

Detaljplan för

Del av fastigheten Avasjö 1:759

Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län

Upprättad 2024-08-05

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för granskning enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2023-03-02 till och med 2023-03-16. Fastigheten har fått ett nytt namn under planprocessen och därför har detaljplanen bytt namn från Avasjö 1:132 till Avasjö 1:759.

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

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

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen Västerbotten, 2023-03-17

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas. Dock krävs en tydligare beskrivning av påverkan på MKN samt tydliggörande av vad bedömningen kopplat till detta grundas i.

Länsstyrelsen vill också vara tydlig med att trots att detaljplanen inte aktualiserar någon prövningsgrund så är länsstyrelsens bedömning att förutsättningarna att bebygga platser på avsett vis och lämpligheten av bostäder på platsen inte är tillräckligt utrett och därmed inte överensstämmer med vad som avses med 2 kap. 2 § Plan- och bygglagen (2010:900).

De frågor som framförallt kvarstår är behov av att grundligare utreda hydrologiska förutsättningar, möjlig hantering av dagvatten och markavvattning samt påverkan på myrmark som utgör värdefull våtmark. Utifrån det underlag som länsstyrelsen tagit del av görs bedömningen att det är sannolik att byggandet av bostäder på platsen kommer att kräva markavvattning vilken riskerar att påverka den värdefulla våtmarken. En eventuell markavvattning kräver tillstånd från länsstyrelsen. Länsstyrelsens rekommendation är att ansökan om markavvattning hanteras så att beslut i denna fråga avgörs innan detaljplanen antas.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte riskerar påtagligt skada berörda riksintressen. Det finns dock en risk för lokal påverkan på natur och djurliv (och därmed en lokal negativ påverkan på berörda

riksintressen) kopplat till markarbeten och dess påverkan på den värdefulla myrmark som angränsar och delvis återfinns inom planområdet.

Hälsa och säkerhet – Geoteknik

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

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att upphävande av strandskyddet inte riskerar att påverka strandskyddets syfte samt att det angivna särskilda skälet är tillämpligt.

MKN vatten

Kommunen skriver i avsnittet om dagvatten i planbeskrivningen att dagvatten ska ledas till anlagda vägdiken och inte ut i terrängen, för att undvika erosion och ras. I avsnittet om MKN skriver kommunen att dagvatten ska fördröjas och renas i de myrområden som ligger nedströms planområdet innan det går ut i Näsån och att rening i myrmarken medför att status i Näsån inte bedöms riskera att försämrans.

Det finns en konflikt mellan de två avsnitten när det kommer till hantering av dagvatten, om vattnet ska ledas till vägdiken eller ut i terrängen till myrmarken. Kommunen bör ge en mer detaljerad beskrivning av hur dagvatten ska hanteras i planområdet. Det hade varit fördelaktigt att ha genomfört en dagvattenutredning tillsammans med utredning av de hydrogeologiska förutsättningarna, särskilt eftersom planområdet ligger på och nära myrmark med högt naturvärde och denna inte får påverkas av exploatering eller dikning. Det saknas också en motivering till påståendet att detaljplanen inte påverkar status och möjlighet att nå MKN i de berörda vattenförekomsterna, utöver det att dagvatten eventuellt ska renas i myrmarken. Inför antagande krävs det att det förtydligas vad bedömningen baseras på.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen tycker att det är bra att kommunen till granskningen gjort justeringar framför allt genom att begränsa planområdets utbredning åt söder. Det är också bra att kommunen utökat området med förbud mot att uppföra byggnader inom delar av planområdet som beskrivs utgöra myrmark samt som riskerar att översvämmas. Länsstyrelsen vill dock upplysa om att det är möjligt att uppföra komplementbyggnader upp till 35 kvadratmeter inom dessa områden och för att hindra det krävs att markanvändningen ändras till exempelvis [**Natur**].

Det är för Länsstyrelsen oklart om all myrmark reglerats med förbud mot att uppföra byggnader då hydrogeologisk utredning saknas. Den avgränsning som gjorts i plankartan baseras, som Länsstyrelsen förstår det, på SGU:s jordartskarta samt en skyfallskartering. Vad gäller jordartskartan skriver SGU att den kan användas för att ge underlag för mycket översiktlig planering och att kartan bör användas med stor försiktighet vid analyser och bedömningar av markförhållanden.

Det kvarstår således osäkerheter avseende de hydrogeologiska förutsättningarna samt naturvärden. Det gör det svårt att göra säkra bedömningar avseende planområdet och dess möjliga påverkan på den värdefulla våtmarken. Det är både olämpligt att utföra markavvattning inom den värdefulla våtmarken och att avleda vatten till den. Med vatten förs även slampartiklar och näringsämnen och dessa förändrar förutsättningarna för den värdefulla våtmarken.

Kommentar: För att säkerställa dagvattensituationen inom planområdet med avseende på flöden, inverkan på befintlig våtmark samt belastning av föroreningar till följd av planerad exploatering har en dagvattenutredning tagits fram.

Kommunen är medvetna om att komplementbyggnad upp till 35 kvm kan placeras inom prickad mark.

Lantmäteriet, 2023-03-03

Fastighetsrättsliga frågor och befintliga planförhållanden

Enligt planförslaget ska utfartsfrågan för nya fastigheter lösas genom inrättande av ny gemensamhetsanläggning för väg samt anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning Avasjö GA:2.

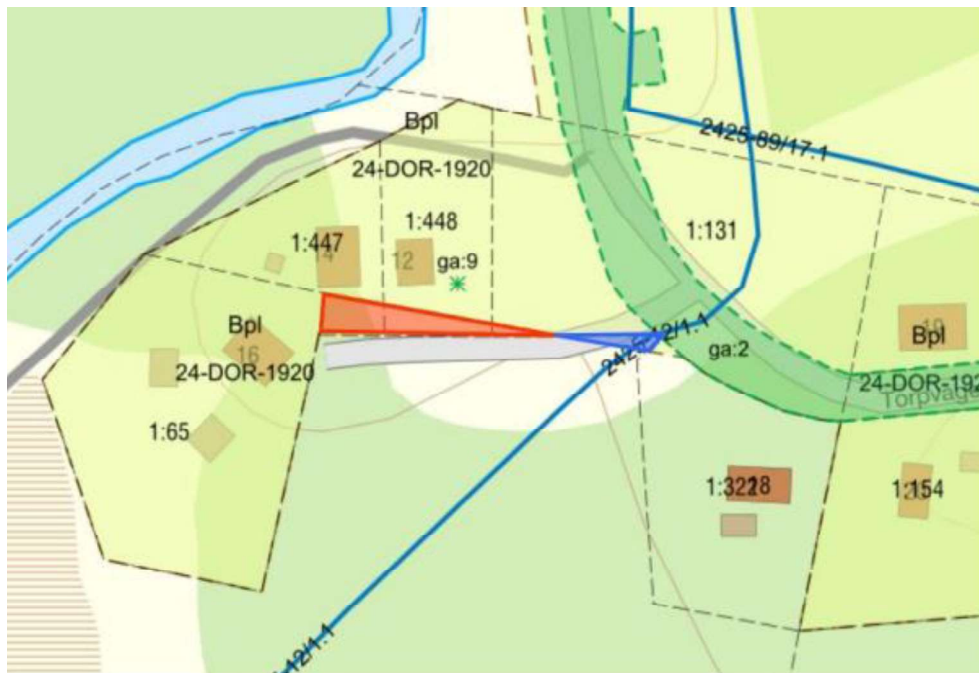
Lantmäteriet noterar att det tilltänkta planområdet angränsar/ansluter till gällande byggnadsplan för Avasjö 1:65 m.fl. (antagen 1974-09-27, akt 24-DOR-1920). Mellan området för gata och för bostad finns ett mindre område avsett för park/plantering. Befintlig anslutning till Avasjö GA:2 är enligt Lantmäteriets tolkning belägen inom detta område. Det bör säkerställas att det möjligt att lösa vägfrågan för de tilltänkta nya fastigheterna och redovisa hur detta ska ske.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar" (Utdrag ut proposition 2009/10:170 s 435).

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Fastigheterna Avasjö 1:447 och 1:448 har idag servitut för väg längs med befintlig fastighetsgräns mot Avasjö 1:759 (belastar Avasjö 1:448 och 1:131, rättighetsbeteckning 2425-91/24.2 respektive 2425-91/24.3). Det bör framgå hur dessa rättigheter påverkas av planförslaget. Om avsikten är att befintliga fastigheter ska ingå i ny gemensamhetsanläggning bör detta redovisas.

Lantmäteriet noterar vidare att ny planområdesgräns inte torde sammanfalla med den äldre planområdesgränsen. Detta innebär ett "glapp" (med rött markerat område) mellan planerna samt att planförslaget om det

antas till viss del kan tänkas ersätta den äldre planen (med blått markets område), de skiss nedan. Konsekvenserna av detta bör redovisas.



Skiss från Lantmäteriets yttrande.

Delar av planen som bör förbättras

Övriga fastighetsrättsliga frågor

I planbeskrivningen på s. 26, första stycket, bör förtydligas vad som avses med fastighetsreglering. Nybildning av fastighet kan ske genom avstyckning, sammanläggning och klyvning, medan fastighetsreglering innebär ombildning, t.ex. överföring av mark eller nybildning av servitut (2 kap. 1 § fastighetsbildningslagen FBL och 5 kap. 1 § FBL).

Tekniska anläggningar och inlösenfrågor

Användningen Tekniska anläggningar betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Det ska finnas en beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in allmän kvartersmark utan stöd av överenskommelse.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats gällande det "kil" som inte planläggs. Gränsen mellan VÄGMARK och PARK OCH PLANTERING på plankartan för Avasjö 1:65 m.fl. (1974) är inte fastställd. Detta innebär att gatuområdet [GATA] i aktuellt planförslag kan anses angränsa mot VÄGMARK.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande hur befintliga rättigheter genomförandefrågor, i enlighet med lantmäteriets yttrande.

Statens Geotekniska Institut (SGI), 2023-03-24

Planområdet ligger på östra sidan om Korpån, strax söder om byn Borgafjäll. Området är låglänt och består av myr- och skogsområden. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordlagren av älvsediment (sand), morän och torv. SGU:s jorddjupsmodell över området indikerar ett skattat jorddjup till berg på ca 5-10 m.

SGI har granskat denna plan i samrådsskedet och fann få att förutsättningar för ras saknas för planområdet få det brantaste området luter 11% och jorden där utgörs av morän.

Planområdet ligger cirka 60 meter från Korpån som avvattnar ett stort område på bland annat Norra Borgafjällens södra sida och fjället Vielpenjuones norra sida. Älvsediment som finns avsatta inom planområdet, härstammar troligen från erosion och sedimenttransport utmed ån. SGI skrev i remissvaret för samrådet att det saknas en analys av risken för slamströmmar och sedimenttransport från Korpån, som kan påverka planområdet. I granskningshandlingen går att läsa "Några risker med slamströmmar och sedimenttransport bedöms sammantaget inte finnas." SGI anser att det saknas underlag som styrker denna bedömning och därav går det inte att avgöra om det är en rimlig bedömning.

Det går ej att avgöra förutsättningarna och riskerna för erosion och slamströmmar enbart utifrån skylfallskarteringen. Skylfallskarteringen har dock gett svar på frågan om påverkan av översvämning och hänsyn har tagits till detta genom att undanta mark från byggnation framförallt i västra delen av området och höjdsättningen ska ses över i samband med bygglov och detaljprojektering.

SGI vill även påminna att om det krävs förbyggande åtgärder för att skydda området mot erosion, slamströmmar och sedimenttransport behöver även de geotekniska förutsättningarna för att uppföra sådana utredas innan planen kan antas.

Kommentar: En flödesberäkning har tagits fram
Geoteknisk sakkunnig har deltagit vid framtagandet av detaljplanen och översiktligt bedömt att marken är byggbar.

Trafikverket, 2023-03-10

Trafikverket har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar: -

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALAFÖRVALTNINGAR

Dorotea kommun, Miljö- och Byggnadsnämnden, 2023-03-09

Byggnadsenheten anser att storleken på tomterna är små, den byggbara delen på vissa tomter medför att det kommer sakna utrymme för parkering av bilar och släpvagnar. Vintertid kommer det även behövas plats för att lägga upp snö inom området. Avrinningen av dagvatten måste hanteras inom detaljplanen.

Tilltänkt byggnadsområde omgärdas av skyddsvärda myrar vilket gör att snön ej får styras ut på den omkringliggande myren. Utrymmen på fastigheterna och planområdet måste säkra att snön får plats utan att belasta myren.

Byggnadsenheten föreslår att en av de södra tomterna ej styckas av. Den ytan får då utgöra plats för parkering och snötipp.

Lantmäteriet har i tidigare yttrande påtalat att det finns flera ej utredda ansvarsområden. Bland annat vem som ska stå för olika kostnader. Detta bör vara klargjort så inte kommunen blir belastad med detta.

Kommentar: Storleken på planerade fastigheter ligger i linje med övriga fastigheter i området och anses lämpliga utifrån tilltänkt exploateringsgrad och ändamål.

För att säkerställa dagvattensituationen inom planområdet med avseende på flöden, inverkan på befintlig våtmark samt belastning av föroreningar före respektive efter planerad exploatering har en dagvattenutredning tagits fram. Dagvattnet kommer omhändertas lokalt inom planområdet med diken.

Att anlägga en snötipp i det här området bedöms inte lämpligt ur ett miljömässigt godtagbart förslag med hänsyn till intilliggande myrmark.

Frågan kring kostnader kommer att lösas genom tecknande av exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

YTTRANDEN FRÅN FÖRETAG OCH ÖVRIGA

Privatperson 1, 2023-03-17

Yttrande anser fortfarande att planförslaget är inom myrområdet eftersom det även är blött nedanför och till höger om det tänkta soptunna/apparatområdet.

Yttrande saknar även en anpassning till det befintliga området och dess karaktär. Det som planeras nu är i stort sett ett radshusområdet. På samma yta som man planerat 11 tomter är det på det befintliga området ca 5 tomter. Det finns heller ingen skrivning om att man bör behålla områdets miljö i möjligaste mån. Det skulle kunna innebära att man gör en "fotbollsplan" som man sedan placerar ut tomterna på. Hur kommer det att fungera gällande vattenavrinningen mot myren?

Vidare menar yttrande att man från myren nästan inte har någon synlig bebyggelse mot Torpsvägen idag, västerut syns fritidshusbebyggelsen något mera, men inte som detta område kommer att sticka ut om man inte behåller lite grönska och kanske sparar in på några tomter. Det område som man prickat mor myrmark kommer det att fredas eller är det enbart obyggbart? Om det inte fredas innebär det också att det är möjligt att bereda tomterna ända ut mot myten? Det kommer alltså inte styras upp i detaljplanen?

Yttrande undrar om det kommer vara specificerat enskilda hus eller kan man skapa radhusområde?

Yttrande undrar vart snö och parkering planeras, då yttrande förstår att det ska finnas plats för 2,5 parkering på varje tomt, nu när de krympts ihop. När det gäller snöupplag tänker sökande att det är viktigt att det finns ytor för det så att inte lösningen blir en stor snötipp ut i myren.

Andra kommuner värnar gärna behållandet av befintlig mark och dess karaktär och undrar sedan om det inte är något som vi förespråkar i Dorotea? Eller låter varje exploator bestämma?

Vidare ser yttrande inte heller i planen någon hantering av inträda i befintlig vägförening? Ska de flyga eller kommer det inte hanteras förrän vid lantmäteriförrättningen vid utstyckning av plan eller tomter? Då det vid flera exploateringar i Borgsfjällsområdet har varit mycket thaps om den frågan.

Kommentar: För att säkerställa dagvattensituationen inom planområdet med avseende på flöden, inverkan på befintlig våtmark samt belastning av föroreningar före respektive efter planerad exploatering har en dagvattenutredning tagits fram.

Hänsyn har tagits till den skyfallskartering som finns framtagen. Inga byggnader tillåts närmare än 10-17 meter mot den mark som översvämmas i väster.

Planområdet är utpekad för bebyggelse i kommunens översiktsplan och det finns ett politiskt beslut om att planlägga aktuellt område. Bedömning av detaljplanens utformning/storlek (och därigenom antalet fastigheter) är baserad på platsens förutsättningar och lämplighet.

Planbeskrivningen har förtydligats angående förvaltning av kommande gemensamhetsanläggningar.

När fastigheterna avstyckats kommer respektive ägare själv att avgöra huruvida träd och annan vegetation behålls inom fastigheten, det är inget som bestäms i detaljplanen. Med punktprickad mark avses att byggnad inte får placeras på marken.

Parkering ska lösas inom respektive fastighet, likaså hantering av snön som uppkommer inom fastigheten.

Privatperson 2 och 3, 2022-11-07

Yttrande framför synpunkter gällande den nya gatan till området som ska byggas:

Gatan kommer att klyva ett våtmarksområde som sträcker sig långt från öster ned mot Korpån. Det är mycket vatten som ska filtreras genom våtmarken innan det når Korpån.

Hur anläggs gatan utan att torrlägga västra delen av våtmarken och dämna upp östra delen? Detta utan att dika ut östra delen av gatan.

Kommentar: *Planhandlingen har kompletterats med en dagvattenutredning för att säkerställa att våtmarken inte påverkas negativt. För att säkerställa att infiltration och avledning fortsatt ska kunna ske igenom området i öst-västlig riktning säkerställs ett 2 meters brett dike inom naturmark med enskilt huvudmannaskap.*

Privatperson 4, 2023-03-05

Yttrande vill framföra följande synpunkter:

De byggplaner som finns för Avasjö 1:132 kommer i mycket stor utsträckning att påverka de framtida byggplanerna på fastigheten Avasjö 1:131. Min fastighet är för närvarande obebyggd, men för att det ska finnas några som helst förutsättningar för byggnationer på fastigheten i framtiden är det av yttersta vikt med minsta möjliga påverkan för detta.

Avasjö 1:131 är sedan tidigare belamrad med ett antal servitut för olika vägar (det senaste avseende Avasjö 1:65), en väg som blev feldragen snett över fastigheten, trots att det var avtalat att vägen skulle dras endast längs tomtgräns men inte över densamma. Sedan tidigare har Dorotea kommun dessutom nyttjat fastigheten för framdragning av avloppsledningar och Vattenfall har uppfört en elcentral utan att något samråd dessförinnan förekommit.

Jag förutsätter att nybyggnationer på Avasjö 1:132 kommer att innebära både nya elcentraler och så vitt förstått ny pumpstation för avlopp. Så som framgår av ovan redogörelse är Avasjö 1:131 till fullo redan maximalt utnyttjad framförallt av servitut för olika vägar.

Så som jag tidigare framfört är det dessutom av vikt att den planerade pumpstationen flyttas längre ner på Avasjö 1:132.

Jag motsätter mig inte dessa byggplaner, men menar att största möjliga hänsyn bör tas för minsta möjliga påverkan på min fastighet.

Kommentar: *Aktuellt planförslag hanterar endast de frågor som berör aktuell detaljplan. Fastigheten Avasjö 1:131 regleras av gällande byggnadsplan för Avasjö 1:65 m.fl.*

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

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

Privatperson 5, 2023-03-14

Yttrande menar att fastighetsgräns åt väster ligger på myrmark. Två av tomterna på Avasjö 1:132 gränsar mot Avasjö 1:322. Marken på dessa tomter är också till stor del myrslänt vilket strider mot dom villkor som satts upp för exploateringen.

Yttrande anser att även pumphus och transformatorstation ligger till största delen på liknande mark. Förutom risken för dålig lukt är en bättre placering längst ned i området.

Vidare menar yttrande att vägen från reningsverket inte är byggd för höga trafikflöden med tung trafik. Vem betalar för att återfå nuvarande standard?

Kommentar: *För att säkerställa dagvattensituationen inom planområdet med avseende på flöden, inverkan på befintlig våtmark samt belastning av föroreningar före respektive efter planerad exploatering har en dagvattenutredning tagits fram.*

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

Vid installation av en pumpstation krävs schaktning och det rekommenderas inte att göra i planområdets södra del med hänsyn till våtmarken, om inte provtagning av grundvattnet visar på grunda vattennivåer. För ytterligare förklaring, se svaret till privatperson 4 ovan samt planbeskrivningen.

Föreslagen detaljplan möjliggör inte för att andelen tung trafik ökar permanent. Om skador skulle uppstå får den som kör sönder vägen bekosta återställningen av den.

Privatperson 6, 2023-03-14

Hejsan, har tagit del av de åsikter som lagts fram, av boende på Torpvägen, angående det nya området för bostäder.

Då jag håller med om de olika delarna i detaljplanen som innebär försämringar för oss nu boende efter vägen så avstår jag från att upprepa det sagda. Jag kan bara samtycka till kritiken. Det finns, som tidigare påtalats, väldigt många områden redan med plats för nya bostäder i Borgafjäll.

Kommentar: Planområdet är utpekad för bebyggelse i kommunens översiktsplan och det finns ett politiskt beslut om att planlägga aktuellt område.

Privatperson 7, 2023-03-14

Vi vidhåller att placering av pumpstation och avfallsstation har negativ påverkan miljön för dem som redan har fastigheter i närområdet och önskar att en omprövning av placeringen görs. Det konstateras i svar på yttrande att "Denna placering är mest lämplig utifrån den VA-projektering som tagits fram i samband med detaljplanen" men det framkommer inte om alternativa placeringar tagits fram och hur dessa bedömts. Vår önskan är att man utreder ny placering av teknikstationen för placering som inte riskerar påverka redan befintliga fastigheter vad avser t.ex. lukt, oreda, vibrationer.

Det är också av vikt att man bevakar att särskilt ansvar för befintlig väg under byggperioden och hur ansvaret ligger efter den projekteringsperiod om fem år som beräknats, detta då det idag står oklart om och när projekterade tomter faktiskt kommer bebyggas. Dokumentation i denna fråga är viktig då vi bedömer att det finns risk att alla tomter inte bebyggs och framtida påverkan på vägen av byggarbete inte bör belasta redan befintliga fastighetsägare.

Det är möjligt att det finns efterfrågan på tomter i Borgafjäll men att den ska vara i sådan omfattning att flertalet exploateringsområden samtidigt är nödvändiga är tveksamt. Det finns redan nu tomter som varit till salu en längre tid utan att ha gått till avslutad affär, och många fler är planerade. Vad är bedömningen av hur många tomter som kan tålas i området? Det finns en risk att hela byn kan präglas av grovt beredd mark utan att färdigställande kan ske inom överskådlig framtid. Hur kommer ansvaret ligga för att hålla området i skick mellan de långa perioder som kan uppstå mellan byggperioder, om tomterna alls säljs? Borgafjäll är inte bara en besöksort på vintern när snön täcker grovberedd mark, många är där även sommartid och då är området runt Korpån välbesökt av både fast boende och oss fritidshusägare.

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

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av bostadsfastigheter. Det är exploatören som ansvarar för genomförandet och tidplanen för detta. Gällande ansvar för befintlig väg så regleras sådana frågor i exploateringsavtal.

Planområdet är utpekad för bebyggelse i kommunens översiktsplan och det finns ett politiskt beslut om att planlägga aktuellt område. Bedömning av detaljplanens utformning/storlek (och därigenom antalet fastigheter) är baserad på platsens förutsättningar och lämplighet.

Det är exploatören som ansvarar för att tomterna hålls i vårdat skick fram till dess att de blir sålda.

Privatperson 8, 2023-03-13

Har tagit del av dokumenten rörande detaljplan för Avasjö 1:132 och har fortfarande några synpunkter som jag vill framföra.

Pumpstation och sophus: Det har framförts synpunkter att flytta dessa längre in på området. Det ligger delvis på myrmark, det första som gamla och nya stugägare möts av är dessa "byggnader". Det kan medföra klagomål. Flyttas pumpstation och sophus längre in på området måste det ändå anses ligga nära reningsverket.

Myrmark ska ej röras: Det handlar inte om liten eller stor miljöpåverkan.

Bevara grönområden: Ja.

I övrigt håller jag med tidigare synpunkter som redan dokumenterats.

***Kommentar:** Placering av pumpstation är mest lämplig utifrån den översiktliga VA-projektering som tagits fram i samband med detaljplanen. Några olägenheter bör inte uppkomma men om det skulle lukta från planerad pumpstation kan filter sättas in.*

Se svar gällande teknikområdets placering samt hur hänsyn tagits till omkringliggande myrmark i kommentaren till Länsstyrelsen.

Privatperson 9, 2023-03-12

- Flytta pumpstation & sophus längre ner på det nya området. Dålig lukt kommer med säkerhet förekomma, vilket inte ska påverka redan befintliga fritidshus. På Winters område finns nybyggd pumpstation som luktar väldigt mycket. Även Vattenfall vill ha transformatorstation mitt i/centralt på det nya området.

- Jag ser att största byggnadsarea har minskats ner till 180m², vilket är mycket bättre än förra förslaget! Däremot finns det mer att göra för att bevara Torpvägens karaktär. Det är genom att endast godkänna fristående fritidshus med sadeltak, att det är distans till grannar, att bevara skog mellan stugorna för att bevara stugkänslan och djurlivet. Fristående fritidshus är mycket viktigt för att det inte ska kunna byggas radhus eller på något sätt kunna byggas ihop hus.

- Planområdet berör fortfarande myrmark. Mellan Avasjö 1:132 och Avasjö 1:322 är det myrmark. I och med detta så har jag bifogat en karta där jag visar hur prickområdet ska se ut, var grönområdet ska finnas och vart pumphus ska placeras. Grönområdet behövs för att bevara Torpvägens karaktär, samt bevara myrmarken som finns där! Både kommun & Länsstyrelsen har tydligt skrivit att myrmark ej får röras, utan det är hårdbacken de får bygga på.

Grönområdet är också viktigt med tanke på att området annars kommer bli väldigt öppet, till skillnad från resten av Torpvägen där de flesta fritidshus är omgivna av skog. Klöverbacken är ett bra exempel på där de varit varsam med naturen och sett till att grönområden finns kvar!

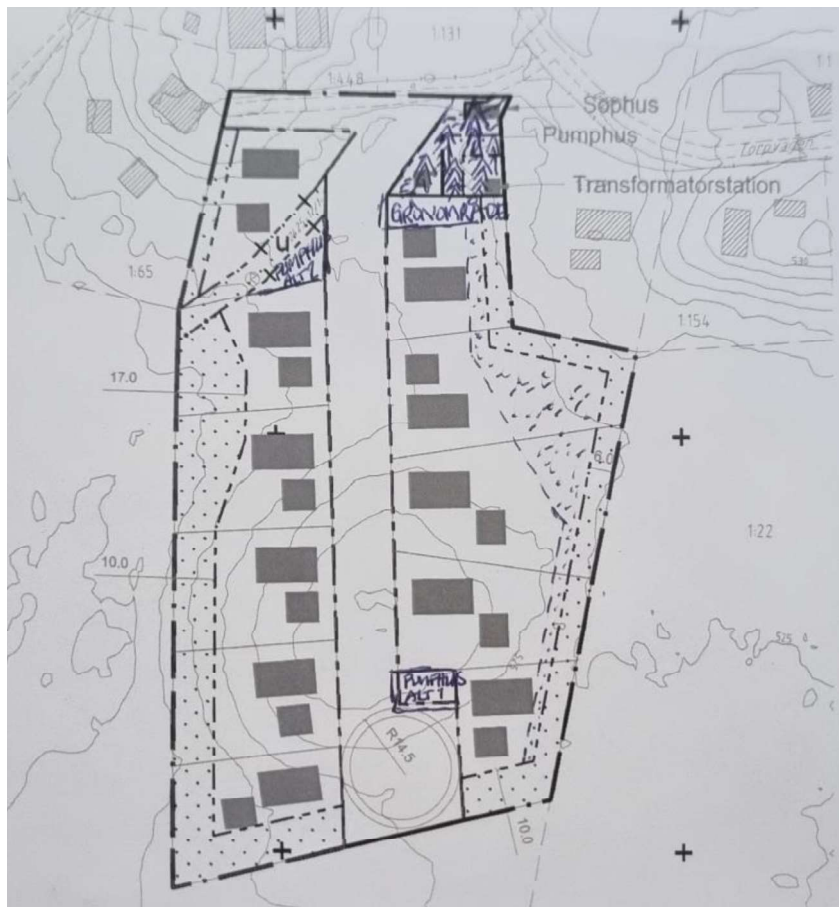
- Det finns ett fåtal fritidshusägare på Torpvägen som byggt större än 130kvm, men det är som dag och natt att frånga ÖP för 11 fritidshus jämfört med några enstaka fritidshus, sett till hela området. Med det sagt, och med hänsyn tagen till att ni tagit till er i samrådet att tidigare bya var för stort, så är det rimligare att högsta nockhöjd inte får överstiga 6,0 meter.

Bemöts dessa synpunkter, framför allt om pumpstation & sophus, grönområde och fristående fritidshus, så kommer det här bli ett fint och anpassat område!

Slutligen har jag några frågor

- Hur ska snöröjningen hanteras? Snön får ej forslas ut på myrmarken.
- Vart finns det plats för parkering på det nya området?

Jag påminna om jävsituationer då planhandläggaren jobbar för AFRY, och kommunens handläggare ska börja jobba på AFRY.



Förslag på förändringar från privatperson 9.

Kommentar: Se svar på kommentarer ovan gällande teknikområdets placering. Några olägenheter bör inte uppkomma men om det skulle lukta från planerad pumpstation kan filter sättas in.

Planområdet är utpekad för bebyggelse i kommunens översiktsplan och det finns ett politiskt beslut om att planlägga aktuellt område. Bedömning av detaljplanens utformning/storlek är baserad på platsens förutsättningar och lämplighet. Området planeras att bebyggas med friliggande bostäder. Nockhöjden har reglerats utifrån att det ska vara möjligt att bygga 1,5-planshus, vilket både tar hänsyn till kringliggande bebyggelse samtidigt som dagens byggnadsstandard kan uppfyllas.

Dialog kring hanteringen av myrmarken har hållits med kommunens miljöenhet. Se svaret på tidigare kommentarer samt planbeskrivningen för ytterligare information.

Se tidigare svar kring snöröjning och parkering.

Inga jävsituationer förekommer.

Privatperson 10, 2023-03-12

Det är väldigt många som har påpekat vikten av att ta hänsyn till övriga platsen Torpvägen och dess karaktär och utformning som exploateringen ska anpassas till. Inte bara boende utan även Länsstyrelsen i sin skrivelse har varit tydlig, samt även Miljö- och bygg chefen har kommenterat i Folkbladet vikten av hänsyn och anpassning i ett annat ärende i Borgafjäll, fast i sin andra befattning som vice kommunstyrelsens ordförande.

Torpvägens karaktär betyder bevarad skog och på så vis framhäva den riktiga stugkänslan som infinner sig och djuren kommer in på husknuten. Vilket man har tagit hänsyn till vid exploatering på Klöverbacken som blev ett riktigt fint och anpassat område. Vi har nu än en gång bemött detta med ett väl förminskat Grönområde med just bevarad skog för att passa in till det övriga området Torpvägen.

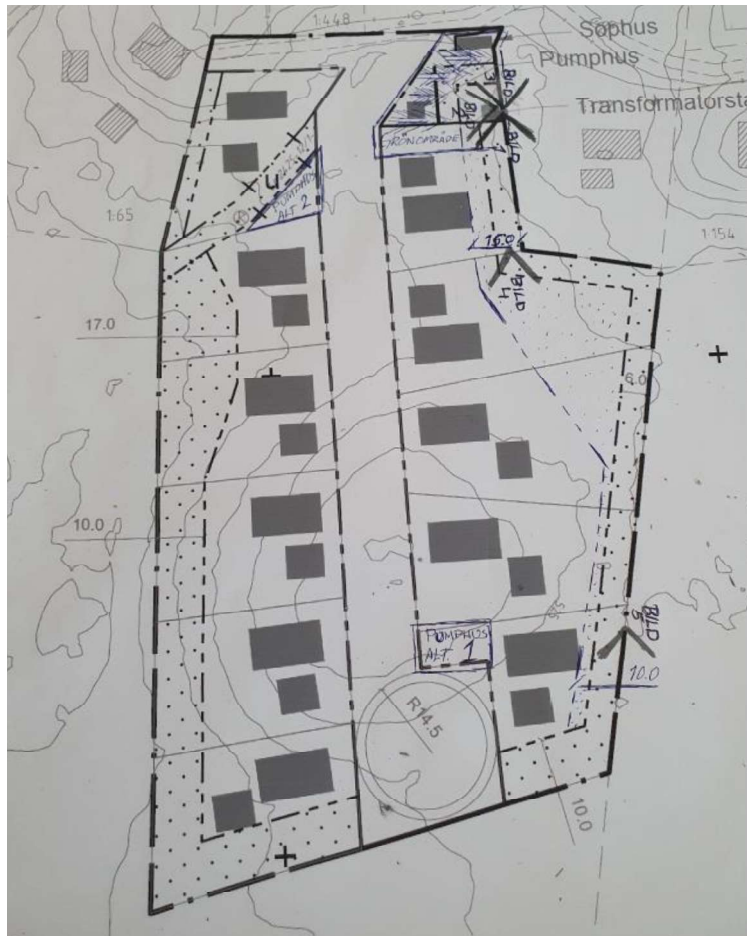
Bifogar karta där utmärkt V på kartan som visar i vilken riktning bilderna är tagna. Bilderna visar myrmark samt de blöta förhållanden som råder, där utökad prickad mark är aktuellt. Både Länsstyrelsen och Miljöenheten själva har skrivit in att man ska hålla sig till hårdbacken och byggnationer på myrmark inte tillåts och ska fortsatt vara orörd.

Visas även godtyckliga alternativ för pumphus och transformatorstation, Vilket Eon gärna ser också. Vidare på anpassning är först och främst Fristående hus som ska finnas med i Detaljplanen från första början och byggnads höjden som vi bemöter än en gång, fast till 6,8m istället för 6 meter som innan då det är vad som finns på plats.

Nu finns absolut inga hinder med förhöjt vägg liv och dom får bygga större än alla andra, modernt och anpassat.

Har tidigare inte tagit upp något om exploatörerna, men efter det uppkom hot/påhopp från en av dom om bland annat upphävda skoterleder på marken, stämma kommun och privatpersoner på godkända bygglov samt att exploatören kunde bli ens värsta ovän om man var emot honom. Detta är en del av ett längre samtal helt oprovocerat, han avslutar med att får han inte exakt som han vill så kommer det ovannämnda ske. Vill

understryka att Vi INTE är emot detta eller för den delen honom, vi bemöter exploateringen i ett samråd. Dessa påhopp är oacceptabla.



Förslag på förändringar från privatperson 9.

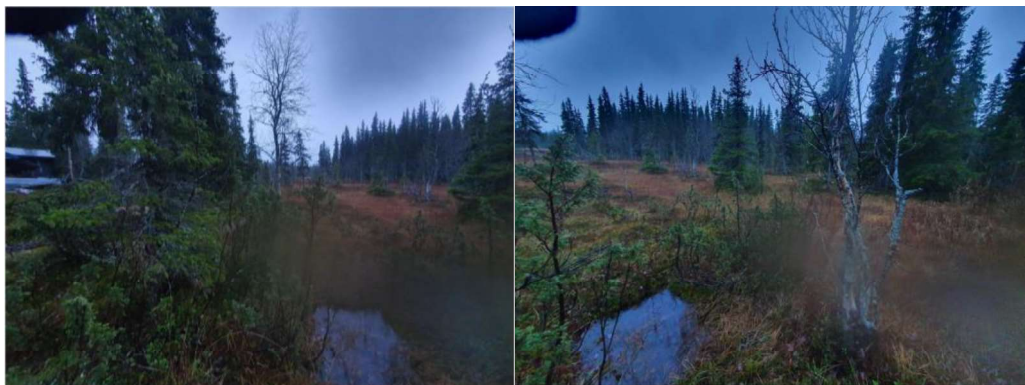


Bild 1.

Bild 2.

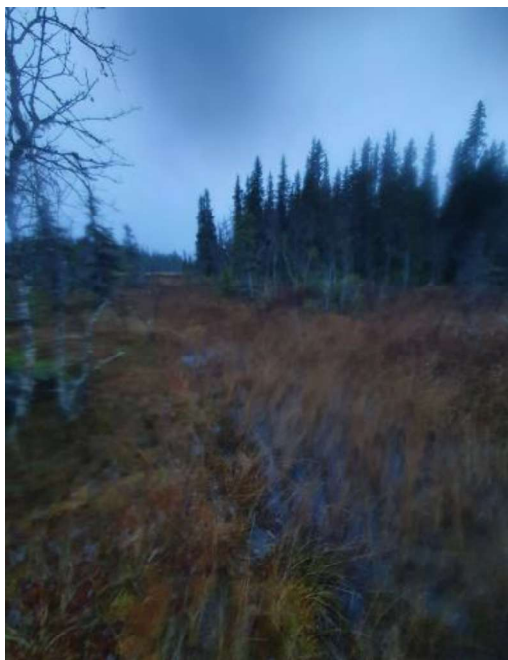


Bild 3.



Bild 4.



Bild 5.

Kommentar: Bebyggelsen som planeras inom planområdet är anpassad efter hur området ser ut och vad som bedöms lämpligt.

Dialog kring hanteringen av myrmarken har hållits med kommunens miljöenhet. Se svaret på tidigare kommentarer samt planbeskrivningen för ytterligare information.

Inom planområdet regleras ingen naturmark eller parkmark för att bibehålla träd och övrig vegetation då detta inte bedöms vara nödvändigt. Det troliga är att buskar och träd sparas inom området även om markanvändningarna park/natur inte regleras. Diken säkerställs på plankartan och inom gatuområdet inryms även diken och trumma.

I granskningsutlåtandet bemöts enbart synpunkter som har med detaljplanen att göra.

Torpvägens samfällighetsförening, 2023-03-20

Föreningen lyfter att det i planbeskrivningen under rubriken Fordonstrafik på sid 15 står att trafiktätheten bedöms vara låg. Enligt föreningens bedömning kommer trafiktätheten inte vara låg eftersom den kommer att **fördubblas** på sträckan mellan det nya området och reningsverket.

Föreningen menar att sista stycken under rubriken bör utgå. Detta utifrån att det är ingen som är insatt i trafikfrågor som spekulerar utan redovisar faktiska sakförhållanden.

Föreningen menar att befintlig vägsträcka mellan reningsverket och nya anslutningsvägen måste breddas och förstärkas.

Vidare lyfter föreningen att det under rubriken rättigheter står att ingen omprövning av Avasjö GA:2 avses genomföras. Detta är fel. Omprövning av GA:2 måste ske eftersom samtliga andelstal kommer att måste räknas om.

Kommentar: Inga trafikmätningar finns för Torpvägen idag. Kommunen bedömer att trafiktätheten fortsatt kommer att vara låg vid ett fullt utbyggt planområde även om trafiktätheten fördubblas. Vid ett genomförande av föreslagen detaljplan kommer Torpvägen belastas med tung trafik. Om skador skulle uppstå får den som kör sönder vägen bekosta återställningen av den.

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

Planbeskrivningen har även kompletterats med att omprövning av Avasjö GA:2 kommer ske i samband med lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor kring utförande av anläggningar och liknande hanteras via avtal utanför detaljplanen. Dvs. ett exploateringsavtal kommer tecknas mellan exploatör och kommunen.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

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

- Dagvattenutredning har tagits fram för att säkerställa dagvattensituationen inom planområdet med avseende på flöden, inverkan på befintlig våtmark samt belastning av föroreningar före respektive efter planerad exploatering. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information kring detta.
- Ett 2 meters brett dike inom naturmark med enskilt huvudmannaskap säkerställs på plankartan för att möjliggöra att infiltration och avledning av dagvatten fortsatt ska kunna ske igenom området i öst-västligriktning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information kring bedömningen av översvämningsrisken utifrån den framtagna dagvattenutredningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information kring förvaltning av allmän platsmark och förtydligande angående bildande/omprövning av gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening.
- I planbeskrivningen beskrivs att aktuellt planområde omfattas av byggnadsplan och konsekvenserna av detta.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandläggare på AFRY är Pethra Fredriksson.

MILJÖ & BYGG

Lotta Nilsson
Byggnadsinspektör