



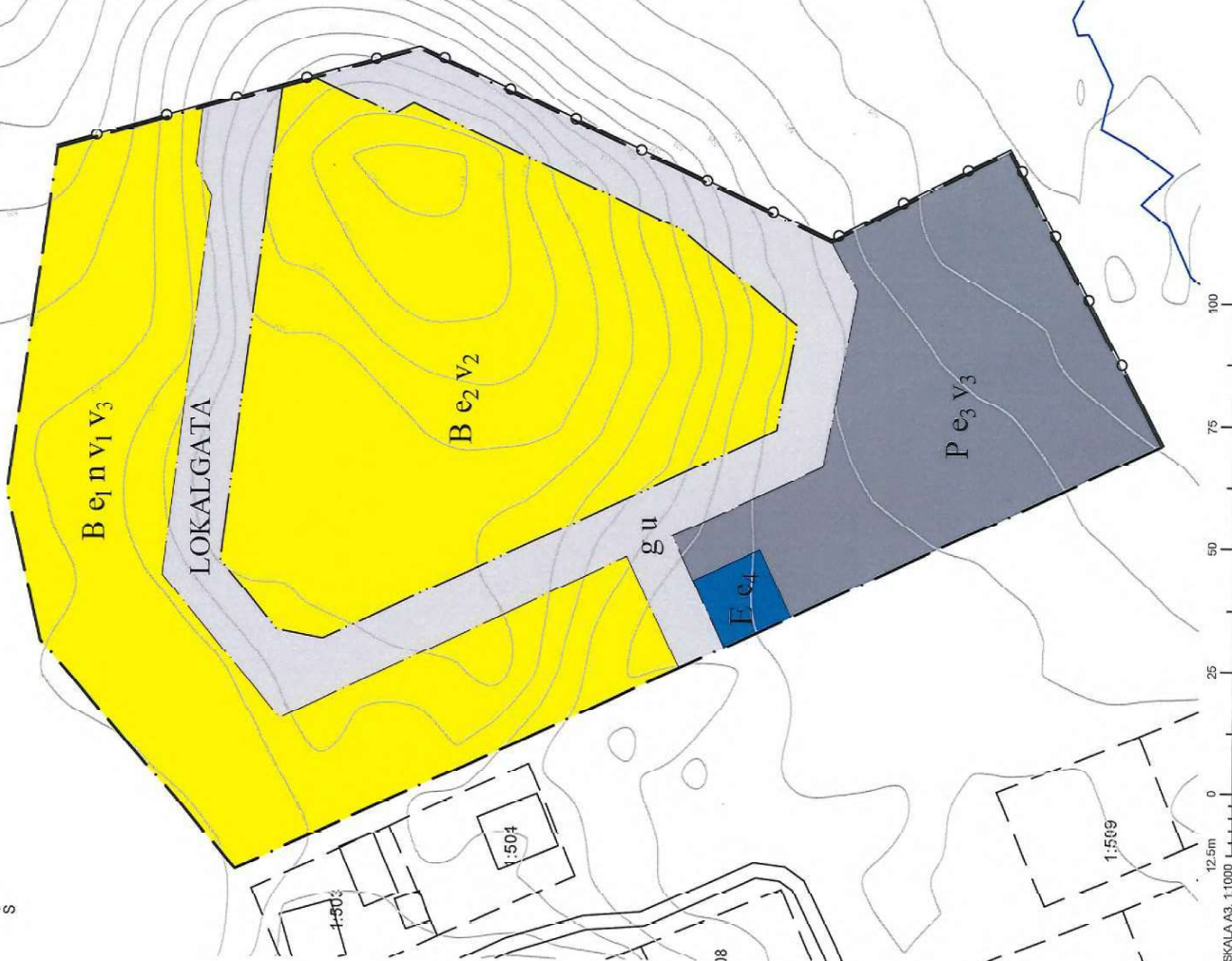
- BETECKNINGAR**
- Planområdets gräns.
  - Användningsgräns
- PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom område med nedansående bebyggningar. Bestämmelse utan beteckning gäller för hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
- LOKALGATA Lokalgata, parkering
2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
- B Bostad
- E Teknisk byggnad
- P Parkering/garage/förråd
3. UTNYTTJANDEGRAD
- e<sub>1</sub> Minsta tomstorlek är 700 kvm för enbostadshus och för parhus sammanbyggda i tomtgräns 350 kvm. På tomt får uppföras bostadshus med en maximal byggnadsarea på 120 kvm alternativt 80 kvm för parhus och garage eller förråd till en sammanlagd byggnadsarea av maximalt 40 kvm.
- e<sub>2</sub> På tomt får uppföras flerbostadshus till en byggnadsarea av maximalt 1300 kvm. Gemensamhetsanläggning lekya minimum 100 kvm skall anordnas.
- e<sub>3</sub> På tomt får uppföras garage/förråd till en byggnadsarea av maximalt 650 kvm.
- e<sub>4</sub> På område får en teknisk byggnad uppföras till en byggnadsarea av maximalt 50 kvm.
4. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
- g Gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Marken får ej bebyggas med bostäder närmre tomtgräns än 4,5 meter, dock får parhus sammanbyggas i tomtgräns.

Marken får inte bebyggas med garage/förråd närmre tomtgräns än en meter.



5. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE
- n Markens höjd får ändras maximalt 50 cm.
- v<sub>1</sub> Endast en huvudbyggnad, med en lägenhet är tillåten per tomt. Bostadshus får byggas i en våning och taket skall ha en lutning av maximalt 38 grader. Bostadshuset får ha en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter.
- v<sub>2</sub> Bostadshus med flera lägenheter får byggas och taket skall ha en lutning av maximalt 38 grader. Bostadshusen får ha en högsta byggnadshöjd av 7 meter. Dessutom får souterängsvåning byggas där terrängen så motger.
- v<sub>3</sub> Garage/förråd/teknisk byggnad får ha en högsta byggnadshöjd av 2,5 meter.



Vindriktning av bostadshus är tillåten och takkupor får anordnas på maximalt en tredjedel av takets längd.

6. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Fastighetsägaren ansvarar för allmän plats.  
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.  
Genomförandeliden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

INFORMATION

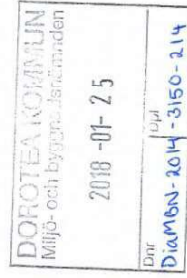
Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan planen antas med syfte att reglera ansvar och kostnader för de genomförandefrågor som inte är lämpliga att reglera på plankartan.

BESLUT

BN antagande  
Laga kraft

PLANHANDLINGAR

plankarta med bestämmelser, illustrationer  
planbeskrivning



DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER  
PÅ DEL AV AVASJÖ 1:18  
i Borgafjäll, Dorotea kommun,  
Västerbottens län

Antagandehandling 2018-01-15

Per Nilsson  
Dorotea kommun

Barbro Sundström  
Arkitekt SARMSA



# Lagakraftsbevis

DOROTEA KOMMUN

Diarienummer: MBN-2014-3150-214

Datum: 2018-04-09

Handläggare: Per Nilsson

## Detaljplan för del av fastigheten Avasjö 1:18, Borgafjäll i Dorotea kommun, Västerbottens län

---

Planen är godkänd av byggnadsnämnden **2018-02-05**, § 11 och antagen av kommunfullmäktige **2018-02-26** §5.

Länsstyrelsen beslutade **2018-03-08** att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har vunnit laga kraft, och är giltig från och med **2018-03-27**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet

DOROTEA KOMMUN  
Miljö & Byggnadsnämnden,  
9 April 2018

**Per Nilsson**  
Planansvarig

**MBN-2014-3150-214**



DORBYNS KOMMUN  
Miljö- och byggnadsnämnden  
2018-01-25  
Dnr DiAMBN-2014-3150-214

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER PÅ DEL AV AVASJÖ 1:18

# ANTAGANDEHANDLING

Dorotea kommun  
Per Nilsson  
Tfn 0942-14160

2018-01-25

Barbro Sundström  
Tfn 031-141366

## ANTAGANDEHANDLING

### **Detaljplan för BOSTÄDER- PÅ DEL AV AVASJÖ 1:18 i Borgafjäll, Dorotea kommun**

#### PLANBESKRIVNING

#### FÖRSLAGSHANDLINGAR

Förslagshandlingarna består av planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser (ligger sist i handlingen)  
Illustrationskarta  
VA-ritning  
Planbeskrivning

och av övriga handlingar:

Fastighetsförteckning  
Förteckning över samrådskrets

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med förslaget är att delar av Avasjö 1:18 skall kunna bebyggas med cirka femtio nya bostäder. Bostäderna kommer att upplåtas som bostadsrättslägenhet i mindre flerbostadshus eller enskilda friliggande villor eller parhus.

#### PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

##### Läge

Fastigheten är belägen i Borgafjäll sydväst om campingplatsen i anslutning till fritidshusområde mellan Korpån och Kvissleån.

##### Areal

Området är 2,4 ha.

### Markägoförhållanden

Marken ägs av privat fastighetsägare.

### Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan - Aktuell översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 1990-11-26. Kommunen håller på att ta fram en ny översiktsplan. Förslaget strider inte mot gällande översiktsplan.

Planbesked är beviljat för förslaget. Detaljplan saknas för området.

### Mark och vegetation

Tomten har endast markvegetation, det är i huvudsak en kulle som tidigare varit bevuxen med gran och tall. Mindre del av tomten är myrmark.

### Geotekniska förhållanden

Marken består av en kulle av morän som omges av myrmark. Föreslagen bebyggelse byggs på morän och kan grundläggas med olika metoder.

### Markradon

Normalriskområde för radon.

### Avvägning enligt miljöbalken.

Planen berör områden som är utpekade som riksintresse för friluftsliv. Området är i närhet av åar, där fiske är tillåtet. Riksintresset utgörs av varierande fjäll och fjällurskog med rika tillfällen till ett rörligt friluftsliv året runt. Riksintresse för rörligt friluftsliv avser skydd för kultur och naturmiljö, av allmänt intresse. Planerad bebyggelse bedöms inte skada intresset, utan bidrar till en positiv effekt för ortens utveckling och det rörliga friluftslivet.

### Strandskydd

Vattenområden inom planområdet är undantaget från det generella strandskyddet.

### Förenligt med miljöbalken

Planen anses inte strida mot miljöbalkens allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten.

### Miljökonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning har därmed inte bedömts erforderlig.

Området är beläget mellan befintlig fritidshusområde och campingplats. Skogsområdet används inte som rekreationsområde. Intrånget i naturen bedöms vara av begränsad betydelse.

Del av omgivande mark används som beteshagar för jordbruket på Avasjö 1:18. Ridstig och flyttled för renar finns söder om området. Bestämmelse om stängsel finns för att säkerställa renars flyttled.

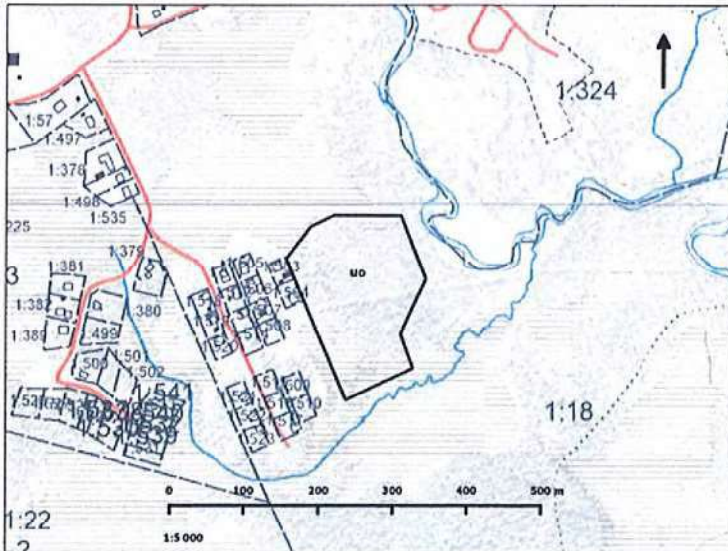
### Hälsa och säkerhet

Området bedöms ha låg risk för ras och skred. Avvattnings sker med naturlig avrinning till omgivande myrar och leds till via åar till Avasjön.

Det finns inga störningar avseende buller och luftföroreningar, då området angränsar till naturområde. Grundvattenförekomster i Avasjöområdet har god kemisk och kvantitativ grundvattenstatus.

### Fornminne

Då inga fornlämningar berörs av arbetsföretaget föreslås inga ytterligare antikvariska åtgärder med anledning av detaljplanen.



Underlag Fastighetskarta©Lantmäteriet Gävle Medgivande M2016-7-05536

Utredningsområdet återfinns inom fjällkartans kartblad 71F 8a och utgörs av ett 3,1 hektar stort område inom fastigheten Avasjö 1:18 i Borgafjäll. Det utgörs av en markerad knabbe i sediment- och torvmark. Höjden över havet är 520 meter. Markslaget är nyligen avverkad skogsmark (gran).

Riksantikvarieämbetet (RAÄ) inventerade fornminnen i denna del av den nästan 3 000 kvadratkilometer stora socken. Inga kulturminnen noterades då eller senare i utredningsområdet (FMIS 2016-11-01).

Fornminnesutredning är utförd av:

Arkeologcentrum i Skandinavien Skolgatan 35B 83130 Östersund,  
Rapport PMAC 2016-018 AC 2016 12 07

### DETALJPLANENS INNEBÖRD

#### Planens huvudsakliga innehåll och konsekvenser

Planen medger utbyggnad av ett bostadsområde med flera olika upplåtelseformer och boendestorlekar. Området är i direkt anslutning till ett område med enbostadshus. Bebyggelsen placeras på en kulle invid myrmark och bedöms öka tillgängligheten att utöva det rörliga friluftslivet.

Planen är upprättad med enskilt huvudmannaskap, eftersom hela planområdet är kvartersmark. Rörligt friluftsliv intill planområdet begränsas inte av den tillkommande bebyggelsen.

Kommunen ansvarar för att exploateringsavtal med fastighetsägaren upprättas och säkerställs.

Eventuell förekomst av fornminnen bör utredas innan byggnation startar.

#### Bostäder och övrig bebyggelse

Inom en del av fastigheten får tomter styckas till en yta av minst 700 kvm för enbostadshus eller 350 kvm för parhus som är sammanbyggda i tomtgräns. På tomt för enbostadshus får det uppföras ett bostadshus till en yta av 120 kvm och ett garage/förråd på 40 kvm. På tomt för parhus får det uppföras en bostad till en yta av 60 kvm och ett garage/förråd till en yta av 40 kvm.

Den andra delen av fastigheten får bebyggas med flerbostadshus i två våningar. Maximal byggnadsarea är 1300 kvm för bostäder och 650 kvm för garage/förråd.

#### Tekniska byggnader

Område med beteckning E på plankartan vid områdets infart och parkering är reserverat för teknisk anläggning och kan inrymma både transformatorstation och pumpstation.

#### Gator och trafik

Tillkommande trafik kommer att trafikeras och fastigheter anslutas till Lillbäckens vägsamfällighetsförening. Väg kommer att förvaltas som gemensamhetsanläggning. Vägområdet är tio meter, men vägbredd kommer att vara 4-5 meter. Väg inom området kan utnyttjas för parkering och är tillgängligt för underjordiska ledningar. Parkering sker på respektive tomt, när det gäller friliggande eller parhus. För område med lägenheter finns särskilt område för parkering och det finns också möjlighet att parkera vid bostadshusen. För område med lägenheter finns särskilt område för parkering och garage/förråd.

Ny påfart av skoterled finns i planområdets södra del till/från och till befintlig skoterled ska förses med varningsskyltar.

Kollektivtrafik finns vid affären på Centrumvägen ca 2 km från planområdet.

#### Kommersiell och offentlig service

Livsmedelsbutik med drivmedelsförsäljning finns vid Centrumvägen ca 2 km från planområdet. Drivmedel finns också vid husvagnscampingen i närområdet.

Skidanläggningar finns för utförsåkning i Borga och i Borgafjäll och spårcentral för längdåkning vid hotellet i Borgafjäll.

### Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp kommer att anläggas i eller i anslutning till vägen som planeras inom planområdet. Anslutningen sker till kommunens intilliggande ledningsnät, som ligger intill vägen sydost om Avasjö 1:508.



### Dagvatten

Varje fastighet omhändertar sitt dagvatten, vilket leds bort av vägområdets diken.

### El

El finns i angränsande stugområde och om ny nätstation krävs, kan den uppföras i anslutning till parkeringsområdet.

### Tele, bredband

Fiberoptik kan anläggas i vägområde.

### Avfall

Hushållsavfall hämtas vid fastighetsgräns och grovavfall tas om hand vid kommunal anläggning ca 2 km från planområdet.



## **ADMINISTRATIVA, FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR**

### Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning inkl huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader inom kvartersmark.

Detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap, dvs fastighetsägaren ansvarar för allmän plats inom planområdet.

Fastighetsägaren svarar för utbyggnad av vägar.

### Exploateringsavtal

Dorotea kommun ansvarar för upprättande av exploateringsavtal för genomförande av denna detaljplan. (PBL4:33, 1 stycket) Avtalet skall föreligga innan planen antas. Ett förslag till avtal föreligger, som i detalj reglerar ekonomiska och organisatoriska förhållanden mellan kommunen och exploatören.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske då denna plan vunnit laga kraft.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheter som bildas skall ingå i Lillbäckens vägsamfällighetsförening, som förvaltar anslutande väg.

### Ledningsrätt

Kommunens Va-ledningar har en anslutningspunkt ca 10 meter från det planerade området.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

Nya ledningar för el, fiber och VA skall byggas ut. Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader för planens genomförande.

Anslutningsavgifter för el, fiber och VA erlägges enligt den överenskommelse som fastighetsägaren träffar med respektive ledningshavare.

Dorotea kommun

Arkitekt SAR/MSA