

| | |
|----------------------------|----------|
| DOROTEA KOMMUN | |
| Miljö- och byggnadsnämnden | |
| 2019 -11- 07 | |
| Dnr | Dpl |
| DiamBN-2014 | 3232-214 |

GRANSKNINGSHANDLING

Dnr: MBN-2014-3232-21

Planbeskrivning

Detaljplan för

Sutme 1:6 samt del av Sutme 1:2

Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län

Upprättad 2019-07-02, reviderad 2019-11-07

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning BMP
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning)
- Geoteknisk undersökning
- Fastighetsförteckning (bifogas inte)

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 AB

Lasarettgatan 13
892 33 Örnsköldsvik

Uppdragsansvarig/planhandläggare

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



PLANPROCESSEN

Miljö- och byggnadsnämnden i Dorotea kommun beslutade 2014-09-08 (MBN §52) att ny detaljplan ska upprättas för del av Sutme 1:2.

Detaljplanen tas fram i enlighet med *Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan*. Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2019 och *SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelekatalog_v20180801.xml*.

Planförfarande

Detaljplanen bedöms inte strida mot kommunens översiktsplan, vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt samt inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Av dessa anledningar handläggs detaljplanen med standard planförfarande 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 av detaljplanearbetet. 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.*

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

Underrättelse och granskning. *Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.*

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

Antagande. *Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.*

Laga kraft. *Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft, vilket innebär att den får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.*

Standardutförande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för 6 bostadstomter sydost om Sutme stugby.

BAKGRUND

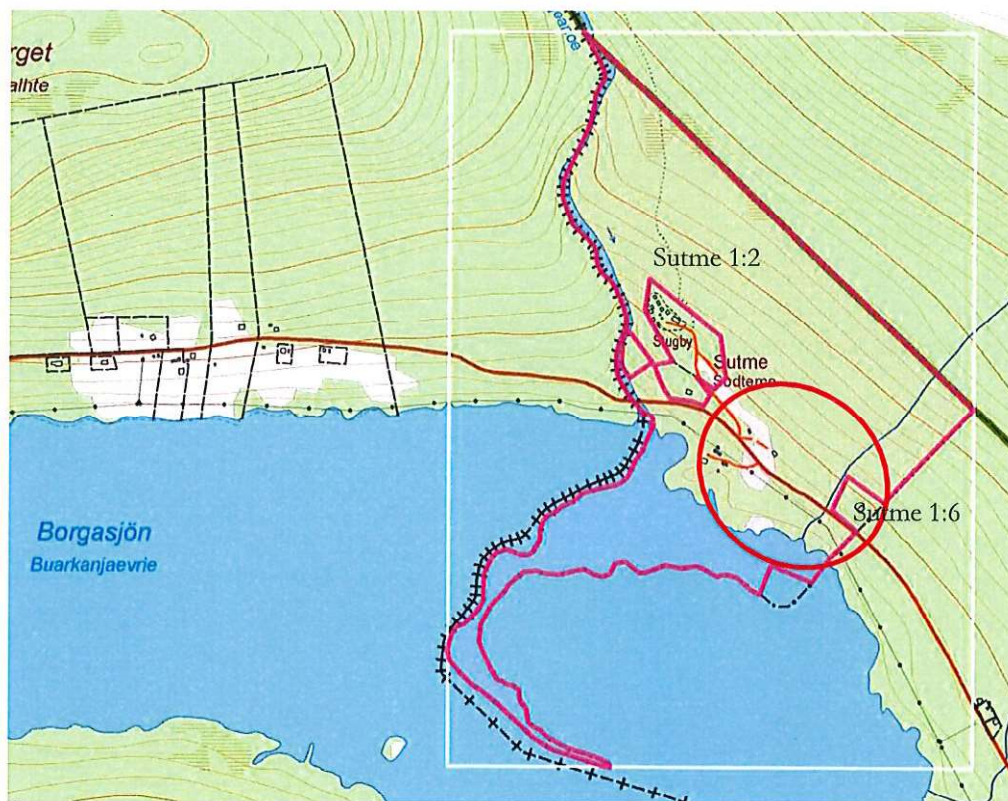
Fastighetsägaren önskar utveckla del av fastigheten som idag är planlagd som naturmark.

PLANDATA

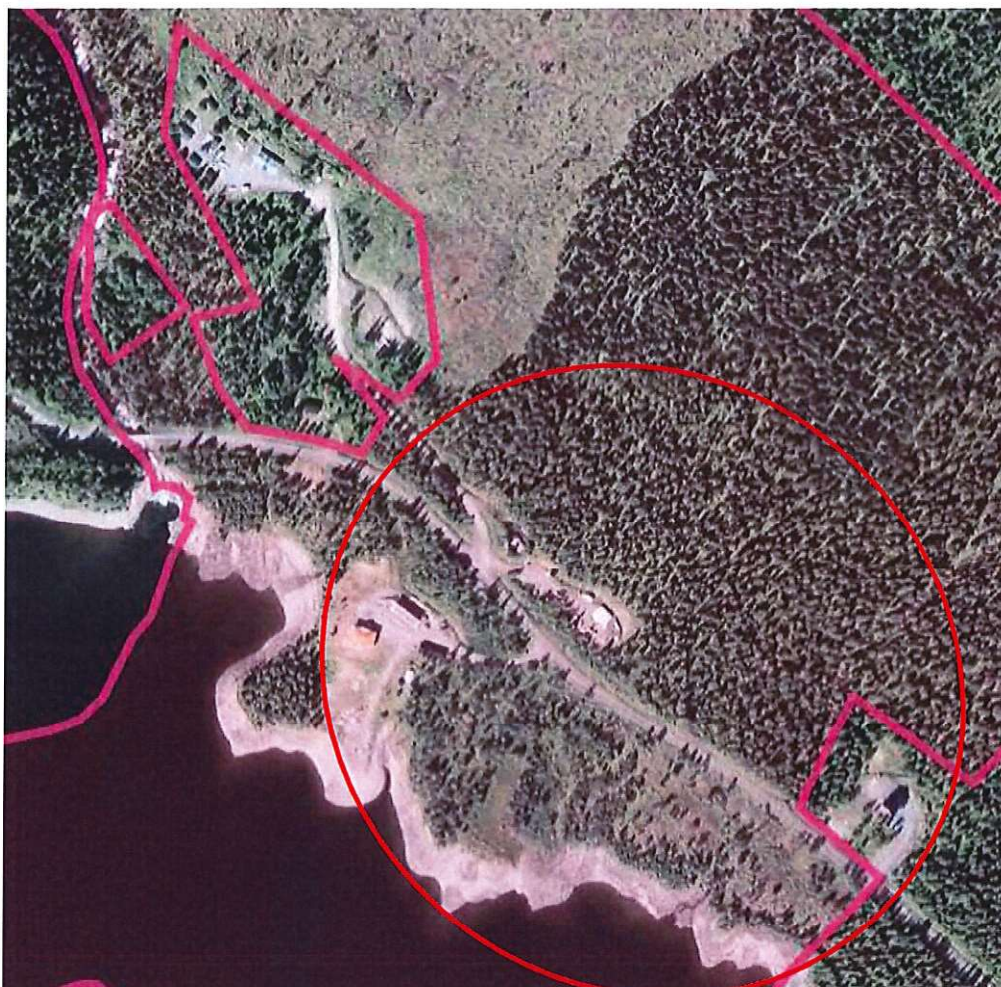
Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i Sutme, intill Borgasjön inom den västligaste delen av kommunen och gränsar mot Jämtlands län. Avstånd till Borgafjäll är cirka 15 km.

Planområdet omfattar lite drygt 9 hektar.



Översiktsbild över området. Fastigheten Sutme 1:2 markeras med rosa och planområdet markeras ungefärligt med röd ring.



Fastighetskarta. Planområdet markeras ungefärligt med rött. (Källa: metria.se 2019-04-17)

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Sutme 1:2 vilken ägs av aktuell exploitör samt Sutme 1:6, bostadsfastighet som ägs privat.

Bostadsfastigheten Sutme 1:6 har tidigare avstyckats från Sutme 1:2 trots att marken i gällande detaljplan regleras som natur. Av denna anledning ingår fastigheten i aktuell detaljplan.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Området/fastigheten ingår i riksintresseområde för:

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

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

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

Strandskydd

Borgasjön berörs av generellt strandskydd (100 meter från strandlinjen mot land/vatten). Gränslinjen redovisas som illustration/administrativ och egenskapsgräns på plankartan.

Allmänt om strandskydd

Kommunerna har det primära ansvaret för att hantera frågor om strandskydd. Felaktiga beslut upphävs av länsstyrelsen vilket kan överklagas till högre instans. Länsstyrelsen fattar beslut om dispenser och upphävande av strandskyddet i områden som skyddas enligt 7:e kap. miljöbalken, till exempel inom ett naturreservat, samt när det gäller försvarsanläggning, allmän väg eller järnväg.

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken:

1. Det ska finnas så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c §/18 d § miljöbalken
2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

eller om:

7. en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. En översiktsplan ska ge vägledning vid bedömningen om en plats ligger inom ett område som är lämpligt för utvecklingen av landsbygden, så kallat "LIS-område".

Vid ett beslut om att ge dispens, eller att upphäva strandskyddet inom en detaljplan, ska alltid en fri passage (där allemansrätten fortsatt ska råda) lämnas mellan tomtplatsen/verksamheten och stranden (7 kap. 18 f § miljöbalken). Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska därmed inte omfatta den fria passagen. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Upphävande av strandskyddet

Strandskyddet upphävs inom väg och kvartersmark [a].

Som särskilt skäl åberopas att kvartersmarken [B] genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen respektive att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För de tekniska anläggningarna åberopas att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (avser befintlig ledningsgata, E₂) respektive att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (avser avloppsanläggning, E₁). Anläggningen måste det vill säga placeras i detta läge på grund av markens naturliga lutning.

Eventuell nedläggning av ledningar som behövs för avloppsanläggningen/E₁-området bedöms inte kräva särskild ansökan om strandskyddsdispens. Ansökan om tillstånd för små avloppsanordningar prövas av kommunen. När ett sådant tillstånd har beviljats för en viss anläggning utgör detta ett tillstånd enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av miljöbalken. Därmed krävs ingen särskild strandskyddsdispens i enlighet med 7 kap. 16 § andra punkten miljöbalken. Detta gäller oavsett om det annars hade varit kommunen eller länsstyrelsen som har varit behörig prövningsmyndighet för strandskyddet. Undantaget syftar till att effektivisera prövningen genom att slå samman två prövningar till en enda. Strandskyddet ska dock fortfarande prövas i tillståndsärendet. Länsstyrelsen rekommenderar vidare i frågan om avloppsanläggningar hänvisning till 7 kap. 15:2 § miljöbalken som tillåter anläggningar som inte är ett hinder för allmänheten eller växt- djurlivet. Vid prövning kommer kommunen således fram till att ingen dispens erfordras.

Kulturskydd

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt (enligt Riksantikvarieämbetets karttjänst *Fornsök* 2019-05-15).

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

Natur- och artskydd

Under perioden 2000-2019 har ett antal nära hotade respektive sårbara växt- och fågelarter observerats i Sutme och rapporterats in till Artportalen (www.artportalen.se, 2019-04-18):

- Ullticka
- Norsk näverlav
- Fjällvråk
- Ängspiplärka
- Kungsfågel
- Lappmes
- Lappsparv

Enligt inventering boende på platsen/sakägare gjort utgjordes området innan avverkning av flerskiktad granskog med mindre inslag av björk samt gamla, mestadels döda sälgar. Marken

täcktes till största del av vitmossor, väggmossa och husmossa, lingon- och blåbärsris. Enstaka lågor, både äldre och yngre förekom. Övriga arter som påträffats är bland annat älgört, pyrola, ormbunkeväxter, fibblor, skogsnäva, linnéa, bägarlavar, storsporig barrklubbsvamp och revlumner.

Växtligheten är bedömningsvis vanligt förekommande i området och inget av påträffade växter utgörs av hot av något slag. Mot bakgrund av att exploateringsområdet är relativt begränsat bedöms att inga betydande negativa effekter uppstår för berörda arter.

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

Rennäringens intressen

Voernese sameby samt Vilhelmina södra sameby verkar i området kring Borgafjäll (åretruntland). Detta innebär att renskötsel förekommer året runt i området, särskilt under perioden april till december. Under denna period vandrar renarna mellan de olika platserna för exempelvis kalvning, bete, skydd och vila.

Området omkring Sutme är utpekat riksintresseområde för rennäringen. Aktuellt planområde ligger utanför riksintresseområdet och är inte heller utpekat som särskild viktig plats för rennäringen.

Ingen risk för negativ påverkan på rennäringens intressen bedöms föreligga. Ren skulle dock kunna förekomma i området och tillkommande fastighetsägare ska vara medvetna om att området utgör ett naturligt ströv- och betesmarksområde för renar och att skador orsakade av renar inte kommer att ersättas.

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Kommunens ÖP (översiktsplan) togs fram 1990 och är därför delvis inaktuell. Sutme omnämns inte i ÖP.

Aktuell planläggning bedöms inte strida mot översiktsplanen på något sätt.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller detaljplan för del av fastigheten Sutme 1:2 (lag kraft år 2000). Planen upprättades i syfte att möjliggöra fritidsbostäder med tillhörande servicebyggnader, husvagnsparkering med mera. Aktuellt planområde regleras i planen som naturmark och camping. Planens genomförandetid löpte ut 2010-12-31.

Aktuell detaljplan ersätter del av den gamla detaljplanen.



Utdrag från gällande detaljplan. Aktuell planområde markeras ungefärligt med rött.

Pågående planprocesser

Inga andra pågående planprocesser berörs.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Planområdet, beläget i en sydvästsluttning vid Borgasjön, ligger inom Lapplands högfjällsregion och cirka 500 m.ö.h. (meter höjd över havet). Området sluttar från sydväst till nordost med en nivåskillnad från cirka +480 m.ö.h. vid länsväg 1052 till cirka +514 m.ö.h. i nordost. Medellutningen inom området är omkring 20 %.

Enligt boende på platsen/sakägare utgjordes området tidigare av flerskiktad granskog med mindre inslag av björk samt gamla, mestadels döda sälgar. Enstaka lågor, både äldre och yngre förekom. Undervegetationen utgjordes till största del av vitmossor, väggmossa och husmossa, lingon- och blåbärsris. Övriga arter som påträffats är bland annat älgört, pyrola, ormbunskväxter, fibblor, skogsnäva, linnéa, bägarlavar, storsporig barrklubbsvamp och revlumner. Växtligheten var bedömningsvis vanligt förekommande i området och inget av påträffade växter utgörs av hot av något slag. Området är nyligen avverkat.



Vy mot tomterna norr om vägen. Källa: Tyréns AB.

Myrområden och mindre bäckar finns i kringområdet och markförhållandena är generellt varierande. Morän dominerar och ytligt grundvatten förekommer.

I nordväst återfinns Sutme stugby och via vägen som leder upp till stugbyn går en vandringsled upp mot Slipsiken vilken nyttjas sommartid. Allmänheten tillåts vintertid färdas med skoter över fastigheten via tillfartsvägen till stugbyn och denna vandringsled. Stråket påverkas inte av aktuell planläggning.

Borgasjön är reglerad (18 meter).



Vy från planerade tomter. Källa: Tyréns AB.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

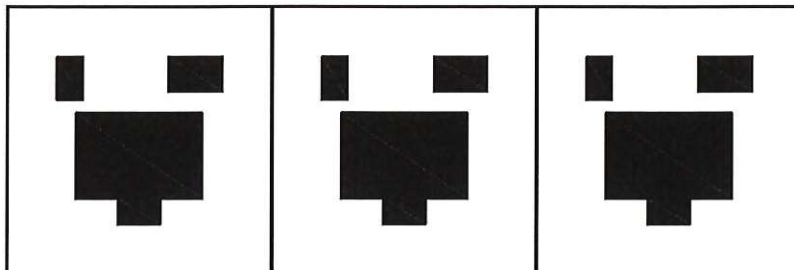
Direkt sydväst om planområdet, mellan länsväg 1052 och Borgasjön, finns en avslutad grustäkt som tidigare nyttjas som camping men numera utgör en privat tomtplats. I nordväst återfinns Sutme stugby och i sydost finns en privat bostadsfastighet.



Fastighetskarta (Källa: metria.se 2019-04-17)

Planförslag

Planförslaget möjliggör avstyckning av 6 nya bostadsfastigheter [B], 1600 – 1900 m² stora. Största BYA (byggnadsarea) regleras till 250 m² per fastighet, vilket i praktiken innebär att cirka 13-15 % av respektive bostadsfastighet får bebyggas. Största BTA (bruttoarea) regleras till 350 m² per fastighet för att möjliggöra ytterligare en våning på huvudbyggnad.



Exempel på 15% exploateringsgrad (bygglovsbefriade byggnader/tillbyggnader inkluderas*)

*För en- och tvåbostadshus kan bygglovsbefriade byggnader/åtgärder uppföras utöver reglerad exploateringsgrad (9 kap. pbl 2010:900).

Två befintliga bostadsfastigheter, tomtplats inom del av Sutme 1.2 i väster respektive Sutme 1:6 i öster, ingår i detaljplanen eftersom dessa regleras som camping respektive naturmark i gällande detaljplan.

Kvartersmarken får inte bebyggas (prickad mark på plankartan) 6 meter närmast fastighetsgräns mot allmän platsmark och gata (10 meter åt öster/plangräns för fastigheten Sutme 1:6). Mot länsväg 1052 får drygt 20 meter inte bebyggas och närmast fastighetsgräns mot granne får inte 4 meter bebyggas. Syftet är att erhålla ett acceptabelt avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar samt att kommande byggnader kan skötas från egen fastighet.

Högsta nockhöjd på kommande byggnader får inte överstiga 7,6 meter (10 meter för den befintliga tomtplatsen i väster). Tak får utformas med en takvinkel om 20-38 grader. I praktiken innebär regleringen att 1,5 planshus eller hus med förhöjt väggliv kan uppföras respektive 2 planshus för befintlig tomtplats. Nockhöjden mäts från husets medelmarknivå varför det även är möjligt att uppföra suterrängplan, se illustration nedan.

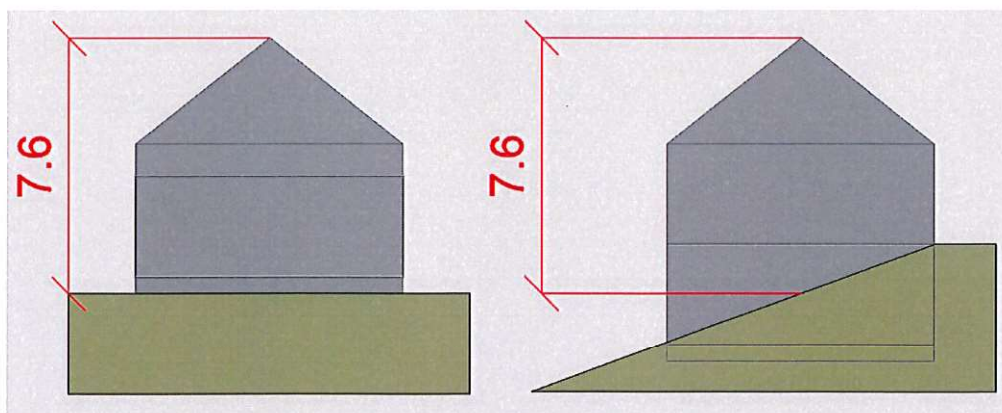


Illustration av hur byggnader kan utformas inom ramen för reglerad nockhöjd och markens lutning. I exemplet lutar marken på den högra bilden 20 %.

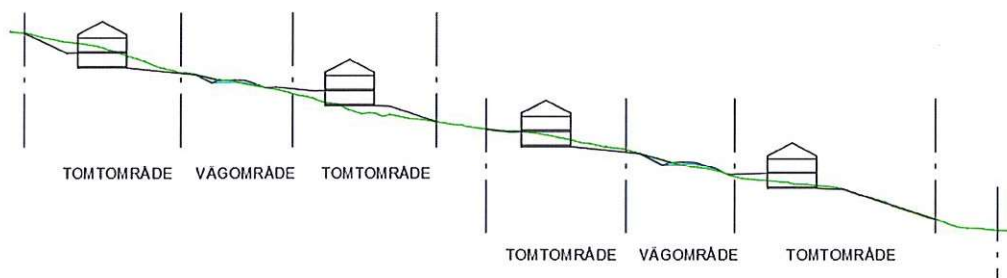
För att området ska få ett ordnat intryck ska byggnader placeras med långsidan parallellt med gatan [p₁] och utformas med sadeltak [f₁]. Dessa bestämmelser gäller endast huvudbyggnad och de nya tomterna. Fasad på ny bebyggelse, inom de tillkommande fastigheterna, ska av samma anledning utformas i trä [f₂].

Markbearbetning

Avsikten är att exploatören ska planera (schakta och fylla) marken innan försäljning för att om möjligt undvika suterrängbyggnader och för att skapa bättre vyer från respektive tomt. Platåer som bildas ska göras så små som möjligt. Överblivna massor kommer att nyttjas för anodnande av den nya lokalgatan och i övrigt avyttras.

För områden i sluttande terräng är det många gånger lämpligt att bygga hus med suterrängvåning för att uppnå anpassning till den omgivande miljön. Fördelen med suterränghus i sluttande terräng är att det är möjligt att nyttja markens lutning och att det därmed inte behövs så mycket fyllnadsmassor. Fyllningen kan dessutom göras i terrasser om det sluttar mycket vilket totalt ger mindre påverkan på omgivningen.

För aktuell detaljplan regleras att suterrängvåning ska uppföras när den naturliga marklutningen överstiger 20% (1:5) [b₁]. Detta för anpassa bebyggelsen till markens förutsättningar samt för att undvika alltför stora/branta slänter.

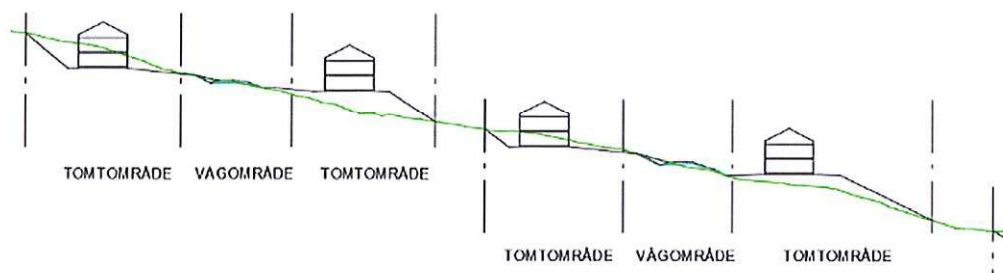


Exempel tvärsnitt av hus med suterrängvåning. Grön linje är befintlig marknivå (Källa: Tyréns AB)

På många platser i fjällvärlden är det vinterturism som är det främsta skälet till att bygga/äga ett fritidshus. Tomten utanför stugan nyttjas inte till något annat än uppställning för bil och utrustning. Boendet är i princip endast en plats för (inomhus-) umgänge och vila efter en dag på skoter eller skidor. Enplanshus ger en samlad yta, bra överblick och bra tillgänglighet.

Stugor i ett plan med en grundläggning med platta på mark bedöms ofta vara tekniskt smidigast och billigast. Det medför dock konsekvenser i byggande i sluttningar i form av schaktning, fyllning och slänter i grovt stenmaterial vilket kan ge ett tråkigt och ofördelaktigt utseende under barmarkstid. Fördelen med enplanshus är att schaktmassor kan omfördelas inom områden vilket medför mindre frakter.

Inom planområdet, när den naturliga marklutningen inte överstiger 20% är det tillåtet med hus grundlagd på platta. För att minska inverkan på landskapsbilden i området regleras att slänter med en lutning på mer än 20% (1:5) ska vara beväxta med växter som är naturligt för området [f₃].



Exempel tvärsnitt bus grundlagda med platta på mark. Grön linje är befintlig marknivå (Källa: Tyréns AB)

Det krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom planområdet om höjdläget avsevärt ändras (PBL 9 kap 11 §).

Friytor och friluftsliv

Borgafjäll med kringområden är av stort värde för friluftslivet och turistnäringen gällande exempelvis fjällvandring, fiske, alpin skidåkning, längdskidåkning och skoterkörning. Planområdet ligger också inom riksintresseområden för friluftsliv. Planförslaget bedöms bidra till att tillgängliggöra det rörliga friluftslivet i större utsträckning, både vinter- och sommartid.

Geotekniska förhållanden

I gällande detaljplan beskrivs att flera mindre bäckar rinner genom området och att marken inom aktuellt planområde består av morän med stort inslag av grus och sand.

Enligt översiktligt underlag från SGU (statens geologiska undersökning) utgörs området av isälvsediment. Intilliggande områden på jordartskartan utgörs av morän samt berg i dagen. Berggrunden i området utgörs översiktligt av paragnejs som är en sedimentär bergart. Berggrunden kring Borgafjällen är känd för att vara skifferrika vilket även SGUs underlag visar.

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för att utreda förutsättningarna mer specifikt inom planområdet (Emkab, 2019-10-18). Undersökta materialprover innehåller mellan 6-11 % finjord (mindre än 0,06 mm). Tjälfarligheten på naturligt material behöver nödvändigtvis inte vara särskilt hög men ska materialet användas på ytor som utsätts för stor köldb belastning bör sorterat och utlagt material kontrolleras avseende tjälfarlighet.

Då skiffer förekommer i uppgrävt material är materialet troligen känsligt för mekanisk nerbrytning. Massorna bör därför inte användas för till exempel erosionskydd eller vägar där tung trafik förekommer då det inte kommer att ha lika bra motståndskraft mot nötning.

För grundläggning av byggnader föreslås att all vegetation schaktas bort före uppfyllning. Uppfyllningen bör, ovan nivån som motsvarar 2 meter under grundläggningens underkant, utföras av ett material vars egenskaper motsvarar materialtyp 3B och tjälfarlighetsklass 2 eller bättre enligt AMA Anläggning 13, tabell DC/1. Vid sämre materialtyp och tjälfarlighetsklass bör känsliga delar frostisolerats samt marken dräneras. Uppfyllning under nivån som motsvaras av 2 meter under grundläggningsnivån kan utföras av ett material som motsvarar materialtyp 4A och tjälfarlighetsklass 3 eller bättre. Utfyllt material som bedömts okulärt hamnar i materialtyp 4A och tjälfarlighetsklass 3. Byggnaderna föreslås grundläggas med platta på mark, men det ska även vara möjligt att grundlägga med både torpargrund och plintar om man så önskar.

Marken bedöms översiktligt vara byggbar. För att utreda exakta grundläggningsförutsättningar behöver sannolikt en geoteknisk undersökning genomföras som underlag för kommande bygglov.



Exempel på uppgrävda/undersökta massor

Förorenade områden

Inga kända förorenade områden finns inom eller i närheten av planområdet enligt Länsstyrelsens Potentiellt förorenade områden EBH, 2019-04-18. Planområdet är obebyggt och ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer här.

Radon

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av detaljplanen. Markstrålning ska därmed särskilt beaktas vid grundläggning av byggnader. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas ”radonsäkert”. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Offentlig och kommersiell service

I Borgafjäll, cirka 15 km sydost om Sutme, finns hotell, restauranger och livsmedelsbutik. Butiken fungerar också som ombud för apotek, post, systembolag och bensinstation.

Kommunikationer

Fordonstrafik

Planområdet angränsar och ansluts mot länsväg 1052 [VÄG] som trafikeras med få bilar (upp till 250 fordon ÅDT enligt trafikverkets nvdb webb 2019-04-18). Hastighetsgränsen är 70 km/h. Inga nya anslutningar utöver befintliga föreslås. Utfartsförbud regleras i övrigt mot huvudvägen.

De nya bostadsfastigheterna nås via ny lokalgata [GATA] vilken avslutas med en möjlig vädplan om 20 meter i diameter. Gata och vändplan ska utformas så att räddningstjänstens fordon obehindrat kan nå alla fastigheter samt vända på ett enkelt och okomplicerat sätt. Vägområdet är 12 meter brett för att inrymma dike för dagvatten.

Kollektivtrafik

Sutme trafikeras inte av kollektivtrafik.

Parkering

Parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Vandring-/skotersled

Nordväst om aktuellt planområde, via vägen som leder upp till Sutme stugby, går en vandringsled som leder upp mot Slipsiken vilken nyttjas sommartid. Vandringsleden påverkas inte av aktuell planläggning.

Allmänheten tillåts vintertid färdas med skoter över fastigheten Sutme 1:2 via vandringsleden. Skotertrafik från respektive bostadsfastighet, till och från denna skoterled bedöms kunna ske via lokalgatan (en sträcka om upp till 200 meter).

Gång- och cykeltrafik

Ingen gång- och cykelväg finns i dagsläget i närheten av planområdet.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

De nya bostadsfastigheterna kommer att ansluta till befintlig vattentäkt som servar befintliga fastigheter.

Gemensam avloppslösning (slamavskiljning och infiltrationslösning) avses anläggas sydväst om de nya bostadsfastigheterna (inom reserverat E₁-område på plankartan). Med gemensam avloppsanläggning, placerad sydväst om de nya bostadsfastigheterna, kan avloppsnätet utformas med självfall. Renat avloppsvatten leds ut i en infiltrationsbädd. Genomförandet kommer att säkerställas i exploateringsavtal.

Placeringen på avloppsanläggningen kommer inte att ha någon påverkan på dricksvattentäkten då avloppsanläggningen är placerad cirka 500 meter sydväst om vattentäkten och även cirka 30 höjdmeter lägre.

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 befintliga diken och nya avskärande diken anordnas vid behov. Lösning av dagvattenhantering för respektive fastighet ska redovisas i samband med bygglov.

Brandvattenförsörjningen ska vara utformad på ett sätt som tryggar tillräcklig försörjning av släckvatten i området och det ska följa aktuell norm. Detta bör regleras i exploateringsavtal.

El och värme

Vattenfall AB har hand om distributionen av el till området. Vattenfall har markledningar (nyligen nedgrävd kraftledning) som går genom detaljplaneområdet, parallellt med länsväg 1052. Ledningen skyddas/regleras på plankartan [E₂]. Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Det finns inga fjärrvärmeledningar inom planområdet. Respektive fastighetsägare ombesörjer eget värmesystem.

För att området ska få ett ordnat intryck ska huvudbyggnad placeras med långsidan parallellt med gatan [p₁] och utformas med sadeltak [f₁]. Byggnadernas placering möjliggör även att solceller kan placeras på taket.

Tele- och datakommunikationer

Ingen möjlighet finns i dagsläget för anslutning till fiber i området.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Dorotea kommun. Hämtning sker om inget annat avtalats vid respektive fastighet. Gemensam plats för uppställning av soptunnor reserveras invid infarten till området [E₃].

Räddningstjänstens behov

I Borgafjäll, 15 minuter från Sutme, finns närmaste räddningsvärn (bestående av 13 man med fri inryckning).

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms bli god då åtkomst till kommande byggnader kommer att finnas via ny lokalgata via länsväg 1052. Byggnaders utformning och Räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Skydd av ledningar

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

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

Tillgänglighet och trygghet

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

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

Störningar, risk och säkerhet

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Ingen betydande risk för störningar, vare sig från exploateringsområdet eller från omgivande områden, har identifierats.

Trafikbuller

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

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

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

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

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

Planområdet ligger på var sida om väg 1052 som trafikeras med få bilar (upp till 250 fordon ÅDT enligt trafikverkets nvdb webb 2018-04-18). Hastighetsgränsen är 70 km/h. Enligt Boverkets skrift ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” innebär dessa förutsättningar att eventuella ljudstörningar ligger under riktvärdena på 10 meters avstånd från vägen.

Barriärer

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

MILJÖKONSEKVENSER

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

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförordning*, SFS 2017:966). När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar identifierade omständigheter. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

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

Kommunens bedömning

För att utreda om BMP kan antas har en genomgång av påverkansfaktorer genomförts (*Undersökning av risk för BMP*, 2019-04-18). Detaljplanens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte vara av den art och storleksordning som bedöms leda till BMP. En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för detaljplanen. De aspekter som kan leda till inverkan behandlas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av *Undersökning av risk för BMP* (2019-06-28, ärendebeteckning 402-6205-2019) och bedömer att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.*

**Pga. semestertider och därav avsaknad av arkeologisk expertis, har inte länsstyrelsen i detta läge kunnat uttala sig om det behövs en arkeologisk utredning eller inte. Länsstyrelsen återkommer därmed i denna fråga under kommande samrådsstadium. Det kan dock nämnas att kunskapen och vetskapen om fornlämningar i denna del av länet är generellt mycket bristfällig.*

Förenlighet med miljöbalken

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

Miljömål

Syftet med de miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*), totalt 16 stycken, är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser.

Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går. Aktuellt läge går att läsa på miljömålsportalen (www.miljomal.nu).

Västerbottens läns miljömål (2014-2020) motsvarar i stort de nationella miljö kvalitetsmålen med preciseringar, förutom etappmålen om utsläpp av växthusgaser. De har anpassats regionalt med ett övergripande utsläppsmål samt sex sektorsspecifika utsläppsmål för samhällssektorerna transporter, energiförsörjning, industriprocesser, jordbruket, arbetsmaskiner samt avfall och avlopp.

Att miljömålet 7. *Ingen övergödning* inte påverkas förutsätter att avloppsvatten tas omhand med mycket god rening. Eventuella enskilda avlopp bedöms leda till negativ påverkan. All förtätning i fjällområden bedöms påverka miljömålet 14. *Storslagen fjällmiljö*. Aktuell påverkan bedöms dock inte bli betydande. Detaljplanens genomförande bedöms i övrigt inte påverka något av övriga miljömål på ett betydande negativt sätt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsmålen. 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*).

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Tillkommande trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.

Eftersom Sutme/Borgafjäll har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödning, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.

- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2018-04-18):

| Vattenförekomst | EU-CD | Ekologisk status/potential | Kemisk status | MKN Ekologisk status | MKN Kemisk status | Miljöproblem |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------|---|--|---|--|
| Ytvattenförekomst: Borgasjön | SE718921-146298 | Otillfredsställande* | God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. | Otillfredsställande ekologisk potential 2027** | God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. | Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet |

* Bedömningen bygger på att antalet åtgärder som genomförts i vattenförekomsten eller i verksamheter som påverkar vattenförekomstens hydromorfologiska och ekologiska kvalitetsfaktorer är få. Bedömningen är genomförd i enlighet med Havs- och Vattenmyndighetens vägledning för kraftigt modifierade vatten med tillämpning på vattenkraft. Otillfredsställande ekologisk potential innebär att mellan 3 till 6 av åtgärderna inom maximal ekologisk potential är genomförda eller inte innebär en väsentlig förbättring av de biologiska kvalitetsfaktorerna.

**MKN ännu ej beslutad. Vattenförekomsten är klassad som kraftigt modifierad på grund av väsentligt påverkad hydrologisk regim eller morfologiskt tillstånd.

Kommentar: Ekologisk status påverkas av dagvatten samt av hur stor del av vattendragets närhet som är exploaterat eller på andra sätt påverkat av människor. I aktuellt fall ökar andelen hårdgjorda ytor i Borgasjöns närhet. Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas då exploateringen är relativt liten och det förutsätts att avloppsfrågan löses i enlighet med gällande regler.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas senast under våren 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Gällande detaljplans genomförandetid löpte ut 2010-12-31.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

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

Trafikverket är väghållare för den allmänna vägen 1052. Kommunalt huvudmannaskap råder därmed för länsväg 1052 [VÄG].

Kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna [GATA₁] och [NATUR₁]. Enskilt huvudmannaskap tillämpas eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger sedan tidigare i området. Att huvudmannaskapet är delat har förtydligas med en administrativ bestämmelse [a₂] på plankartan. Skötsel av allmän platsmark kommer att ske genom inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar.

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Dorotea kommun och exploitören/fastighetsägaren innan planen antas. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera frågor kring markplanering samt anläggande av teknisk försörjning (inkl. dagvattendiken) och väg.

Lovplikt

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

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

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

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

Detaljplanen innebär att 6 stycken nya bostadsfastigheter och 1 befintlig tomtplats kan avstyckas från del av Sutme 1:2. När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om fastighetsreglering inlämnas till lantmäteriet.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att initiera behövliga fastighetsbildningsåtgärder.

Rättigheter

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

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

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

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar som berör detaljplaneområdet. Gata, för åtkomst av de 6 nya bostadsfastigheterna, samt teknisk infrastruktur, exempelvis avloppsanläggning, ska regleras som en gemensamhetsanläggning vilka alla berörda fastigheter ska anslutas till. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att initiera förrättningen innan bostadsfastigheterna säljs vilket kommer att regleras i exploateringsavtal.

Avtalservitut för kraftledning, reservelskraft samt nätstation finns som belastar fastigheten Sutme 1:2. Officialservitut finns vidare för rätt till vägar/tillfart samt vattenbrunn och ledningar. Exakt läge och utbredning av befintliga servitut har inte lokaliserats, men inget av dem bedöms beröra aktuellt detaljplaneområde. Eventuellt finns behov av inrättande av servitut för väg som belastar fastigheten Sutme 1:2 till förmån och för åtkomst till de nya bostadsfastigheterna. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att initiera förrättningen innan bostadsfastigheterna säljs vilket kommer att regleras i exploateringsavtal.

Inom planområdet finns inga ledningsrätter. Ledningsrätt kan behövs för ledningar längs med vägen som berör den befintliga tomtplatsen i väster (reglerat som u_1 och l_1 på plankartan).

Fastighetsbildningslagen

När bestämmelser om rättighetsområden, så som 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 rättigheter som föreslås i detaljplanen vara varaktigt lämpade för sina ändamål. Rättighetsområdena bedöms

också innebära en mer ändamålsenlig markanvändning samt att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren/exploatören står för kostnader att upprätta ny detaljplan.

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättnings taxa. Fastighetsägaren/exploatören står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsägaren/exploatören står även för kostnader att iordningställa lokalgata till de nya bostadsfastigheterna samt inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar och servitut. Kostnaderna fördelas därefter jämt mellan de nya bostadsfastigheterna vid försäljning.

Skötsel av allmän platsmark kommer att ske genom inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar. Kostnader fördelas mellan medlemmar i respektive gemensamhetsanläggning.

Planavgift

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

Planavgift utgår inte vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Plangenomförandet kommer att kräva ytterligare utredning, exempelvis detaljprojektering av lokalgata, tomter, ledningsnät och vatten- och avloppslösning samt detaljerade geotekniska undersökningar i samband med exploatering som säkerställer att kommande placeringar och byggnationer är genomförbara/säkra.

Viktiga frågor kommer att regleras genom ett exploateringsavtal mellan Dorotea kommun och exploatören/fastighetsägaren innan planen antas.

Behov av kompletterande tillstånd

Tillfällig/permanent grundvattensänkning kan bli aktuellt i och med exploateringen vilket kan kräva tillstånd eller anmälan för vattenverksamhet.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse och planhandlingarna har reviderats.

Efter granskning kommer eventuella synpunkter att sammanställas i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras därefter om det bedömts vara relevant.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunens handläggare

Per Nilsson, Byggnadsinspektör

Uppdragsansvarig/planhandläggare

Johanna Söderholm, Tyréns AB

MILJÖ- OCH BYGG

Per Nilsson

Byggnadsinspektör