

Detaljplan för

Del av fastigheten Borga 7:45

Borgafjäll, Dorotea kommun i Västerbottens län



Dorotea kommun
Kraapohken tjielte

Miljö- och Byggnadsnämnden
2020-03-19
Diariennr: MBN-2019-176-214

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2019-11-29 t o m 2019-12-20 samt granskning under tiden 2020-02-17 t o m 2020-03-02.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av cirka 20 större bostadsfastigheter.

Nedan redovisas yttrandena och kommenteras om det finns anledning därtill. Slutligen sammanfattas remissomgången med förslag till bearbetningar av planen.

PLANPROCESSEN

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-06-11 (§18) att ny detaljplan ska upprättas för del av fastigheten Borga 7:45.

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

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

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

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

Antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller miljö- och byggnadsnämnden.

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

Standardutförande



Planprocessen för standardförfarande (aktuellt steg i processen redovisas med rött)

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen 2020-03-02

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen efterfrågade i samrådsyttrande en kommentar angående avloppsreningsverkets kapacitet i förhållande till den önskade exploateringen. Då planhandlingarna saknar den efterfrågade uppgiften så förutsätter länsstyrelsen att kommande antagandehandling kompletteras.

Gällande den utförda geotekniska undersökningen har länsstyrelsen i sin nedanstående kommentar samrått med Statens geotekniska institut.

Enligt planbeskrivning ligger planområdet i sydvästsluttning med utsikt över Borgasjön och Borgahällan. Området är i huvudsak skogbevuxet och ansluter till befintlig bebyggelse i nordväst. Området sluttar från sydväst mot nordost med en nivåskillnad från ca +475 m i områdets sydvästra delar till ca +504 i nordost. Ett något brantare parti i områdets/fastighetens sydvästra del. I samband med detaljplan har en översiktlig geoteknisk utredning utförts av EMKAB. Undersökningarna omfattande 3 provgropar. Enligt utredningen består jordlagren inom planområdet av siltmorän med inslag av sand och grus. Inget grundvatten påträffade i någon av provgroparna. Markvegetationen och humuslagret utgör tillsammans 1-3 dm av de översta skiktet. Konsulten har i sin utredning bedömt att platta på mark är den mest lämpliga grundläggningsmetoden med rådande förhållanden. Länsstyrelsen anser att de geotekniska förutsättningarna för exploatering endast har utretts översiktligt. Det saknas redovisning av geotekniska förutsättningar (skred, ras och erosion) inom hela planområdet och dess närhet som kan beröra planerad bebyggelse. Som underlag för detaljplan krävs en utredning som omfattar hela det detaljplanlagda området och utredningen behöver klarlägga stabiliteten för befintliga förhållanden såväl som för planerade förhållanden för de förutsättningar som planen medger. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1. Det noteras att det finns befintlig bebyggelse utanför planområdet (längs västra gränsen om planområdet) och det saknas redovisning av geotekniska förutsättningar för befintlig bebyggelse och hur ny exploatering kan komma att påverka befintlig bebyggelse. Komplettering önskas avseende detta.

Det noteras att terrängen i sydvästra delen av området är brant och att bebyggelse planeras nära slänter. Nivåskillnaden inom detta område är ca 12-15 m. Vi noterar även att i det sydvästra hörnet av planområdet finns ett befintligt avloppsreningsverk och planhandlingar saknar bedömning av stabilitetsförhållanden ner mot sjön. Man får anse att den lokala stabiliteten behöver klarläggas i dessa delar av planområdet med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1. Principer och omfattning av eventuella åtgärder bör tydligt redovisas i planhandlingarna. Enligt planhandlingarna består marken i planområdet av siltmorän. Siltmorän är flytbenägen och erosionskänslig vid vattenmättnad. Länsstyrelsen anser att

erosion och dräneringsförhållandena inom planområdet ska klarläggas i planskedet för hela planområdet för de förhållanden som planen medger. Redovisningen av geotekniska förutsättningarna behöver klarläggas i detalj i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av avloppsreningsverkets kapacitet.

Den geotekniska utredningen har kompletterats med en redovisning av förutsättningar för ras, skred och erosion för hela planområdet. Stabiliteten i slänter där lutningen överstiger 17 grader redovisas med detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010. Dels för befintlig bebyggelse, dels för planerad bebyggelse.

Trafikverket, 2020-02-28

Trafikverket lämnar följande synpunkter:

Allt tyder på en fortsatt utveckling av fjällvärlden. Kommunen behöver ta ansvar för långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Samhället bör planeras så att det är möjligt att förflytta sig mellan olika planområden på ett enkelt, gent och trafiksäkert sätt. I granskningshandlingen saknar planområdet möjlighet att kopplas ihop med närliggande planområden och hänvisar samtliga trafikslag till väg 1052, så även oskyddade trafikanter. Granskningshandlingen omfattar även en utökning av planområdet med ny anslutning till 1052.

För att undvika att oskyddade styrs till väg 1052 och möjliggöra för interna trafikrörelser bör kommunen planlägga för parallellvägar mellan befintliga, kommande och föreslaget detaljplaneområde. Trafikverket anser därför att utfartsförbudet mot sydöst ska tas bort och att naturmarken i nordväst ska öppnas för att möjliggöra koppling för trafik mellan områdena.

Trafikverket strävar efter att begränsa antalet anslutningar mot statlig väg och ser därför följande alternativ;

1. Befintlig anslutning och parallellvägar enligt samrådshandlingen.
2. Ny samordnad anslutning för planområden söder om väg 1052. Detaljplanen bör då utökas längs väg 1052, så att den inkluderar befintlig anslutning, för att skapa möjlighet att stänga befintlig anslutning. Ny anslutning får inte planeras mot befintlig anslutning på andra sidan 1052. Med ett utökat planområde har kommunen rådighet att styra till en anslutning. Kommunen bör söka den optimala platsen för en anslutning, till väg 1052, i dialog med trafikingenjör på Trafikverket Region Nord.

I de fall ny anslutning till allmän väg hanteras i detaljplan krävs inte väglagsbeslut (1971:948).

Kommentar: Kommunens ÖP (översiktsplan) togs fram 1990 och är därför delvis inaktuell. I ÖP hänvisas till områdesplan som gällande FÖP (fördjupad översiktsplan) för Borgafjäll från 1984, vilken sammanfattas i ÖP. Kommunen arbetar för närvarande med att se över och revidera kommunens gällande ÖP. I detta arbete kommer FÖP för Borgafjäll att tas fram (som egen handling eller som en del i ny ÖP). Syftet är att skapa en planeringstrategi för ortens tillväxt.

Kommunen instämmer med trafikverket att samhället bör planeras så att det är möjligt att förflytta sig mellan olika planområden på ett enkelt, gent och trafiksäkert sätt. Kommunen har därför haft som mål och övervägt att koppla samman det nya området med kringliggande områden.

Förutsättningarna för detta har dock visat sig vara olämpliga. De vägar med vägområden som ansluter till det nya området från väster är alldeles för smala (8-10 meter) för att inrymma tillfartsväg. De nya vägområdena är jämförelsevis 13 meter breda för att inrymma dike för dagvatten och upplag av snö. Det har därutöver placerats byggnader nära fastighetsgräns som gör att det inte är möjligt att ianspråkta någon kvartersmark för att beredda dessa vägar. Det smala vägområdet skulle innebära en väg som inte kan utformas enligt gällande riktlinjer och inte blir farbar för tung trafik. Områden för diken och snöupplag skulle inte finnas att tillgå. Siktförhållandena skulle sannolikt också bli dåliga vilket innebär undermålig säkerhet för så väl fordon som oskyddade trafikanter. Gatorna i väster är heller inte dimensionerade för den trafikmängd de skulle utsättas för samt att de inte håller acceptabel standard sett ur bärighetssynpunkt. Att ansluta det äldre området till det nya för att kunna stänga den nuvarande infarten är på samma sätt olämpligt. Tillfart kan heller inte ske från sydväst (via gatan som leder till avloppsreningsverket) eftersom tillfart härifrån skulle bli för brant. Kommunen har därför bedömt att det i detta fall är lämpligare att det nya bostadsområdet ansluts med egen infart från länsväg 1052/Borgavägen.

Angående utfartsförbuden mot sydost har de tillkommit som en säkerhet för att inte nytt större område med mycket tillkommande trafik ska kopplas på den nya planerade infarten från länsväg 1052/Borgavägen. Om nya bostadsområden blir aktuella mot sydost skulle eventuellt gång- och cykelvägar kunna förbinda områdena. Ny infart till nytt område i sydost bör kunna förläggas längre österut, eventuellt via någon av de befintliga utfarterna.

Länsväg 1052/Borgavägen slutar cirka 1,5 mil nordväst om Borgfjäll och har ingen tätare bebyggelse längs eller i slutet av vägen varför trafikflödet inte kan antas vara stort även under de trafiktätaste helgerna så som påsk. Nya vägar och väganslutning till väg 1052/Borgavägen har förprojekterats för att anslutningen ska kunna byggas enligt gällande normer. Kommunen bedömer att ytterligare bostadsområden inte kommer att bli aktuella i områdets direkta närhet inom snar framtid varför risk för oskyddade trafikanter eller för övrig trafik på länsväg 1052/Borgavägen inte bedöms uppstå. Frågan om lokalisering av lämpliga bostadsområden och tillfartsvägar kommer dock hanteras särskilt i nämnda fördjupning av ÖP för Borgafjäll.

Största målpunkt som finns för oskyddade trafikanter i området bedöms vara skidbacken som ligger norr om länsväg 1052/Borgavägen. Om de oskyddade trafikanterna leds via befintlig infart i nordväst eller via ny föreslagen infart bedöms inte innebära någon skillnad för trafiksäkerheten.

Kommunen har efter dialog med trafikingenjör på Trafikverket region Nord arbetat fram det förslag som finns i detaljplanen sedan granskningsskedet som den för området bästa platsen för in-/utfart.

Att ny anslutning till allmän väg hanteras i detaljplan och att det därmed inte krävs väglagsbeslut (1971:948) kommer att förtydligas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet, 2020-02-18

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Skrivelse om fastighetsgränser osäkerhet

Under samrådskedet yttrade sig Lantmäteriet angående risken med att anta en detaljplan utifrån bristfälligt kartmaterial. I fortsatt samråd via epost med handläggare på kommunen diskuterades saken ytterligare. Lantmäteriet vill dock påpeka att skrivelsen som införts på plankartan inte kommer påverka vart någonstans plangränserna ligger, det som gäller är plangränsen läge enligt plankartan. Vad som menades under dialog med handläggare var att kommunen bör kontrollmäta befintliga fastighetsgränser för att kunna rita plankartan utifrån dessa mätningar. Fastighetskartan som plankartan är ritad på har ingen rättslig verkan (jämför mot förrättningskartor) till skillnad från plangränserna i plankartan. Huvudsaken är att detaljplanen är utarbetad på ett sätt som innebär att fastigheter som inte planerats beröras av planen inte heller riskeras att bli berörda i själva plangenomförandet.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

Delar av planen som bör förbättras

Underrubrik

Egenskapsbestämmelse om dagvatten avgränsas av användningsgräns. Lantmäteriet förmodar att användningen inom detta område är naturmark med enskilt huvudmannskap. Planbestämmelse om Naturmark saknas dock inom området.

Kommentar: Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkt om fastighetsgränser.

Detaljplaner ska alltid tas fram enligt gällande lagstiftning datum planbesked givits/detaljplanprocessen startats upp. På s.3 i planbeskrivningen beskrivs detta samt att detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Därutöver upplyses om att detaljplanen tas fram i enlighet med *Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan* samt att plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2019 och *SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog_v20180801.xml*.

Bestämmelsen dagvatten utgör en egenskapsbestämmelse inom allmän platsmark NATUR₁, det vill säga naturmark med enskilt huvudmannskap. Användningsbestämmelsen återfinns längre ner i området och kommer att kopieras och placeras invid egenskapsbestämmelsen dagvatten för att undvika missförstånd.

Yttranden från kommunala organ

Stadsarkitekten, Dorotea kommun, 2020-02-26

Terränganpassning

Under samrådet konstaterades att tomterna är branta vilket innebär att det finns en risk för att det blir stora slänter med stor påverkan på landskapsbilden i samband med byggnationen. Stadsarkitekten förde då ett resonemang kring hur detta skulle kunna hanteras i detaljplanen. Önskemål framfördes bland annat kring att det borde tas fram kartmaterial som visar hur de nya tomterna påverkar landskapsbilden för att säkerställa att terränganpassning kan ske inom den egna fastigheten. Önskemål framfördes även om att ställa krav på att det blir suterrängvåning på vissa fastigheter.

Planförfattaren har gjort bedömningen att det inte krävs ytterligare kartmaterial och att slänter kan hanteras inom den egna fastigheten då det handlar om relativt stora fastigheter. Bestämmelse om suterrängvåning har ändrats till att lyda "Där den naturliga marklutningen överstiger 10 procent ska byggnad uppföras med suterrängvåning alternativt förhöjd sockel där inte suterrängvåning är möjligt för att anpassa byggnaden till terrängen".

Det borde fortfarande tas fram kartmaterial som visar framtida terränganpassningar men det är bra att bestämmelsen ändras. Det är dock oklart vad den nya bestämmelsen innebär för den framtida utformningen av området. Planbeskrivningen skulle därför kunna kompletteras med ett resonemang kring när det inte anses möjligt med suterrängvåning.

Kommentar: Eftersom målet är en så flexibel detaljplan som möjligt utan att frånga gällande lagar och riktlinjer har ytterligare utredning inte skett angående terränganpassning per tomt. Redovisade fastighetsgränser är endast illustrationer och området kan således styckas annorlunda än exakt så som gränserna visar. I bygglovskedet finns vidare ett stort regelverk kring byggande vilket styr utformning på både byggnader och tomter. I plan- och bygglagens 8:e kapitel 9§ regleras bland annat att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska exempelvis ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara.

I planbeskrivningen finns en illustration som visar när suterrängvåning kan bli aktuell. Bedömning måste dock alltid ske från fall till fall utifrån rådande förhållanden på platsen och aktuell byggnad.

Vägan slutning

Planförslaget innebär en ny anslutning till en statlig väg. Detta kräver tillstånd från Trafikverket. Planbeskrivningen bör därför kompletteras med de regler och krav som gäller med anledning av detta.

Kommentar: En enskild körväg får inte anslutas eller ändras till en allmän väg utan väghållningsmyndighetens (trafikverkets) tillstånd enligt väglagen (1971:948). I de fall ny anslutning till allmän väg hanteras i detaljplan krävs inte beslut enligt väglagen. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Yttranden från boende och övriga

Skanova, 2020-02-13

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan.

Kommentar: -

Wegård, 2020-02-28

Jag har inget emot att utföra denna förändring av detaljplanen 7:45 nu när infarten till området sker genom anslutning direkt vid länsväg 1052 och att kostnader för alla nödvändiga förändringar av teknik och service betalas genom anslutningsavgiften för vatten och avlopp av de nya enheterna.

Kommentar: -

Fortsatt arbete

Sammanfattningsvis har nedan justeringar skett sedan granskningen:

- Den översiktliga geotekniska undersökningen har kompletterats enligt inkomna synpunkter från länsstyrelsen/SGL.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av avloppsreningsverkets kapacitet.
- Bestämmelsen **p₁** på plankartan har reviderats så att bestämmelsen innebär att byggnad ska placeras minst 4 meter (tidigare 4,5 meter) från fastighetsgräns mellan bostadsfastigheter. För bostadsfastigheterna i nordost har denna bestämmelse bytts ut mot bestämmelse **p₂**, vilken innebär att parhus kan uppföras inom detta område.
- Bestämmelse om att takkupor får uppföras om max 1/3 av takets horisontala längd har kompletterats plankartan. Takkuporna får inte överstiga regleradnockhöjd.
- Bestämmelse om att startbesked inte får ges för nybyggnad förrän vägar är anlagda och godkända har kompletterats plankartan.
- Mindre rättelser och förtydliganden.