

ANTAGANDEHANDLING

Dnr: MBN-2019-176

Laga kraft 2020-04-27

Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av fastigheten Borga 7:45

Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län

Upprättad 2019-11-25, reviderad 2020-02-07 samt 2020-03-19

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning BMP
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Arkeologisk utredning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

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



TYRÉNS

PLANPROCESSEN

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

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_Bestämmelsekatalog_v20180801.xml*.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (pbl) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan. Planförfarandet har valts då detaljplanen inte bedöms strida mot översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra BMP (betydande miljöpåverkan).

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.*

Detaljplanen var föremål för samråd under tiden 2019-11-29 t o m 2019-12-20.

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.*

Detaljplanen var föremål för granskning under tiden 2020-02-17 t o m 2020-03-02.

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 antogs av kommunfullmäktige 2020-03-30 §25.*

Laga kraft. *Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.*

Standardförfarande



Planprocessen. Aktuellt steg i processen markeras med rött.

PLANENS SYFTE

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

BAKGRUND

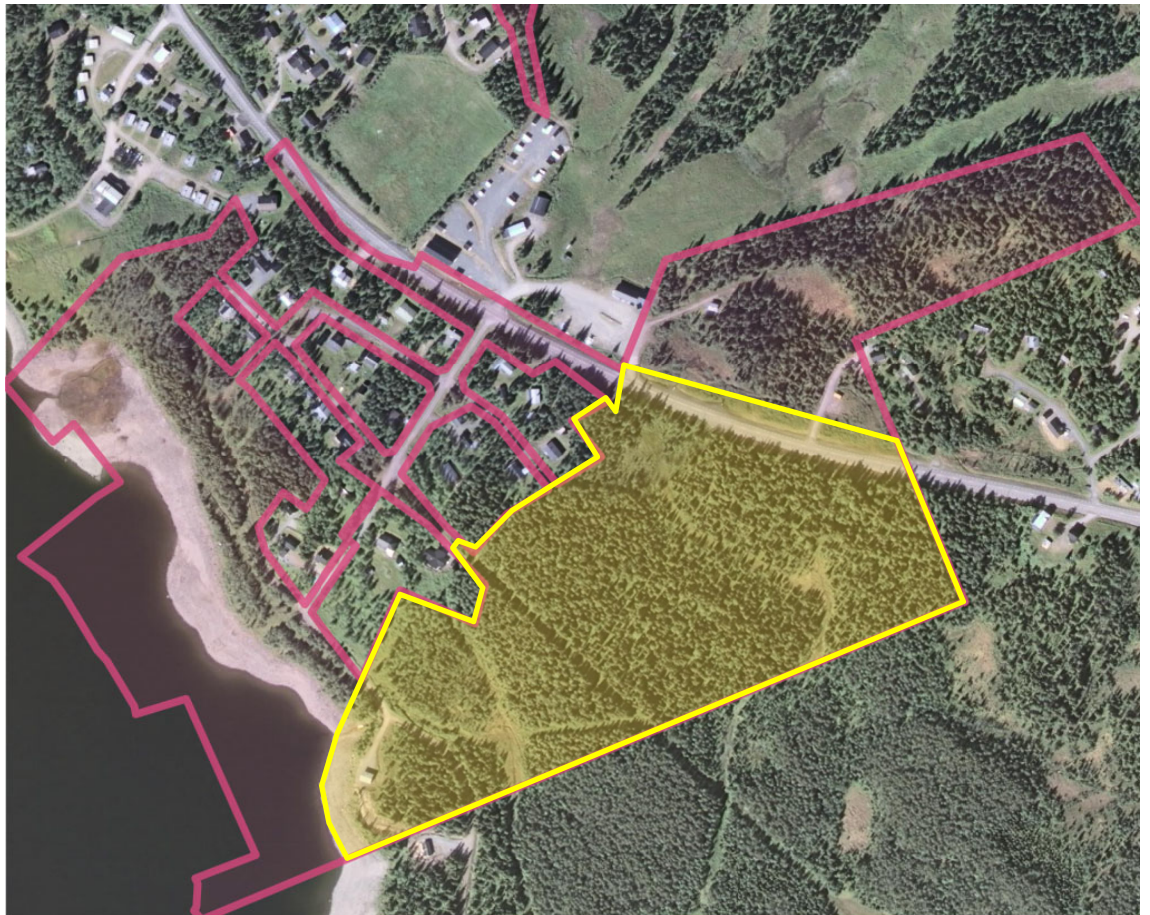
Fastighetsägaren och exploatören önskar utveckla del av fastigheten Borga 7:45 i Borgafjäll för bostadsändamål.

Kommunen äger för närvarande berörd fastighet som genom överenskommelse senare kommer att säljas till exploatören.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget relativt centralt i Borgafjäll i anslutning till befintligt skidområde och omfattar cirka 9,5 hektar.



Fastighetskarta där Borga 7:45 markeras med rosa. Planområdet markeras ungefärligt med gult. Källa: Metria 2019-07-05.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Borga 7:45 i Borgafjäll vilken ägs av Dorotea kommun.

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 bostadsbebyggelse i Borgafjäll. 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). Gränslinjen redovisas som illustration på plankartan.



Stranden och vy mot Borgafjällen nedan planområdet. Källa: Tyréns AB.

Allmänt om strandskydd

Inom ett strandskyddsområde får inte:

1. nya byggnader uppföras, (avser inte tillbyggnader)
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Lag (2009:532).

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

Inget särskilt skäl bedöms finnas för att tillskapa bostadsfastigheter inom strandskyddat område varför denna del fortsatt regleras som naturmark [NATUR₁].

Strandskyddet upphävs [a₁] för kvartersmark för befintligt avloppsreningsverk [E₁]. Som särskilt skäl åberopas att området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Åtgärden bedöms inte innebära negativa konsekvenser för strand- och naturmiljö, biologisk mångfald eller friluftsliv/allmänhetens tillgång till stranden. Syftet med strandskyddet bedöms inte påverkas. Allmänheten kommer i övrigt kunna röra sig fritt i området.

Kulturskydd

Planområdet berörs enligt Riksantikvarieämbetets karttjänst Fornsök inte av några kända fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt.

Arkeologisk undersökning har genomförts i augusti 2019 (LK Konsult Rapport 2019:19). Inga fornlämningar påträffades vid inventering av området. Två lämningar, bestående av en bläckning (LK2019:325) samt lämningar från en borttagen luftledningsstolpe (LK2019:326), har dock hittats. Ingen av dessa bedöms vara i behov av skydd.

Inga ytterligare arkeologiska insatser bedöms vara nödvändiga för att avgöra om fornlämningar gömmer sig under marktäcket. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska dock arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (*SFS 1988:950*).



TV: Bläckning (Foto Lennart Klang). TH: Karta över funna lämningar.

Natur- och artskydd

Ett fynd av Polarhumla (insekt) samt Gammelgransskål (svamp), som båda arter är utpekade som nära hotade, har observerats i närområdet under 2013 respektive 2015 och rapporterats in till artportalen.se. Vid platsbesök (augusti 2019) har därutöver revlumner påträffats, vilket växer rikligt i hela området. Revlumner är väldigt vanligt förekommande i länet varför det inte krävs någon dispensansökan. Planområdet berörs i övrigt inte av några kända värdefulla eller enligt lag skyddade naturområden eller objekt.

Växtligheten är bedömningsvis vanligt förekommande i området. Mot bakgrund av att exploateringsområdet är relativt begränsat bedöms att inga betydande negativa effekter uppstår för berörda arter.

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 platser för exempelvis kalvning, bete, skydd och vila. Beroende på årstid och klimatförhållande så rör sig renarna från Blaikfjället i öster till högfjällsområdet i nordväst.

Större områden kring Borgafjäll är utpekade riksintresseområden för rennäringen. Aktuell plats utgörs inte av särskild viktig plats för rennäringen, men ingår i trivselland och huvudkalvningsland för Vilhelmina södra sameby.

De nya bostadsfastigheterna planeras i direkt anslutning till befintliga och planerade bostadsområden samt skidbacke. Påverkan på rennäringens intressen bedöms bli mycket små. Ren kan dock 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.

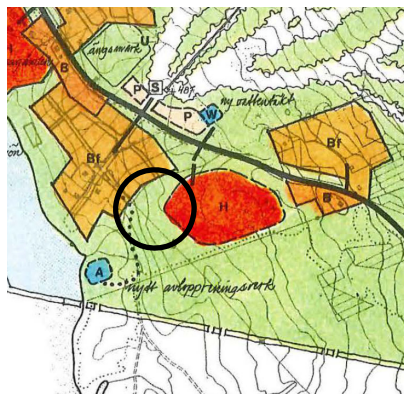
Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Kommunens ÖP (översiktsplan) togs fram 1990 och är därför delvis inaktuell. I ÖP hänvisas i övrigt till områdesplan som gällande FÖP (fördjupad översiktsplan) för Borgafjäll från 1984, vilken sammanfattas i ÖP. Aktuellt område ligger i anslutning till utpekade områden för fritidshus (Bf), hotell/stugby/handels- (H), avloppsreningsverk (A) och skid-/liftområden.

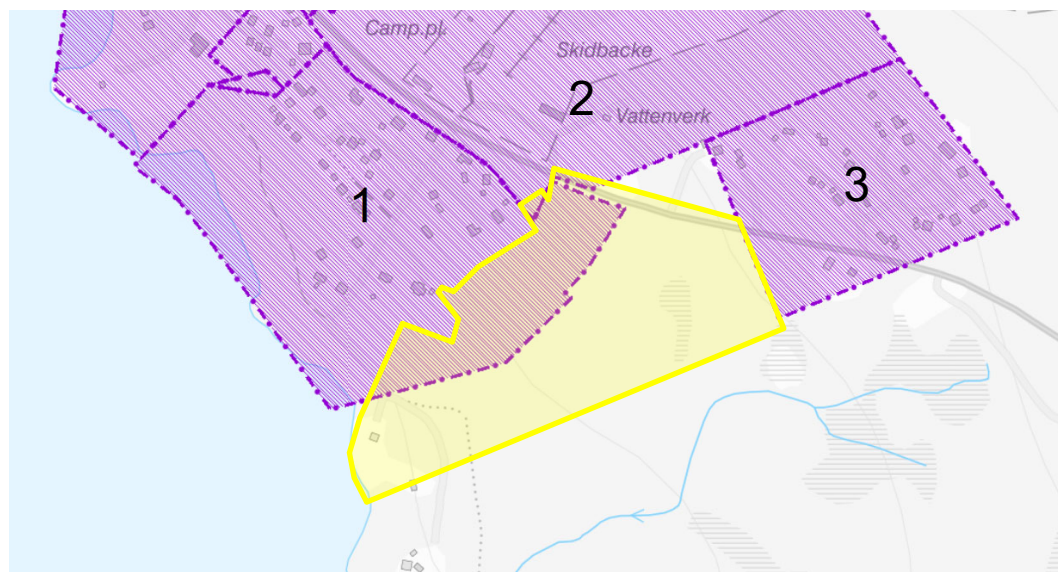


Utdrag från ÖP/Områdesplan för Borgafjäll. Aktuellt planområde markeras ungefärligt med svart ring.

Aktuell detaljplan bedöms inte ha tydligt stöd i ÖP eftersom området redovisas som naturområde på karta i ÖP. Den planerade bebyggelsen överensstämmer däremot med ÖP:s övergripande intention att Borgafjäll ska tillåtas växa och att lokalisering av ny bebyggelse inom bland annat Borgafjällsområdet ska ske med stöd av detaljplan.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

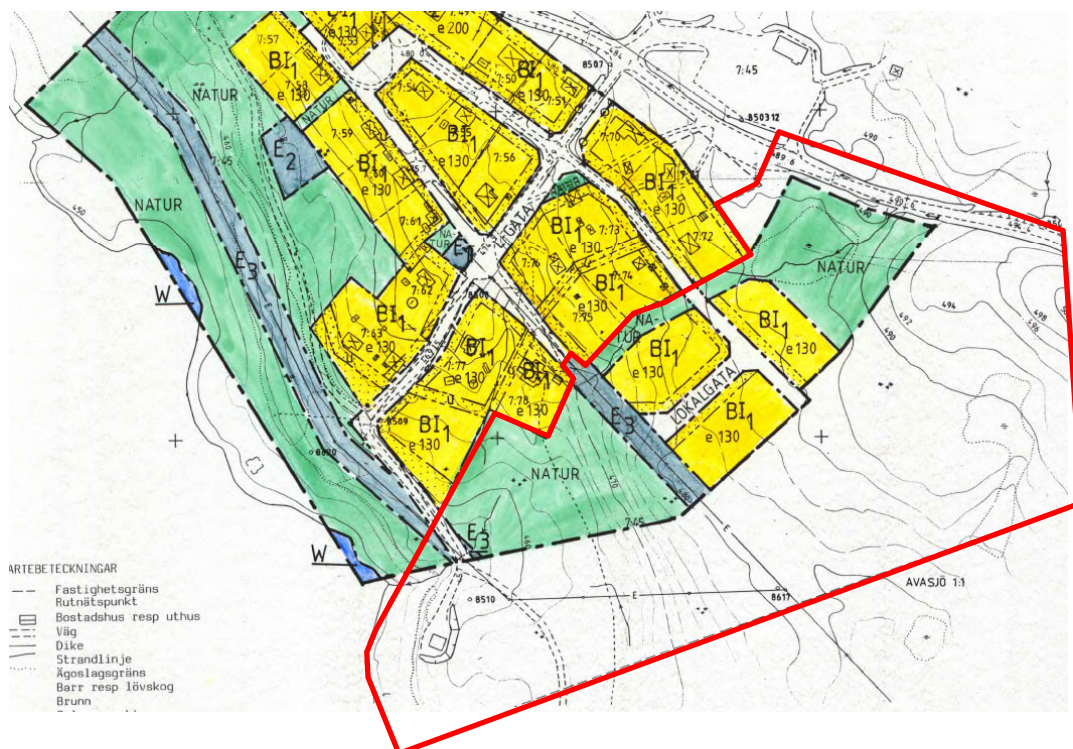
Området är sedan tidigare delvis detaljplanlagt och ansluter i norr till gällande detaljplaner.



Detaljplanlagda områden (redovisas med lila). Aktuellt planområde markeras ungefärligt med gult.

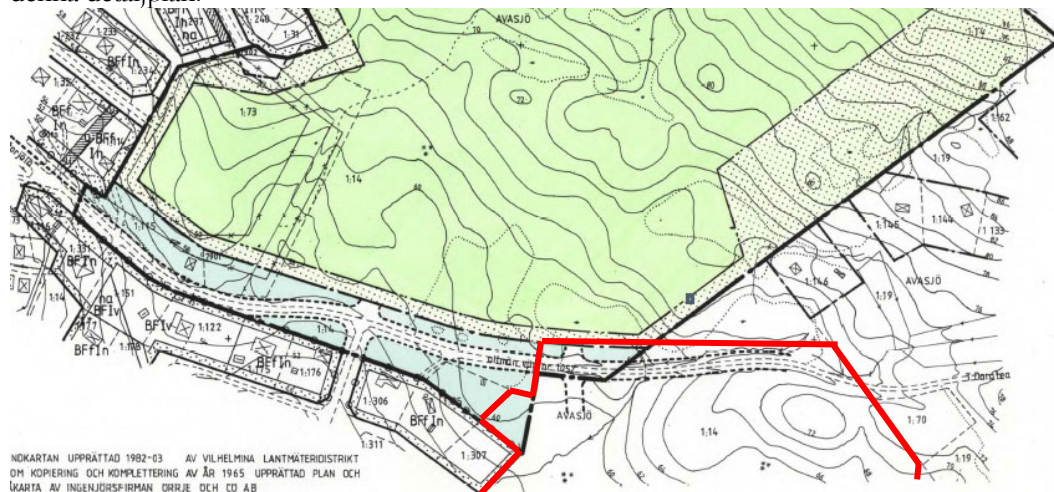
Det aktuella planförslaget berörs av följande detaljplaner:

1. Detaljplan för Borga 7:48, 7:49 m.fl fastigheter samt del av Borga 7:45 "Borgaliden", laga kraft 1995. Detaljplanen reglerar företrädesvis bostäder och naturområden men även högspänningsledning som fortsätter genom nytt planområde (idag nedmonterad).



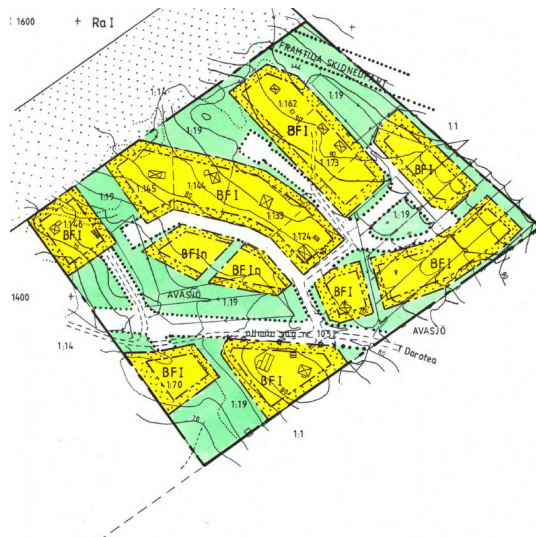
Utdrag från detaljplan för Borga 7:48, 7:49 m.fl fastigheter samt del av Borga 7:45 "Borgaliden" samt plangräns för ny/ aktuell detaljplan (markeras med röd linje)

2. *Detaljplan (byggnadsplan) för delar av fastigheterna Avasjö 1:14 och 1:73 m.fl. (Borga liftområde), laga kraft 1983. Detaljplanen reglerar friområde och fritidsområde, det vill säga skidbacke med tillhörande verksamheter. Ny/aktuell detaljplan ersätter del av denna detaljplan.*



Utdrag från detaljplan för delar av fastigheterna Avasjö 1:14 och 1:73 m.fl. (Borga liftområde) samt del av plangräns för ny/ aktuell detaljplan (markeras ungefärligt med röd linje)

3. *Detaljplan (byggnadsplan) för Avasjö 1:19, 1:70 m.fl., laga kraft 1987. Detaljplanen reglerar företrädesvis bostäder med omgivande grönområden. Ny detaljplan tangerar denna detaljplan strax söder om Borgavägen, men påverkar den inte i övrigt.*



Utdrag från detaljplan för Avasjö 1:19, 1:70 m.fl.

Pågående planprocesser

Det pågår andra planprocesser i Borgafjäll, men inga som direkt bedöms påverka eller påverkas av aktuellt detaljplaneområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Planområdet ligger i sydvästsluttning med utsikt över Borgasjön och Borgahällan. Området är i huvudsak skogbevuxet (företrädesvis äldre granar med inslag av björk) och ansluter till befintlig bebyggelse i nordväst. Undervegetationen består av mossor, ris, ormbunkar och gräs. Därutöver växer revlumner rikligt i hela området (se mittersta bilden nedan). Eftersom revlumner är väldigt vanligt förekommande i länet krävs ingen dispensansökan (se även rubrik *Natur- och artskydd*). Vid platsbesök noterades att terrängen är stenig under vegetationen.

Naturen inom planområdet bedöms vara vanligt förekommande i området och inte särskilt skyddsvärd. Skogen och naturmarkens värden som allmän plats och rekreativ värde har dock beaktats i utformningen av området.

Området sluttar från sydväst mot nordost med en nivåskillnad från cirka +475 m.ö.h. (meter över havet i RH2000) i områdets sydvästra delar till cirka +504 m.ö.h. i nordost. Medellutningen inom området, där majoriteten av bostadsfastigheterna lokaliseras, uppgår till max 5 %. Ett något brantare parti finns i områdets/fastighetens sydvästra del.



Foton från planområdet (augusti 2019). Källa: Tyréns AB

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts som underlag till detaljplanen (EMKAB, januari 2020). Syftet var att bedöma de geotekniska förutsättningarna utifrån syftet med detaljplanen. Undersökningarna omfattade 3 provgropar och utfördes i december 2019.

Fastighetens topografi är i huvudsak sluttande från Borgavägen ned mot Borgasjön i syd-sydvästlig riktning. Området består av skogsmark och utgörs enligt SGU: jordartskarta (i skala 1:1 miljon) av morän. I områdets östra del återfinns lågpunkter där markförhållanden är av torvkaraktär. Fåtal ytblock påträffades i terrängen. Samtliga 3 provgropar uppvisade likadan sammansättning, siltmorän med inslag av sand och grus genom hela det undersökta djupet om 2 meter. Relativt få stenar och block återfanns i groparna. Inget grundvatten påträffades i någon av provgroparna. Markvegetationen och humuslagret utgör tillsammans 1-3 dm av de översta skiktet.

Vid grundläggning det beaktas att silt är ett tjälskjutande material samt att det är känsligt för ytvatten. Av denna anledning ska schakter som står öppna länge länshållas. God dränering

under grundläggning erfordras för att undvika fuktbelastning på grund samt byggnad. Dränering föreslås utföras med avledning av vatten genom självfallsledning. Eventuella snöröjda ytor nära huskropp kan ge tjälskjutningar in under grundkonstruktionen varför markisolering bör läggas kring hörn och utskjutande delar. Schaktbottenbesiktning bör utföras innan material påförs av marktekniskt sakkunnig person. Med rådande förhållanden bedöms platta på mark vara den mest lämpliga grundläggningsmetoden.

Radon

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av samrådshandlingarna. Borgafjäll utgör översiktligt normalriskområde för radon. Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas ”radonsäkert”. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Ras, skred och erosion

En kompletterande översiktlig geoteknisk undersökning har som behandlar förutsättningar för ras, skred och erosion för aktuellt område genomförts (Tyréns AB, mars 2020).

Släntlutningen inom den övre delen av planområdet där byggnader planeras är i dagsläget upp till cirka 6 grader och slänterna är av begränsad höjd. Dessa slänter bedöms vara stabila och stabiliteten bedöms inte påverkas av planerad exploatering. Befintliga byggnader på angränsande fastigheter i nordväst är anlagda i en slänt med en släntlutning på upp till cirka 7 grader. Stabiliteten i dessa slänter bedöms vara tillfredsställande och påverkas inte av planerad exploatering.

Den slänt som finns i den sydvästra delen av planområdet (kvartersmark) har en släntlutning på upp till 22 grader vilket kan innebära en risk. Stabiliteten för denna slänt har därför utretts. Beräkningar har gjorts baserat på befintlig topografi och en uppskattad jordlagerföljd från utförda undersökningar. Beräkningar har även utförts med en tillförd last på 20 kPa (motsvarande en tvåvåningsbyggnad) i 2 sektioner där nya bostäder planeras. Beräkningar har också utförts i sektion för befintlig intilliggande bostadsfastighet samt för avloppsreningsverket.

Rekommendationer

Utifrån utförda stabilitetsberäkningar bedöms att planområdet och närliggande slänter är stabila och utan risk för stabilitetsbrott. Både för befintliga förhållanden och efter exploatering. Inom det aktuella området har inga indikationer på rörelser eller sprickor i de ytliga jordlagren noterats. Inga vattendrag, som kan förorsaka skred eller slamströmmar till följd av erosion, finns inom området. Risk för skred bedöms som låg vid grundläggning på den naturligt lagrade moränen i området. Planerad exploatering bedöms heller inte påverka befintliga byggnader inom och utanför planområdet. Planområdet bedöms sammanfattningsvis vara byggbart enligt detaljplanen under förutsättning att de rekommendationer som anges nedan/i den kompletterande geotekniska undersökningen följs.

Grundläggning

- Planerade bostäder ska grundläggas med platta på mark, på naturlig morän eller packad fyllning av sprängsten, efter att all mulljord schaktats bort i läge för planerade byggnader.
- All grundläggning ska ske frostfritt med ett minst 20 cm tjockt kapillärbrytande lager. Mellan naturligt lagrad jord och fyllning läggs ett materialskiljande lager av geotextil av lägst bruksklass N2.
- Tillåtet grundtryck vid grundläggning i moränen är 200 kPa med ledning av SS-EN 1997-1, Tillämpningsdokument *Plattgrundläggning* (Rapport 7:2008).

Schaktarbeten

- Siltjordar blir vid bearbetning i vattenmättat tillstånd mycket flytbenägna vilket ska beaktas vid schakt under grundvattennivån eller vid nederbördsrika perioder.
- En släntlutning på maximalt 1:1,5 ska hållas vid schaktning, dock ska schaktansvarig alltid ta ställning till schaktslänters stabilitet på plats och anpassa till rådande förhållanden. Övriga anvisningar enligt arbetsmiljöverkets skrift *Schakta säkert*.
- Skärningsslänter i morän och anlagda diken ska anläggas med erosionsskydd.
- För att förhindra ytvattenerosion ska nuvarande vegetationstäck och befintliga träd och buskar bevaras i största möjliga mån.

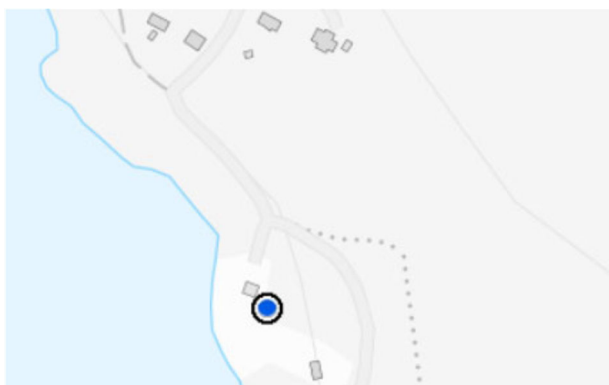
Fyllningsarbeten

- All eventuell fyllning under byggnad ska utgöras av minst materialtyp 2 enligt AMA Anläggning 17 tabell CE/1, som packas enligt tabell CE/4.
- Om fyllningsarbete utförs vintertid ska endast fyllningsmassor av krossmaterial med minsta stenstorlek om 16 mm användas.
- Fyllningsslänter av morän ska hållas med en släntlutning på maximalt 1:2 och anläggas med erosionsskydd.

Förorenade områden

Område för befintligt avloppsreningsverk har identifierats som potentiellt förorenat (enligt Länsstyrelsens Potentiellt förorenade områden EBH). Ingen bebyggelse föreslås i områdets närhet varför några skyddsåtgärder inte bedöms behövas.

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom planområdet.



Befintligt avloppsreningsverk

Bebyggelseområden

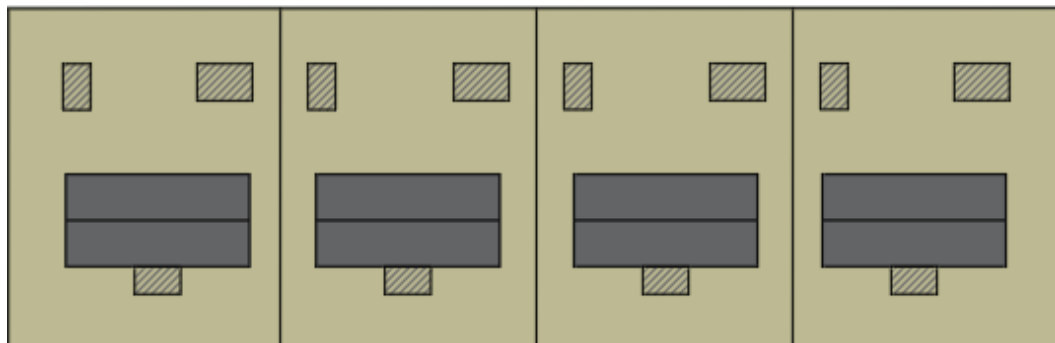
Befintliga förhållanden

Planområdet är obebyggt, men ansluter till befintliga bostadsområden. Genom området går en tidigare kraftledningsgata, flertalet stigar och skoterled.

Planförslag

Planförslaget möjliggör avstyckning av förslagsvis 19 nya bostadsfastigheter [B], cirka 1200-3000 m² stora enligt plankartans illustrationslinjer. Minsta fastighetsstorlek regleras till 1200 m² för att uppnå syftet med detaljplanen. Fastigheten Borga 7:78 möjliggörs därutöver att utökas söderut (cirka 1300 m²). Största BYA (byggnadsarea) regleras till 20%, men max 400

m² per fastighetareal [e₁], vilket i praktiken innebär att cirka 240-400 m² får bebyggas beroende av storlek på bostadsfastighet.



Exempel på 20% exploateringsgrad (bygglovsbefriade byggnader/ tillbyggnader redovisas skräfferade)*

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

Befintligt avloppsreningsverk regleras som kvartersmark [E₁].

Föreslagna bilvägar genom området har anpassats till terrängen så att 10% lutning inte ska överstigas. För brant väg försvårar exempelvis större fordon, så som sopbil och räddningsfordon att ta sig upp.

Stråk av naturmark har sparats mellan bebyggelsen för att möjliggöra fri rörelse till och från omgivande naturmark, skidbacke, vandringsleder med mera samt möjlighet att ta sig med snöskoter till och från omkringliggande leder.

Byggnaders utformning och placering

Kvartersmarken får inte bebyggas (prickad mark på plankartan) 6 meter närmast fastighetsgräns mot allmän platsmark (naturområden och gator) och närmast fastighetsgräns mot granne får 4 meter inte bebyggas [p₁]. För bostadsfastigheterna längst upp i nordost möjliggörs för uppförande av parhus [p₂]. Syftet är att erhålla ett acceptabelt avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar, att kommande byggnader kan skötas från egen fastighet samt att parkering framför bostaden/huset ska inrymmas.

För att området ska få ett sammanhållet intryck, i samklang med såväl skogen som resten av byn, ska byggnader utformas med träfasader som målas i dämpade kulörer i brunt, grått, svart eller rött [f₁]. Högsta nockhöjd får inte överstiga 7,6 meter och tak får utformas med en takvinkel om 15-40 grader. För att hålla nere byggnaders upplevda volym regleras även byggnadshöjd om max 4,8 meter. I praktiken innebär regleringen att 1,5 planshus eller hus med förhöjt väggliv kan uppföras. Takkupor får uppföras om max 1/3 av takets horisontella längd får uppföras, men inte överstiga reglerad nockhöjd [f₃].

För att området ska få ett ordnat intryck ska huvudbyggnader placeras med långsidan parallellt med gatan [p₂] och utformas med sadeltak eller pulpettak [f₂].

Terränganpassning

Höjdskillnader och naturliga variationer ska bibehållas inom enskilda fastigheter i området och användas som en förutsättning för projektering. Fyllnader ska undvikas i den mån det är möjligt och på fastigheter där skillnader i marknivån är stora ska val av hustyp anpassas. Exempelvis kan hus med förhöjd sockel eller hus i suterräng väljas för att undvika stora fyllnader och därmed höga och branta slänter i området.

Där den naturliga marklutningen överstiger 10% ska byggnader uppföras med suterrängvåning alternativt förhöjd sockel om inte suterrängvåning är möjlig [b₁]. Detta berör framför allt bostadsfastigheterna i sydväst.

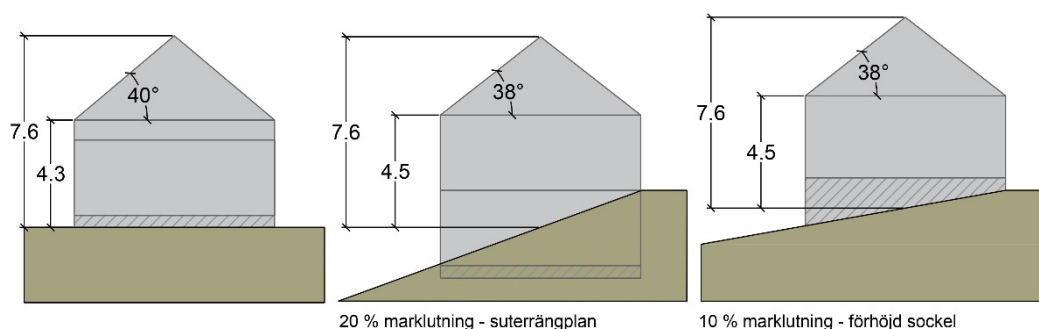


Illustration av hur byggnader generellt kan utformas inom ramen för reglerad nockhöjd och markens lutning.

Friytor och friluftsliv

Borgafjäll med kringområden är av stort värde för friluftslivet och turistnäringen gällande exempelvis fjällvandring, fiske, alpin skidåkning, längdskidåkning och skoterkörning. Orten utvecklas succesivt som turistort vilket aktuell planläggning bidrar positivt till.

Planområdet ligger i direkt anslutning till alpint skidområde samt skoterleder. Längdskidspår återfinns i östra delen av Borgafjäll.

Planläggningen innebär att stor del skog försvinner i området. Gröna stråk sparas dock genom området [NATUR/NATUR₁] som bland annat avses nyttjas för ”ski-in/ski-out” och skotertrafik. Befintlig växtlighet bör i övrigt sparas så långt det är möjligt för att bibehålla skogskänslan och för att säkerställa luft mellan bostäderna.

Landskapsbild

Det omgivande landskapet är relativt dramatiskt med höga fjäll och frodig dalgång. Planområdet sluttar 5-10 % från nordost till sydväst och Borgasjön och är skogbevuxet med företrädesvis äldre granskog med inslag av björk. För att möjliggöra exploateringen måste skogen delvis avverkas. Detta medför en förändring av landskapsbilden. På grund av planrådets läge i Borgafjäll och bebyggda eller planerade omgivningar bedöms att ny bebyggelse blir mindre framträdande än om den skulle vara placerad längs fjällkanten eller i ett mindre centralt läge. För att uppnå ett relativt enhetligt och harmoniskt område, det vill säga en god estetiskt bebyggd miljö, har bebyggelsens utformning delvis reglerats på plankartan. Se mer under rubriken *Planförslag*.

Offentlig och kommersiell service

I Borgafjäll finns hotell, restauranger och livsmedelsbutik. Butiken fungerar också som ombud för apotek, post, systembolag och bensinstation.

I övrigt är närmaste tätorter Dorotea/Vilhelmina, drygt 10 mil från Borgafjäll. Här finns större serviceutbud.

Kommunikationer

Fordonstrafik

Planområdet nås från Borgavägen/länsväg 1052 [**VÄG**] via ny in-/utfart. Cirka 1 mil nordväst om Borgfjäll övergår länsväg 1052 till länsväg 825 som efter cirka 5 km slutar i Storjola (Jämtlands län). Borgavägen trafikeras med upp till 250 fordon ÅDT (enligt trafikverkets nvdb webb 2019-07-16) och har en hastighetsgräns om 70 km/h. Ingen tätare bebyggelse finns längs eller i slutet av Borgavägen varför trafikflödet inte kan antas vara stort även under de trafiktätaste helgerna så som påsk.

De nya bostadsfastigheterna nås via två nya lokalgator [**GATA**] vilka avslutas med en möjlig vändplan om 23 meter i diameter (enligt trafikverkets dimensioneringsnorm har en sopbil 20 meter vänddiameter och en personbil med släp 23 meter). Utfartsförbud regleras mot sydost med syfte att eventuellt tillkommande bostadsområden åt detta håll inte ska nås via en förlängning av gator inom aktuellt planområde. Vägområdena är 13 meter breda för att inrymma dike för dagvatten och upplag av snö. Föreslagna bilvägar genom området har anpassats till terrängen så att 10% lutning inte ska överstigas. För brant väg försvårar exempelvis större fordon, så som sopbil och räddningsfordon att ta sig upp.

Kollektivtrafik

Borgafjäll trafikeras med långfärdsbussar (Västerbottens länstrafik).

Parkering

Parkering ska lösas med minst 2 parkeringsplatser inom respektive bostadsfastighet.

Gång- och cykeltrafik, motionsspår/ Ski in-ski out, snöskoter

Inga separerade gång- och cykelvägar finns i Borgafjäll.

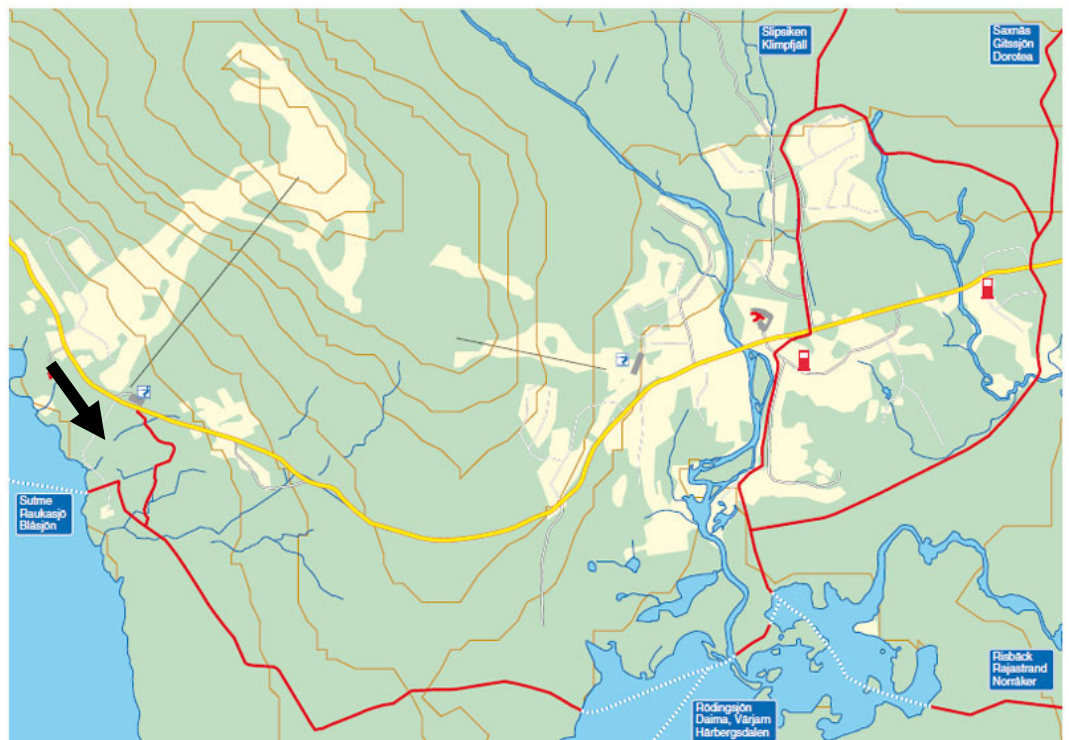
I östra delen av Borgafjäll finns preparerade längdspår om 2,5 (elljusspår), 5, 10 eller 15 km.

Stråk av naturmark sparas mellan bebyggelsen för att möjliggöra fri rörelse till och från omgivande naturmark, skidbackar, vandringsleder med mera samt möjlighet att ta sig med snöskoter till och från omkringliggande leder.

Snöskoteråkning är tillåten i Borgafjäll mellan början av december och 5:e maj, därefter råder skoterförbud även om snön ibland ligger längre. Huvudled för snöskoter går strax öster om aktuellt planområde och genom naturområdet nordost om nya bostadsfastigheter.



Befintliga skoterleder genom planområdet markeras med röd linje. Föreslaget område för nya bostadsfastigheter markeras ungefärligt med gult.



Snöskoterkarta – huvudled markeras med rött (källa: borgafjällsskoterklubb.se). Aktuell planområde markeras ungefärligt med en svart pil (till vänster i kartan).



Utförsäkning och längdskidspår i Borgafjäll. Aktuell planområde markeras ungefärligt med en svart pil (till vänster i kartan).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nytt bostadsområde ska inkluderas i det kommunala verksamhetsområdet vilket innebär att fastigheterna kan och ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Vattenverk finns strax norr om Borgavägen och avloppsverk [E1] direkt sydväst om de nya bostadsfastigheterna.

Avloppsreningsverket byggdes om senast 2018 och är dimensionerat för en belastning motsvarande 600 pe (personequivallenter). Cirka 125 fastigheter är kopplade till aktuellt avloppsreningsverk som under högsäsong har en genomsnittlig belastning om cirka 520 pe uppmätts.

Aktuell detaljplan möjliggör för cirka 19-20 nya bostadsfastigheter vilket beräknas till 60 pe beräknat på 3 personer per bostad. Totalt sett skulle området därmed, i ”värsta fall”, belasta reningsverket med upp till cirka 60 pe om alla är där på en och samma gång. Sammanfattningsvis bedöms att befintligt reningsverks kapacitet håller tills vidare.

Brandvattenförsörjningen ska utformas på ett sätt som tryggar tillräcklig försörjning av släckvatten i området. Släckvattenvolymerna och flöden ska följa gällande VAV-norm.

Vatten- och avloppsledningarna inom planområdet anläggs av kommunen, men bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Säkerställandet av vatten- och avlopp görs i projekteringskedet och regleras i exploateringsavtal.

Dagvatten och snöhantering

Planförslaget innebär att andel hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden från området. Dagvattnet kommer att ledas i diken till recipienten Borgasjön samt genom översilning ut på befintlig naturmark. Eftersom bostadsfastigheterna planeras bli relativt stora kan del av naturmarken behållas inom området där dagvatten kan infiltrera. Behov bedöms inte finnas att rena dagvattnet innan det släpps vidare.

Vägområdena är 13 meter breda för att inrymma dike för dagvatten och upplag av snö. Även föreslagna områden för vändplaner kan nyttas för snöupplag om så behövs.

Då marken sluttar inom området kommer fyllningar sannolikt att krävas på flera av de nya fastigheterna. Det är då viktigt att leda ytvatten från bostadsfastigheterna på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte rakt ut i terrängen. Dagvatten ska det vill säga inte ledas ned för slänter, för att undvika erosion och därmed ras.

Lösning av dagvattenhantering för respektive fastighet ska redovisas i samband med bygglov. Vid behov ska rening ske innan dagvattnet släpps vidare.

El och värme

De nya bostadsfastigheterna kan anslutas till närliggande elnät. Anslutningspunkt anges av huvudman. En transformator finns invid lokalgatan Borgaliden i höjd med den nedre nya lokalgatan.

Den luftburna ledningen som tidigare gick genom området är borttagen. Del av E₃-området för högspänningsledning i den gällande detaljplanen ersätts därmed med lokalgata [GATA] i aktuell detaljplan.

Värmesystem löses av respektive fastighetsägare. Inget fjärrvärmenät finns i Borgafjäll.

Tele- och datakommunikationer

Inom planområdet finns inga optoledningar varför detta samförläggs med Vattenfalls elledning i samband med exploatering.

Exploatören/kommande fastighetsägare tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall

Avfallshandling inom området sköts av Dorotea kommun. Hämtning av hushållssopor i Borgasfjäll sker vid respektive fastighet var 14:e dag.

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.

Räddningstjänstens behov

I Borgafjäll finns räddningsvärn (bestående av 13 personer med fri inryckning).

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms bli god då åtkomst till kommande byggnader kommer att finnas via nya lokalgator och Borgavägen/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.

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.

Fastigheter 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 bostadsfastigheter ibland innehåller stora nivåskillnader och därför inte är helt enkla att göra tillgängliga. Det är dock viktigt att disponera bostadsfastigheten och placera byggnaderna så att tomtplatsen 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.

Norr om planområdet ligger Borgavägen/länsväg 1052 vilken trafikeras med upp till 250 fordon ÅDT (enligt trafikverkets nvdb webb 2019-07-16) och har en hastighetsgräns om 70 km/h. Enligt Boverkets skrift ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” innebär dessa förutsättningar att eventuella ljudstörningar ligger under riktvärdena vid planerade bostadsfastigheter.

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.

Kravet på att göra en strategisk miljöbedömning gäller inte planer eller program som endast syftar till att tjäna totalförsvaret och räddningstjänsten eller är av finansiell/budgetär karaktär. Regeringen får därutöver meddela föreskrifter om att vissa slag av planer och program ska eller inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot BMP (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförordning*, SFS 2017:966).

När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå. 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 samrådats i samband med planprocessen.

Kommunens bedömning

För att utreda om BMP kan antas har en genomgång av påverkansfaktorer genomförts (vilket redovisas i *Undersökning av risk för BMP, Detaljplan för del av fastigheten Borga 7:45, Borgafjäll, Dorotea kommun 2019-08-09*). Detaljplanens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte vara av den art och storleksordning som bedöms leda till BMP. En MKB för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för detaljplanen. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av underlaget och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs (Ärendebeteckning 402-7476-2019). Precis som bedömningsmallen ger uttryck för finns det viktiga faktorer som måste belysas i kommande samrådshandling så som ras och skred, dagvatten, avlopp, påverkan på närliggande vattenförekomst, gestaltning etc.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för bushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för bushållning 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. 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 eller vattenförekomst som är utpekade som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) 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 Borgafjäll har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer.

Planförslaget innebär inte sådana förändringar att det skulle leda till bullerproblematik.

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.

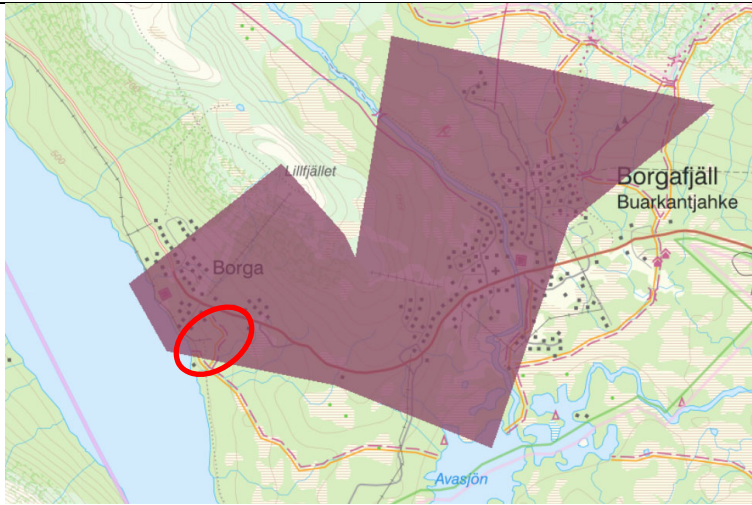
Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal 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 gödsling, 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, 2019-07-16):

Ytvattenförekomst	Borgasjön
EUCD	SE718921-146298
Ekologisk status/ potential	Dålig/Otillfredsställande. Vattenförekomstens fysiska karaktär är väsentligt förändrad på grund av vattenkraft.
Kemisk status	God (med undantag att gränsvärdena för kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter överskrids)
MKN Ekologisk status	Otillfredsställande (2027)
MKN Kemisk status	God (2021) med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.
Miljöproblem	Miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Grundvattenförekomst	Urbergsförekomst
	 <p><i>Urbergsförekomst markeras med rosa. Aktuellt planområde markeras ungefärligt med rött.</i></p>
EUCD	SE719061-503543
Kemisk status	God
Kvantitativ status	God
MKN Kemisk status	God (2021)
MKN Kvantitativ status	God (2021)
Miljöproblem	-

Påverkan på MKN för vattenförekomster

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.

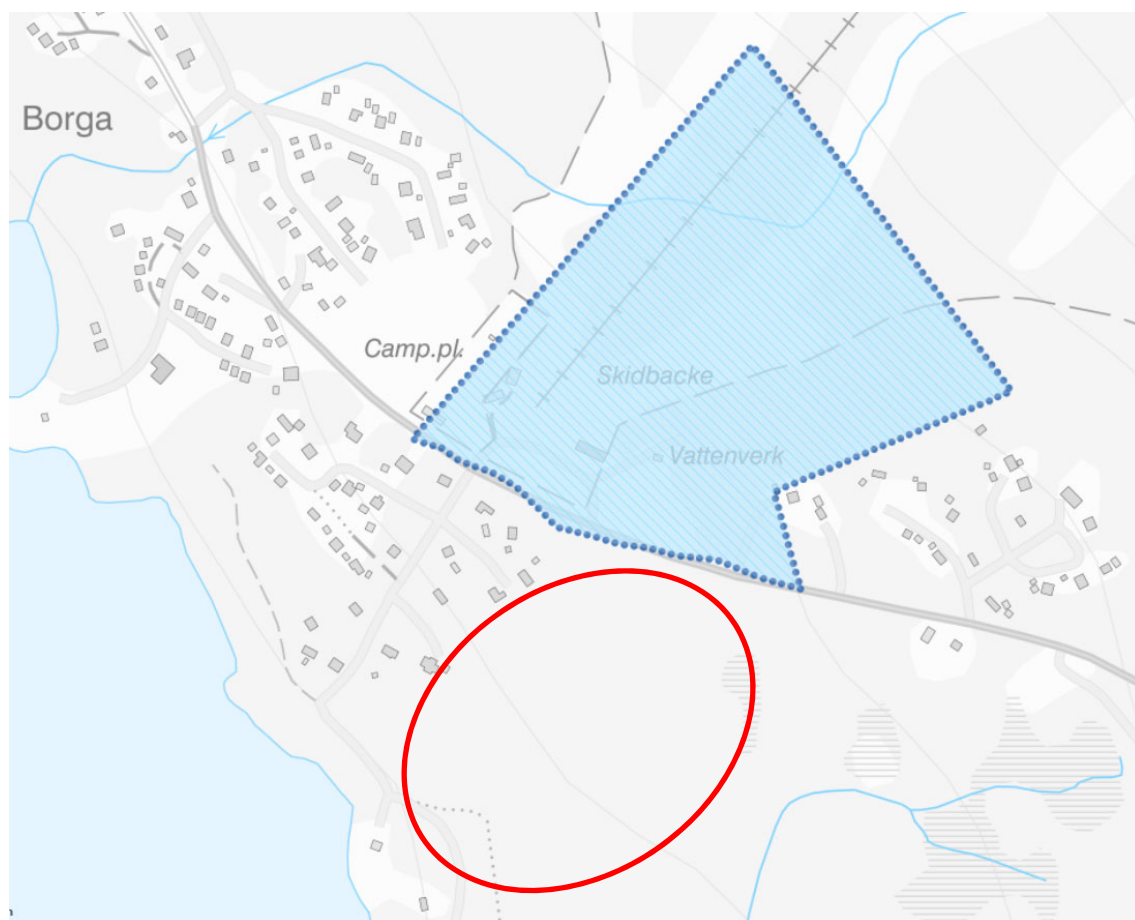
Dagvattnet kommer att ledas i diken till recipienten Borgasjön samt genom översilning ut på naturmark. Vid behov ska rening ske innan dagvattnet släpps vidare. Eftersom bostadsfastigheterna planeras bli relativt stora kan del av skogen behållas inom området där dagvatten kan infiltrera. I övrigt kommer området ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och därmed tas om hand lokalt.

Utveckling enligt syftet med detaljplanen bedöms sammanfattningsvis inte riskera att påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

Vattenskyddsområde grundvattentäkt

Ett mark- eller vattenområde får av länsstyrelsen eller kommunen förklaras som vattenskyddsområde (enligt 7 kap. 21-22 § mb) till skydd för en grund- eller ytvattentillgång som nyttjas eller kan antas komma att nyttjas för vattentäkt. Till ett vattenskyddsområde knyts föreskrifter om inskränkningar i rätten att förfoga över fastigheter inom området som behövs för att tillgodose syftet med skyddet. Om det behövs kan området hägnas in. Dispens från föreskrifterna kan ges om det finns särskilda skäl (7 kap. 18 a § mb).

Aktuellt vattenskyddsområde (inrättat 1993) ligger norr om Borgavägen och avser skydd för borrhunn och i anslutning ett vattenverk. Eftersom marken sluttar naturligt mot Borgasjön bedöms att skyddszonen inte påverkas av aktuell planläggning.



Avgränsning vattenskyddsområde för grundvattentäkt (markeras med blått). Planområdet markeras ungefärligt med rött.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under våren 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 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.

En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen äger för närvarande berörd fastighet som genom överenskommelse senare kommer att säljas till exploatören. Exploatören ansvarar för upprättandet och genomförandet av detaljplanen, exempelvis behövliga fastighetsbildningar, rättighetsupplåtelser, anläggande av gator, diken och ledningar, eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsade ytor med mera. Respektive fastighetsägare för kommande bostadsfastigheter 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.

Dorotea kommun är idag och kommer fortsatt vara huvudman för allmän plats – natur [NATUR] i områdets norra del. Kommunen kommer inte huvudman för allmän plats – natur [NATUR₁] i områdets södra del samt gata [GATA]. Enskilt huvudmannaskap tillämpas eftersom marken kommer att vara privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger sedan tidigare i området.

Trafikverket är väghållare för den allmänna vägen 1052, Borgavägen.

Avtal

Avtal för planens framtagande har tecknats mellan exploatören och Tyréns AB.

Avtal ska tecknas mellan Dorotea kommun och exploatören innan planen antas. Avtalet ska företrädesvis behandla frågor kring markplanering, anläggande av teknisk försörjning, väg/diken och skadeståndsansvar.

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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA 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 19 bostadsfastigheter om minst 1200 m² kan avstyckas från Borga 7:45.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att initiera och bekosta behövliga fastighetsbildningsåtgärder.

Rättigheter

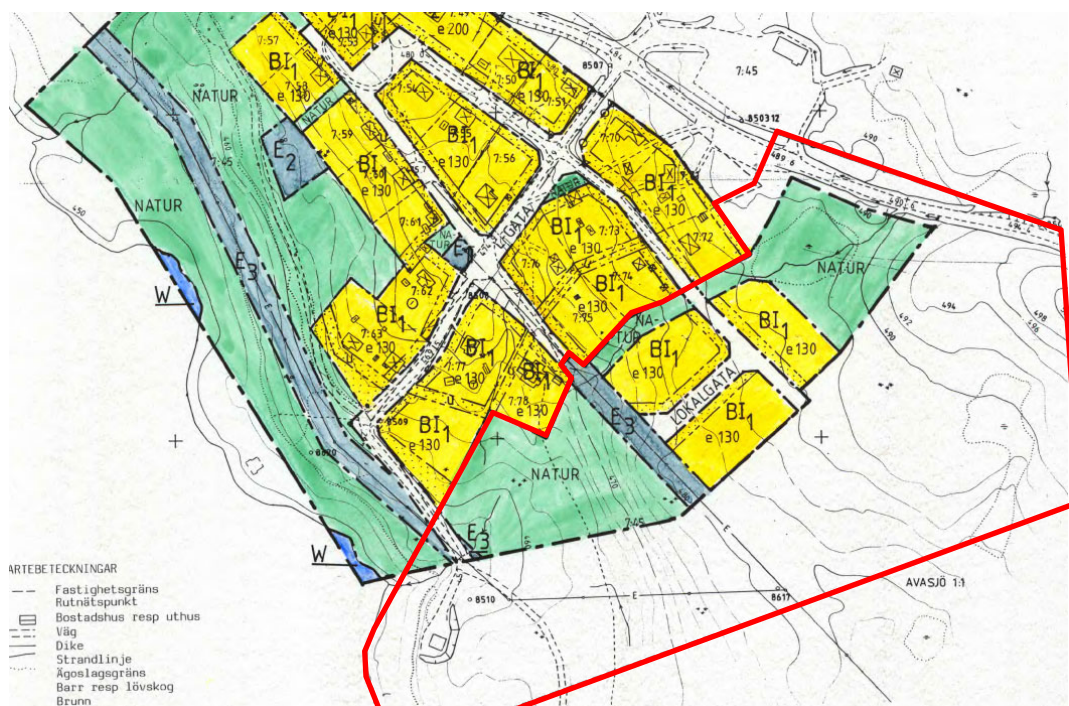
***Servitut** är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut). 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.*

För del av reglerad lokalgata i gällande detaljplan (som nu delvis ersätts med aktuell detaljplan) finns som avtalservitut (rättighetsbeteckning 24-IM3-37/1014.1) och ingår i gemensamhetsanläggning (Borga GA:1). Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Avasjö 1:14:s Samfällighetsförening (vägförening enligt äldre benämning). Del av vägområdet kommer att utgå då området ersätts med ny detaljplan. Gemensamhetsanläggningen behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskas. Ändring av servitut/gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning.

I del av nämnd gata finns officialservitut/ledningsrätt för vatten- och avloppsledning (rättighetsbeteckning 24-F1985-751.3). Denna rättighet bedöms inte behöva ändras.



Gällande detaljplan. Röd linje illustrerar plangräns för ny detaljplan.



Gemenambetsanläggning för lokalgata (Borga GA:1). Del med kryssmarkering kommer att utgå genom ändring av GA. Källa: länsstyrelsens webbgis.

Fastighetsbildningslagen

När bestämmelser om rättighetsområden 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 rättighetsområden som föreslås i detaljplanen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Rättighetsområdena bedöms också innebära en mer ändamålsenlig markanvändning samt att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören står för kostnader att upprätta och genomföra ny detaljplan.

Kostnaderna att iordningställa lokalgata med dike till de nya bostadsfastigheterna samt inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar med mera fördelas jämt mellan de nya bostadsfastigheterna vid försäljning.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa.

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Kommunen äger och sköter idag marken inom området. Skötsel av allmän platsmark kommer att ske som tidigare för den norra delen. För den södra delen kommer aktuell fastighetsägare/samfällighetsförening att ansvara.

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

Plangenomförandet kommer att kräva ytterligare utredning, exempelvis detaljprojektering av bostadsfastigheterna.

Viktiga frågor för detaljplanens genomförande kommer att regleras genom ett exploateringsavtal mellan Dorotea kommun och exploatören innan planen antas.

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda ledningsägare kontaktas för begäran om kabelanvisning 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.

TILLSTÅND

Tillstånd enligt miljöbalken

Tillstånd för vattenverksamhet kan komma att krävas för åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen, exempelvis omgrävning/åtgärder i befintliga bäckar eller dikning som medför markavvattning.

Med vattenverksamhet avses (enligt 11 kap. miljöbalken):

1. uppförande, ändring, lagning eller utrivning av en anläggning i ett vattenområde,
2. fyllning eller pålning i ett vattenområde,
3. bortledande av vatten från ett vattenområde,
4. grävning, sprängning eller rensning i ett vattenområde,
5. en annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till att förändra vattnets djup eller läge,
6. bortledande av grundvatten eller utförande av en anläggning för detta,
7. tillförsel av vatten för att öka grundvattenmängden eller utförande av en anläggning eller en annan åtgärd för detta, eller
8. markavvattning.

Tillstånd enligt väglagen

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

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd/granskning har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse/granskningsutlåtande och handlingarna har reviderats i relevanta frågor.

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

Planen är antagen av nämnd/kommunfullmäktige 2020-03-30 § 25 och har vunnit laga kraft 2020-04-27