

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

Upprättad av BARRY WIDELUND ARKITEKTKONTOR AB

2023-02-15

Rev. Xxxx-xx-xx

SAMRÅDSHANDLING 2023-10-15

MBN-2021-0235-214

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2023-04-26 § xx att besluta om plansamråd enligt PBL, kap 5 § 18.

Kompleta detaljplanehandlingar sändes ut till berörda 2023-04-28

Samråd har skett från 2023-05-03-2023-05-24

SAMRÅDSUTLÅTANDE:

Före och under utställningstiden har följande skrivelser inkommit:

Nr	Datum	Fastighetsägare	Fastighet	Synpunkter
----	-------	-----------------	-----------	------------

Under samrådstiden och med den av MBN medgivna förlängningen av tiden:

1.	2023-06-05	Länsstyrelsen Synpunkter		
2.	2023-05-08	Vattenfall		Synpunkter
3.	2023-05-17	Tekniska enheten, Dorotea kn		Synpunkter
4.	2023-02-09	Byggenheten MBN Dorotea kn		Synpunkter
5.	2023-05-24	Ann-Christin o Carlerik Isaksson,	Avasjö 1:18	Synpunkter
6.	2023-xx-xx	Skoterledsansvarig Dorotea kn		Synpunkter
7.	2023-xx-xx	Centerpartiet		Synpunkter
8.	2023-06-09	Kommunstyrelsens AU		Synpunkter
9.	2023- 05-15	Miljöenheten MBN Dorotea kn		Synpunkter
10.	2023- 05-16	Lantmäteriet		Synpunkter

Efter samrådstiden har kontakter skett med Voernese Sameby vilka i e-post 2023-08-29 godkänt ett reviderat förslag till utformning.

SYNPUNKTER:

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i sitt yttrande över planförslaget angett att det behövs ytterligare utredningar av olika slag innan de kan ta ställning till detaljplaneförslaget

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att det kvarstår ett antal frågor att lösa.

Länsstyrelsen kan därför inte i nuläget och med nuvarande underlag utesluta att ett antagande av detaljplanen kan komma att prövas.

Kommunen har bedömt att förslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Slutlig bedömning av denna fråga är dock avhängig av att ytterligare utredningar tas fram samt att planbeskrivningen utvecklas i enlighet med vad som framgår av detta yttrande.

Länsstyrelsen anser att nedanstående utredningar måste tas fram inom ramen för planprocessen.

Utredningarna bedöms vara nödvändiga för att dels kunna bedöma huruvida planen kan leda till en betydande miljöpåverkan, dels för att länsstyrelsen ska kunna göra bedömning om ingripandegrunderna (11 kap 10 § PBL):

- Naturvärdesinventering
- Dagvattenutredning inklusive utredning av påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten
- Geoteknisk undersökning.

Förutom ovanstående utredningar önskas en tydlig beskrivning av den skyddsvall som planeras. Utformning, materialsammansättning, omfattning med mera ska beskrivas. Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och förhållanden att det kvarstår ett antal frågor att lösa.

Länsstyrelsen kan därför inte i nuläget och med nuvarande underlag utesluta att ett antagande av detaljplanen kan komma att prövas.

Förutom dessa övergripande frågor så har länsstyrelsen utöver de ovan önskade utredningarna efterfrågat tydligare förklaringar och kompletteringar av det skrivna.

Bl.a. av frågor kring Kulturmiljö, Räddningstjänstens åtkomst, Rennäringen och plankartan.

Kommentarer och förslag:

De synpunkter som länsstyrelsen framför är av den arten att vi föreslår att de beaktas, kompletteras och i vissa fall helt ändras innan planen går vidare till ett nytt samråd.

De efterfrågade utredningarna som länsstyrelsen efterfrågar kommer att utföras av sakkunniga inom respektive område.

Övriga detaljfrågor som länsstyrelsen efterfrågar kommer att beaktas och redovisas i det nya planmaterialet.

2. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB skriver: Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot rubricerat ärende, men önskar att följande synpunkter tas med i fortsatt planarbete:

Vi har elnätanläggningar i området för rubricerat ärende i form av 0,4 kv markkabel, mörkblå streckad linje i bild nedan samt 22 kV markkabel, ljusblå streckad linje samt elnätstation, svart fyrkant. Elnätanläggningarnas placering i kartan är ungefärliga.

Den befintlig nätstationen kan eventuellt komma att behövas bytas ut mot en större.

Vi kommer även mest troligt att behöva förstärka området med ytterligare en nätstation.

Den kan rimligtvis placeras inom område föreslaget i bifogad kartbild, där e-område minst 10 x 10 meter möjliggörs. Det befintliga e-området ska vara minst 10 x 10 meter också.

Inom E-området vill Vattenfall Eldistribution ha minst 2 meter till annan teknisk anläggning.

Minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter

För 22 kV markkabeln inom planområdet önskar Vattenfall Eldistribution AB att u-område införlivas i plankartan. Inom u-området får ingen anläggning placeras och ingen förändring av markanvändning eller marknivå utföras.

Kommentarer och förslag:

De synpunkter som framföres av Vattenfall föreslås tillgodoses.

3. Teknisk chef Dorotea kommun

Teknik och Service vill påpeka att avsett område ligger utanför befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp samt att kapacitet för anslutning endast finns för avlopp och då under förutsättning att exploatör bär hela kostnaden för kapacitetsökning av pumpstation m.m. Kapacitet för vatten saknas i dagsläget och beräknas ej finnas inom närmsta tiden det vill säga att kapacitet kan finnas först om ca 10-15 år och är även avhängigt en dimensionsökning till hela området både för att uppfylla krav på tillgång samt brandvattenkrav.

Därför är en egen Gemensamhetsanläggning för vattenförsörjningen alternativet fram till en eventuell kapacitetsökning av allmänna anläggningen.

U områden verkar lite snålt tilltaget.

Område för avfallshantering bör tas med inom området minst 6 x 15 m för framtida lösningar av insamling.

Kommentarer och förslag:

För att finna en lösning på hur vattenfrågan ska lösas så har en teknisk konsult (Tyréns) anlåtats. Utredningen kommer att redovisas i det omarbetade planmaterialet som föreslås gå till nytt samråd.

I det nya plandokument kommer två olika u-områden att redovisas.

U-områden för VA-ledningar kommer att ges en bredd anpassad till antalet ledningar liksom till grundläggningsdjupet för dessa.

Ett smalare u-område kommer att redovisas för befintliga elledningar och till de nya som kommer att dras fram.

Område för avfallshantering redovisas i det nya planförslaget.

4. Miljö- och Byggnadsnämnden

Byggnadsenheten, byggnadsinspektör Monika Roos

Tomtstorlek

Undertecknad anser att storleken på de minsta tomterna är för små. Det kommer att vara svårt att få till utrymme för parkering av bil och släpvagn på den egna tomten.

Vintertertid kommer det även behövas plats för att lägga upp snö inom området.

Förslaget är att en tomt bör vara minst 500 m².

Kommentarer och förslag:

I nytt planförslag visas i illustrationsplanerna hur parkering av 2 st. bilar och släpvagn på den egna tomten kan ske.

Byggrätt

Byggrätten i föreslagen plan ger stort utrymme för olikheter i området beträffande storleken på byggnaderna. För att campingområdet ska harmonisera med övriga byggnader i området bör en begränsning ske på byggnadsverken.

Förslaget är att största byggnadsarea bör begränsas till max 150 m² på en tomt.

I planförslaget har avsikten varit att variera utformningen mellan de olika delarna.

Detta redovisas i illustrationsplanerna som följer detaljplaneförslaget.

Därför föreslås en variation av byggrätterna med 25% resp. 30% per fastighetsarea. I planförslaget är de flesta tomtarealerna 500 m² och 600 m² vilket ger en byggnadsarea på 150 m² per en tomt. Skulle fastigheterna ges en större areal så införs därför en begränsning med en max yta på 200m².

Husvagnsparkering

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) är uppställning av husvagnar med förtält Bygglovspliktiga. I regel så står husvagnar nära varandra med tillhörande spiketält.

Detta kan medföra problem om en brand skulle uppstå.

Byggnadsenheten anser att uppställningen av spiketält måste regleras i någon form.

Både förtält och Spiketält är bygglovspliktiga och frågan är därför hur de ska behandlas på ett praktiskt sätt sedan detaljplanen vunnit laga kraft.

***För att lägga fast tillåten byggarea för dem så föreslås en planbestämmelse:
e₃ Inom området får en byggnad och ett skärmtak med storlekar av max 15 m² vardera uppföras inom speciellt anvisat område för husvagnar***

De nu uppförda förtälten och Spiketälten har inte hanterats i någon bygglovsprövning utan de har reglerats genom att Camp Borga som hyresvärd ställt följande krav gentemot hyresgästen i samband med årlig hyresöversyn.

Detta sker för såväl nya hyresgäster som för de som förlänger sina hyresavtal.

Med hänsyn till brandspridningsrisk skall campingenheter placeras med minst 4 meters mellanrum.

Godkända mått på spiketält samt skärmtak;

Spiketält får ha en totalyta av; 2,5 m (bredd) x 5,0 m (längd) x 3,0 m (totalhöjd)

Skärmtak över husvagnen får ha en totalyta av; 3,0 m (bredd) x 6,0 m (längd) x 3,5 m (totalhöjd).

Dock får varken längd eller bredd överstiga husvagnens mått.

Tak bör luta mot gästens egna parkering, tak som lutar mot grannes parkering ska ha takrasskydd. Takutsprång får ha ett mått av max 0,3 m.

- Eventuella förrådsutrymmen och tillbyggnader på spiketält skall rymmas inom ovan angivna totalmått för spiketält.*
- Mindre trädäck framför entrédörren är godkända.*
- Komplement ska ha karaktären av en ihopsatt enhet till husvagnen, ej tvärtom.*
- Endast registrerade släpfordon får ställas upp på camping.*
- Bränsle får ej förvaras i komplementbyggnad, ej heller under skärmtak*

Vad händer om en ny arrendator vill hyra uppställningsplatsen? Ska denne upprätta bygglovshandlingar för att föregås av bygglovsprövning? Hur ska myndigheten som prövar pröva lovet hantera det. Grannar, m.m.? Det är en omfattande arbetsinsats som bör kunna lösas på annat sätt

Vi föreslår därför att det hanteras på samma sätt som idag.

Genom en tät kontakt mellan hyresvärd och de myndigheter som prövar byggloven så kan villkoren som hyresvärden ställer i sitt avtal kompletteras eller ändras med nya myndighetskrav.

Därigenom tillgodoses myndigheternas krav och det är säkert enklast för alla parter att fortsätta med de rutiner som nu gäller.

Parkeringsplats

Detta är ett campingområde för husvagnar och fristående fritidshus. Området kommer att besökas av många med bil, husvagn, släpvagn och skoter mm. Detta medför att det kommer att bli trångt om plats i området.

Förslaget är att det bör tillskapas yta för gemensamhetsparkeringar.

Synpunkterna kommer att beaktas i ett reviderat planförslag

Skotertrafik

Borgafjäll är en populär ort att köra skoter i. En utbyggnad av campingen kommer att medföra fler skotrar i området, vilket kan leda till olägenhet för omgivningen.

Förslaget är att det måste säkerställas så att skoteråkarna kan köra på iordningställda skoterleder.

I nytt planförslag har illustrerats de skoterleder som förslås. Utöver detta avses att det gemensamma gatunätet utnyttjas.

Gemensamhetsutrymmen

På detta campingområde blir det många husvagnar och fritidshus nära inpå varandra.

Det privata området på tomten är begränsat.

Förslaget är att tillskapa gemensamma platser med grillmöjligheter med tillhörande vindskydd.

I nytt planförslag har i stället för att ha större tomtplatser på 900-1000 m² så har stora områden avsatts som NATUR-områden. Inom dessa ges möjligheter för de platser som efterfrågas. Förutom detta finns det också möjligheter att inom campingområdena förlägga gemensamma platser med grillmöjligheter.

5. Avasjö 1:18, Privata ägareFastighetsgränsens giltighet

Plankartans utpekade fastighetsgräns för fastighet AVASJÖ 1:324 avviker kraftigt från den enligt lantmäteriet juridiskt bindande kartan från 1977

Kommentarer och förslag:

I planförslaget har Lantmäteriets kartmaterial använts och det visar som påpekats på en felaktighet i gränsen i vattnet mot angränsande fastighet Avasjö 1:18.

I det nya planförslaget har gränsen tagits från förrättningskartan från 1977.

Relevant dimensionering av infrastruktur utifrån maximalt antal bäddar

Det nya planförslaget möjliggör för en betydande utbyggnad av bäddplatser inom planområdet.

Det saknas tillräckliga ytor planerade för bil och släpvagns parkeringar i det presenterade förslaget.

Inför det nya planförslaget har kommunen i sitt yttrande redovisat att kapacitet för vatten saknas i dagsläget och beräknas ej finnas inom närmsta tiden det vill säga att kapacitet kan finnas först om ca 10-15 år och är även avhängigt en dimensionsökning till hela området både för att uppfylla krav på tillgång samt brandvattenkrav. Därför är en egen gemensamhetsanläggning för vattenförsörjningen alternativet.

Fastighetsägaren har låtit konsultföretaget TyrénsAB ta fram ett förslag på hur vattenfrågan kan lösas. Materialet redovisas i planmaterialet.

Snöhantering

Plan för snötippor bör planeras och upprättas inom planområdet

I det nya planförslaget så föreslås att tippning av snö inte ska ske i direkt anslutning till Kvisselåbäcken” utan inom de stora områden som avsatts som NATUR-områden på avstånd från bäcken.

Inom husvagnsområdena Ne₃ används de friområden som finns mellan uppställningsplatserna. Se illustrationsplanerna..

Skotertrafik inom planområdet

Det måste säkerställas så att skoteråkarna kan köra på iordningställda skoterleder

I nytt planförslag har illustrerats de skoterleder som föreslås. Utöver detta avses att det gemensamma gatunätet utnyttjas

Syftet att planlägga området med fastigheter för fritidshusbebyggelse

Redovisas I det nya planförslaget

6. Skoterledsansvarig Dorotea kommun

Samrådsyttrande gällande detaljplan för del av fastigheten 1:324 m.fl.

Som ansvarig för skoterleder i Dorotea kommun ställer jag mig frågande till varför det inte i detaljplanen har planerats för skoterleder inom fastigheten där man har en infart och tillika en utfart. Man har inga möjligheter att ta sig från fastigheten då det omkringliggande fastighet har totalt förbud mot skotertrafik.

Detaljplanen föreslår en flytt av skoterleden som går genom fastigheten 1:324, mellan renhängnaden och övre del mot Avasjövägen. Med tidigare diskussioner med samebyn vet vi att dom inte tillåter att lägga leden närmare stängslet. Skulle den leden stängas av skulle det inte finnas någon möjlighet att ta sig med skoter mot de leder som ligger nedan fastigheten, är även irriterat att leden ska ta en del av grannfastigheten som ägs av Carl-Erik Isaksson och Anna Isaksson och dem har sedan några år total förbud mot skoterkörning på deras mark. Fastigheten har även gräns mot statens mark där även skoterförbud råder, endast ledkörning är tillåten.

Kommentarer och förslag:

I nytt planförslag har illustrerats de skoterleder som förslås. Utöver detta avses att det gemensamma gatunätet utnyttjas.

7. Centerpartiet i Dorotea

Centerpartiet anser att detta planförslag ej följer beviljat planbesked då antalet tomter i förslaget avsevärt skiljer sig från beslutet. Planbeskedet tillät 50 tomter och förslaget möjliggör 70 tomter, vilket är 40% över tidigare beslut.

Kommentarer och förslag:

I nytt planförslag har 46 tomter föreslagits.

- Fastigheternas storlek ser vi gärna är minst 900m² för att erhålla en funktionell storlek året runt med en maximal exploateringsgrad satt till 200m² lovpliktig byggrätt per fastighet.

I planförslaget har avsikten varit att variera utformningen mellan de olika delarna.

Detta redovisas i illustrationsplanerna som följer detaljplaneförslaget. I planförslaget är de flesta tomtarealerna 500 m² och 600 m² vilket ger en byggnadsarea på 150 m² per en tomt. Skulle fastigheterna ges en större areal så införs därför en begränsning med en max yta på 200m².

- Bostäder i kommersiellt syfte kopplade till verksamheten kan byggas betydligt mindre förutsatt att dessa görs samlat så att intrycket blir så att det känns att dessa hör till campingen.

I nytt planförslag i anslutning till restaurangbyggnaden har sådan byggnation föreslagits.

-Vi saknar en mer ingående beskrivning av hur dagvattenhanteringen ska ske inom planområdet, ett fåtal åtgärder är beskrivna i planbeskrivningen men konsekvenserna av dessa saknas och bör förtydligas. Påverkan på recipienten och konsekvenser av de åtgärder som beskrivs bör beskrivas och förtydligas.

I nytt planförslag kommer detta att redovisas.

- Vägområdet skall anpassas till terrängen så att även släntutfall, plan och profil beaktas till gällande krav för denna typ av väg. Att låsa sig till en bredd av vägområdet brukar sällan fungera utan det får anpassas till terrängen för att inrymma funktionell väg och diken för avvattning. En förprojektering av vägarna är en god ide att göra för att se hur och var det är lämpligt att anlägga vägarna in till och inom området.

Vägarna i de nya tomtområdena har i mycket anpassats till den befintliga marken för att undvika skärningar och bankningar. För vägar i områden som inte gränsar mot tomtmark där skärningar och bankningar kommer att behövas har överslagsberäkningar gjorts av det utrymmesbehov som vägen behöver.

Kommunen bör sedan ställa krav på bärighetsförmåga samt att vägarna skall projekteras och höjdsättas i exploateringsavtalet, samt att man i projekteringen av vägarna även beaktar dagvattenfrågan där dimensionering av korsande väg- och sidotrummor samt fördröjningsytor för dagvatten vägs in och planen anpassas efter dessa.

Inför byggnationen så är det helt nödvändigt behov att detta utförs

Vändplaner inom detaljplanen skall ha en diameter på minst 22 meter.

Tillgodoses i den nya planen

- För ägande och drift av vägnätet vill vi att exploatören ser till att en gemensamhetsanläggning bildas, detta bör även regleras i exploateringsavtal.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för ägande och drift av vägnätet.

- Kostnaderna för eventuell förstärkning av ledningsnät, pumpstationer och vattentillgång skall regleras i exploateringsavtal och belasta exploatören fullt ut. Kommunens skattebetalare eller övriga delägare i VA-kollektivet ska inte belastas av investering i denna exploatering.

Ett exploateringsavtal förutsätts tecknas mellan markägaren och kommunen

Kommunstyrelsens AU

Fastigheternas storlek skall vara minst 900 m², då varje tomt också skall ha plats för parkering och hantering av snö.

Kommentarer och förslag:

I nytt planförslag visas i illustrationsplanerna hur parkering av 2 st. bilar och släpvagn på den egna tomten kan ske.

Det saknas en mer ingående beskrivning av hur dagvattenhanteringen ska ske inom området, konsekvenser saknas och bör förtydligas.

Vändplanerna skall vara minst 22 m i diameter.

Kostnaderna för eventuell förstärkning av ledningsnät, pumpstationer och vattentillgång skall regleras i exploateringsavtal och belasta exploatören fullt ut.

Kommunens skattebetalare eller övriga delägare i VA-kollektivet ska inte belastas av investering i denna exploatering.

Dessa frågor har behandlats och redovisas i under 7. Centerpartiet Dorotea

9. Miljö- och Byggnadsnämnden

Jörgen Sikström, Miljöinspektör

AVASJÖ 1 :324 - Remiss från byggnadsenheten gällande planerad detaljplan

Bakgrund:

Borgafjälls snowcamping i Sverige AB har tagit fram förslag till en ny detaljplan inom rubricerad fastighet. Byggnadsenheten har skickat ut förslaget för samråd. Tanken är att utöka antalet husvagnsplatser, uthyrningsstugor, servicehus, anlägga tomter till försäljning etc.

Kvissleån omfattas inte av strandskydd och anpassning mot ån vill utföras för att undvika påverkan från 100 års flöden. Man vill bland annat valla in området för att undvika erosion och att vattnet flödar in över befintligt campingområde.

Yttrande

En vall som förhindrar erosion och inflöde av vatten till befintligt campingområde i enighet med inlämnat planförslag kommer medföra risk för ökad erosion på motsvarande sida (västra sidan ån) då det vatten som tidigare tillåts brädda in över campingområdet inte kommer ha den möjligheten. Miljöenheten anser därför att det måste finnas argument om hur man motverkar detta tex ett motsvarande erosionskydd på västra sidan.

Kommentarer och förslag:

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 normalvattenföringen 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.

Det finns därför inget skäl att utföra åtgärder på den västra sidan av bäcken.

Miljöenheten vill ha ett förtydligande om var snö kommer läggas upp under vintern speciellt i områden som vätter mot Kvissleån? Redan idag i nuvarande område styrs snö mot ån i de övre partierna av campingen, vilket kan leda till ökad erosion på motsatt sida under vårförfallet samt att snömassorna kan vara förorenade. Kvissleån kallas Sågbäcken i VISS (vatteninformation för Sverige) och miljö kvalitetsnormen är satt till god, vilket inte får försämrats.

Diken som kommer att anläggas för att avvattna området kommer ledas ut i bäckar och Kvissleån är till slut mottagare av detta vatten. Kvissleån kallas Sågbäcken i VISS (vatteninformation för Sverige) och miljö kvalitetsnormen är satt till god, vilket inte får försämrats.

Hur undviker man slamtransport från planområdet ut i bäckar och Kvissleån?

Campingområdet både ingår i det myrkomplex och gränsar till myrkomplexet som enligt våtmarks karteringen ligger inom naturvärdesklassen högt naturvärde (MYR NO AVASJÖN; N KORPÅN 22 KMN RV RISBÄCK).

Miljöenheten saknar resonemang om hur detta komplex kommer att påverkas av verksamheten

I det nya planförslaget så föreslås att tippning av snö inte ska ske i direkt anslutning till Kvissleån utan inom de stora områden som avsatts som NATUR-områden på avstånd från bäcken. 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. Inom husvagnsområdena Ne₃ används de friområden som finns mellan uppställningsplatserna. Se illustrationsplanerna..

10. Lantmäteriet

Detaljplan för Avasjö 1:324

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-02-15) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

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 ur 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.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommentarer och förslag:

Ett sådant förslag var upprättat när detaljplanen var ute på samråd 2023-05-03.

Av någon orsak så sändes det inte ut. Materialet har efter samrådstillfällets redovisats för Lantmäteriets handläggare som förklarat att det var det material som de efterfrågade i sitt yttrande.

Materialet uppdateras med senaste fastighetsägare och bilägges den nya samrådshandlingen.

GRUNDKARTA, PLANKARTA OCH PLANBESTÄMMELSER

Lantmäteriet noterar att det finns brister i grundkartan, plankartan och bland planbestämmelserna. Planförslaget bör i allmänhet ses över inför nästa skede i planprocessen så att redovisningen blir tydlig och följer Boverkets föreskrifter och råd. Exempel på brister som har noterats av Lantmäteriet:

- På plankartan finns områden som saknar beteckning för vilken användning som ska gälla för området. Lantmäteriet noterar att områdena har samma färgnyans som användningen bostad eller gata. Område med bestämmelsen b2 avgränsas av användningsgräns.
- På plankartan finns inom allmän plats natur områden avgränsade av egenskapsgräns, utpekade för "dagvatten" men det saknas bestämmelse bland planbestämmelserna.
- U-område bara delvis utlagt för befintlig ledningsrätt (beteckning 2425-10/11.1) inom kvartersmark.
- Inom det södra området avsett för tillfällig vistelse har egenskapsbestämmelse placerats korsande egenskapsgräns.
- Vattenområde (W) är redovisad under rubriken och kategorin Kvartersmark bland planbestämmelserna, men utgör en egen användningskategori och bör enligt Boverkets rekommendationer redovisas under en egen rubrik.

De synpunkter som framförs justeras i det nya planförslaget.

STORA AREALER ALLMÄN PLATS I FÖRHÅLLANDE TILL KVARTERSMARKENS BEHOV

Inom planområdet är det stora områden som är avsatta som allmän plats natur. Omfattningen av allmän plats förefaller överdimensionerad och mer knuten till exploatörens markinnehav än till vad som kan uppfattas som funktionell skötselyta för kvartersmarkens behov av allmänna platser. Det kan ifrågasättas om väsentlighets- och båtnadsvillkoren kan uppfyllas ifall avsikten är att gemensamhetsanläggning ska inrättas för naturområdena.

Kommentarer och förslag:

Tanken med att avsätta stora markområden som NATUR är att de ska vara ett gemensamt intresse för de boende att området inte utnyttjas till annat än orörd natur.

Om det finns tankar om annat ska det enbart ske som ett gemensamt ställningstagande.

EKONOMISKA FRÅGOR

Det behöver tydliggöras i planbeskrivningen vad som gäller kring eventuella intrång, krav eller möjlighet att lösa in, avstå eller upplåta mark och principerna för ersättning kopplat till detta, till exempel gällande inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Ett sådant förslag var upprättat när detaljplanen var ute på samråd 2023-05-03. Materialet har efter samrådstillfällets redovisats för Lantmäteriets handläggare som förklarat att det var det material som de efterfrågade i sitt yttrande.

LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också att exploatören ska ansvara för och bekosta anläggande av gator, skoterleder, dagvattendiken/vägtrummor och anordnande av teknisk försörjning inom planområdet samt för ansökan för behövliga gemensamhetsanläggningar.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

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

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

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilken standard de vilka fysiska anläggningar som exploatören ska utföra ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättning
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Ett exploateringsavtal förutsätts tecknas mellan markägaren och kommunen. Efter att planen varit ute på samråd förutsätts att kommunen och markägaren kommit överens om de frågor som Lantmäteriet nämner ovan. Information om detta tas med i det plandokument som sändes ut för antagande.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](http://lantmateriet.se). Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 6 en redovisning av befintliga detaljplaner i området. På s. 3 i planbeskrivningen framgår att hela fastigheten Avasjö 1:324 omfattas av planförslaget. För fastigheten gäller enligt Lantmäteriets uppgifter planerna Avasjö 1:12 i Borgafjäll, akt 2425-P96/1 samt Ändring av detaljplan Avasjö 1:12 m fl i Borgafjäll, akt 2425-P12/2 längs med Avasjövägen. Det bör framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*"

Kommentarer och förslag:

De påpekande som Lantmäteriet framför är riktiga.

Tanken var att Plangränsen skulle läggas i gräns mot de planer som nämns ovan.

I det nya planförslaget har plangränsen flyttats till detta läge.

g-OMRÅDE PÅ ALLMÄN PLATS

För detaljplaner med enskilt huvudmannskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st. PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning/ar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvartermark.

g-område på allmän plats tas bort i kommande plan

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Det är otydligt om VA-försörjning ska ske genom allmän, gemensam eller enskild anläggning. Detta bör förtydligas. För att nya fastigheter för bostad ska kunna bildas är det ett krav enligt fastighetsbildningslagen att fastighet som ska användas för bebyggelse ska kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

***Frågan till VA frågan redovisas tidigare i yttrandet från Teknische chefen.
Den kommer att tas upp och lösas vid frågorna kring exploateringsavtalet.***

PRÖVNING AV VILLKOR ENLIGT FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN

På s. 24 i planbeskrivningen redovisas kommunens bedömning av vissa villkor i fastighetsbildningslagen. Det framgår inte tydligt av redogörelsen vilka områden som avses med "rättighetsområden". Om avsikten är att införa fastighetsindelingsbestämmelser behöver detta förtydligas, redogörelsen och bedömningen av villkoren redovisas utförligare.

Kommentarer och förslag:

Frågan kommer att redovisas senare i planprocessen

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

BÅGFORMADE PLANGRÄNSER MEDFÖR MER KOMPLICERAD OCH KOSTSAM FASTIGHETSBILDNING I planförslaget finns kvartersmark som avgränsas av bågformade användningsgränser. Vid efterföljande fastighetsbildning ska nya fastighetsgränser följa användningsgränserna i planen. Lantmäteriet vill informera om att det finns svårigheter med att markera och redovisa fastighetsgränser i bågform, och det kan bli otydligt för fastighetsägarna var gränserna går. Mindre avvikelser från detaljplanen är tillåtna vid fastighetsbildningen men behöver normalt ske i samråd med kommunen, vilket innebär ökade förrättningskostnader. Lantmäteriet förordar därför i stället avfasade hörn.

Planförfattaren är medveten om detta men väljer ändå det redovisade förslaget

För Lantmäteriet

Hilda Carlsson

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

2023-10-15

Kommunens handläggare

Lotta Nilsson, Byggnadsinspektör

Uppdragsansvarig/planhandläggare

Barry Widelund

Barry Widelund Arkitektkontor AB

BESLUTSDATUM: TN	
ANTAGANDE: KFM	
LAGA KRAFT:	

