkan på förmågan att kunna föra och uppfatta samtal dag- och kvällstid. Störningen kommer dock vara av tillfällig karaktär eftersom tiden för start och landning är cirka tre minuter och inträffar i genomsnitt en gång i veckan.

Den planerade sjukstugan beräknas få maximala ljudnivåer upp till 100 dBA vid mest utsatt fasad. Lämpligt val av väggkonstruktion och fönstertyper kan utredas i projekteringsfasen för att minimera störningen inomhus.

Närheten till Storgatan (E45)

Det krävs en bebyggelsefri zon/säkerhetszon intill större/viktiga infrastrukturanläggningar såsom E45. Säkerhetszonen bestäms av vägens utformning, släntutformning och den aktuella hastighetsbegränsningen. För Storgatan gäller 50km/h förbi planområdet.

Trafikverket planerar för en upprustning av väg E45 genom Dorotea för att skapa en attraktiv tätort med ökad trafiksäkerhet, ökad tillgänglighet och en trygg miljö för oskyddade trafikanter.

Mellan vägen och närmast befintliga byggnad, pingstkyrkan, är det idag ungefär 8 - 10 meter. Planförslaget medger inga byggnader närmare Storgatan mot dagens situation och befintlig säkerhetszon bedöms fortsatt räcka som säkerhetsavstånd. Ny sjukstuga föreslås komma att placeras ungefär 90 meter från E45.

Utfartsförbud regleras mot Storgatan, med undantag för de infarter som är föreslagna av Trafikverket inför dess kommande ombyggnation.

Transportled farligt gods

Storgatan (E45) är utpekad som rekommenderad (primär) väg för transport av farligt gods. Vid planering nära sådana trafikleder bör en riskanalys tas fram för bebyggelse inom ett avstånd upp till 150 meter från transportleden.

Planförslaget anses dock inte vara av sådan typ att en riskanalys för farligt gods erfordras. Detta då planområdet är bebyggt sedan tidigare och ingen byggnad placeras närmare vägen än dagsläget och inga nya in-/utfarter kommer att anläggas.

Högsta tillåtna hastighet för den här delen av Storgatan är 50km/h vilket också medverkar till att risken för olyckor minskar.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12–13§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. (34§).

Kommunens bedömning

Dorotea kommun har genomfört en behovsbedömning om planförslagets genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (*Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan, Detaljplan för Domherren 16 m.fl, Dorotea kommun 2018-02-01*).

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas. Länsstyrelsen har tagit del av underlaget och delar kommunens uppfattning (2018-02-06).

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljömål

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*). Inga MKN bedöms påverkas av planförslaget, se *behovsbedömningen*.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas hösten 2018.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Dorotea kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar således för ombyggnad av Villagatan samt dess framtida drift och underhåll. Kommunen har rätt till tvångsvis inlösen av mark som är planlagd som allmän plats.

Om riktvärden för buller från flyg överskrids på grund av detaljplanens genomförande ansvarar Dorotea hus AB för bulleråtgärder på bostadsfastigheterna Korpen 1 och 2 för att säkerställa god ljudmiljö inomhus.

Dorotehus AB ansvarar för att initiera samtal med andra fastighetsägare för att tillse en lämplig lösning för bilparkeringar inom området som helhet.

Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för samtliga övriga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Avtal

En överenskommelse mellan Västerbottens läns landsting och Dorotea kommun har träffats för att bygga ny sjukstuga i Dorotea. Finansieringen av den nya sjukstugan kommer ske genom lån och hyresavtal med Västerbottens läns landsting.

Överenskommelse om samnyttjande av parkeringsplatser i området bör träffas.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

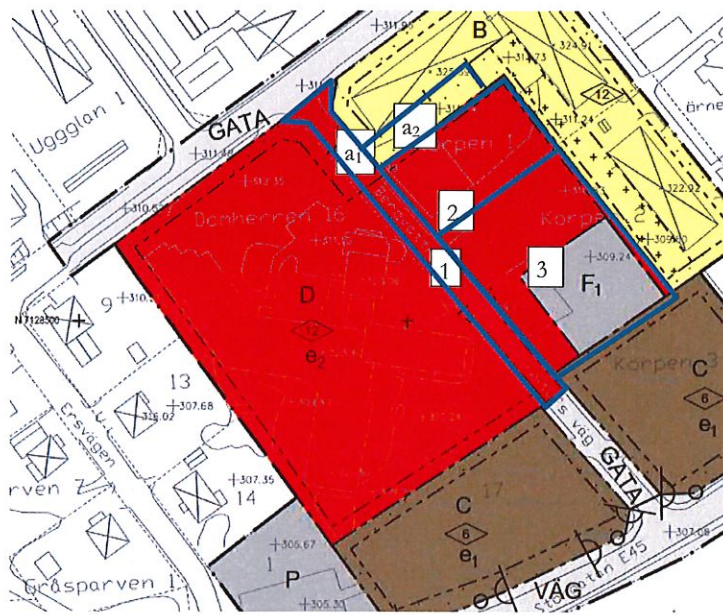
Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att fastighetsbildningsåtgärder behövs för att fastigheterna och deras gränser ska överensstämma med detaljplanen. Avsikten är att del av Bergvattnet 12:1, del av Korpen 1 och del av Korpen 2 ska övergå till Domherren 16 som utgörs av bestämmelsen Vård (D) och helikopterplatta (F₁). Se tabell och karta nedan.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsreglering inlämnas till lantmäteriet. Doroteahus ansvarar för att initiera behövliga fastighetsbildningsåtgärder enligt nedan.

Beteckning i karta	Fastighet	Ägare	Förändring
1	Bergvattnet 12:1	Dorotea kommun	Tidigare gatumark (1165 m ²) förs över till Domherren 16 för vårdändamål (D).
2	Korpen 1	Dorotea hus AB	Tidigare bostadsändamål (1 227 m ²) förs över till Domherren 16 för vårdändamål (D)
3	Korpen 2	Statens Bostadsomvandling AB	Tidigare bostadsändamål (2 438 m ²) förs över till Domherren 16 för ändamålet vård (D) och helikopterplatta (F ₁).
	Domherren 16	Dorotea hus AB	Totalt 4 830 m ² överförs från ovan angivna fastigheter till Domherren 16.
Rättigheter			
a ₁	Bergvattnet 12:1	Dorotea kommun	Servitut avseende rätt till utfart till förmån för Korpen 1 som belastar Domherren 16.
a ₂	Korpen 1	Dorotea hus AB	Servitut avseende rätt till utfart till förmån för Domherren 16 som belastar Korpen 1.

Tabell fastighetsbildningsåtgärder sjukstuga.

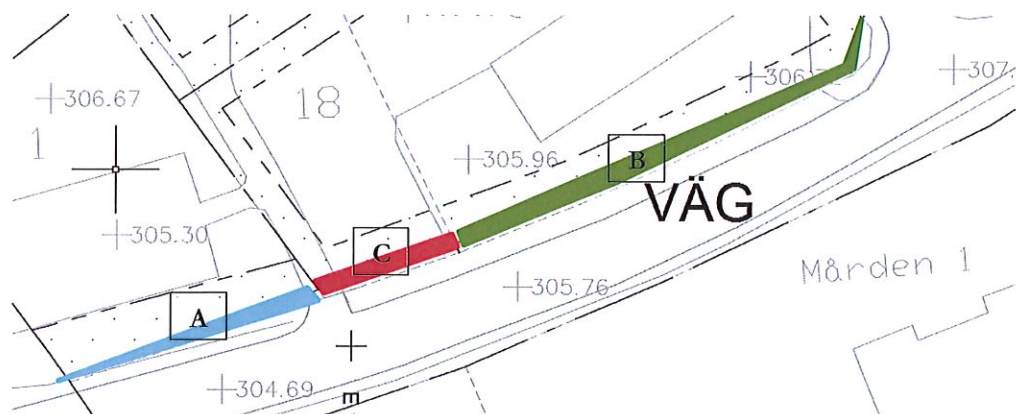


Karta fastighetsbildningsåtgärder sjukstuga.

Med anledning av Trafikverkets planerade upprustning av Storgatan finns behov av mer mark till vägområdet från fastigheterna Domherren 1, 17 och 18. Kommunen har rätt till tvångsvis inlösen av mark som är planlagd som allmän plats inom planområdet. Se tabell och karta nedan.

Beteckning i karta	Fastighet	Ägare	Förändring
A	Domherren 1	Dorotea kommun	Tidigare kvartersmark (32 m ²) överförs till Bergvattnet 12:1 för väg.
B	Domherren 17	Appelqvist servicecenter.	Tidigare kvartersmark (77 m ²) överförs till Bergvattnet 12:1 för väg.
C	Domherren 18	Appelqvist servicecenter.	Tidigare kvartersmark (27 m ²) överförs till Bergvattnet 12:1 för väg.

Tabell fastighetsbildningsåtgärder upprustning E45/Storgatan



Karta fastighetsbildningsåtgärder upprustning E45/Storgatan

Dorotea kommun ansvarar för att initiera behövliga fastighetsbildningsåtgärder för vägändamål.

Gemensamhetsanläggningar

En 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.

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Avsikten är inte heller att inrätta någon sådan för genomförande av planförslaget.

Servitut

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 att underlätta 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.

Fastighet Domherren 16 har genom avtalsservitut, 24-IM-63/1536.1, rätt till väg som belastar Domherren 18.

Fastighet Korpen 2 har genom avtalsservitut, 24-IM3-64/919.1, rätt till värmecentral m.m. som belastar Korpen 1.

Fastighet Korpen 1 har genom avtalsservitut 24-IM3-64/920.1, rätt till värmecentral m.m. som belastar Korpen 2.

Korpen 1 belastas genom avtalsservitut för Kraftledning 52/204. Förmånstagare ej kunnat utredas.

Bergvattnet 12:1 belastas av avtalsservitut 24-IM-77/5279.1 kraftledning samt D-2016-00563842:1.1 kraftledning.

Exakt läge och utbredning av befintliga servitut har inte lokaliserats.

Planförslaget reglerar att servitut bildas avseende rätt till utfart till förmån för Korpen 1 som belastar (blivande) Domherren 16. Samt rätt till utfart till förmån för (blivande) Domherren 16 som belastar Korpen 1. Reglerat med **a₁** och **a₂** på plankartan.

Fastighetsbildningslagen

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

Med hänsyn till belägenhet, omfång 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.

Ledningsrätt

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

Inom planområdet finns inga ledningsrätter.

TEKNISKA FRÅGOR

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten bör berörda ledningsägare kontaktas för begäran om kabelanvisning 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.

EKONOMI

Planekonomi

Doroteahus står för kostnaden för upprättandet av ny detaljplan.

Kostnad allmän plats

Vid ett plangenomförande kommer investeringskostnader på allmän platsmark när det gäller ombyggnation av Villagatan.

Kostnad kvartermark

Vid ett plangenomförande kommer investeringskostnader på kvartermark när det gäller bl.a. uppförande av sjukstuga, landningsplats för helikopter samt anläggning av parkeringsplatser.

Storlek på ersättning till nuvarande fastighetsägare för den mark som behövs för ett genomförande av detaljplanen (se under rubriken fastighetsbildning) bör värderas av oberoende värderingsperson samt vara i linje med de markpriser som kommunfullmäktige beslutat om.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Doroteahus står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen när det gäller ny sjukstuga.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontakta respektive ledningsägare.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att revideras om det bedömts vara relevant.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunens handläggare

Per Nilsson, Byggnadsinspektör

Handläggare

Ulrika Bylund, Tyréns Region Nord

Uppdragsansvarig

Johanna Söderholm, Tyréns Region Nord

MILJÖ- OCH BYGG

Per Nilsson

Byggnadsinspektör