

Detaljplan för

Del av fastigheten Avasjö 1:20 m.fl.

Borgafjäll, Dorotea kommun i Västerbottens län

**Dorotea kommun**
Kraapohken tjielteMiljö- och Byggnadsnämnden
2020-08-24
Diariernr: MBN-2018-281-214**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Rubricerat detaljplane förslag har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 4 mars - 26 mars 2020 respektive granskning under tiden 17 juni - 5 augusti 2020.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av cirka 40 bostadsfastigheter.

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

Planprocessen

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2017-09-17 (MBN §43) att ny detaljplan ska upprättas för fastigheten Avasjö 1:20.

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 2020-06-12

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övrigt

Det är med stor tillfredsställelse som länsstyrelsen ser att myndighetens omfattande synpunkter från samrådet har fått genomslag i planförslaget. Särskilt kan nämnas den gedigna utredningen om höjdsättning av gata och byggnader i denna branta terräng.

Som länsstyrelsen får förstå från samrådsredogörelsen så avråder lantmäteriet att inga höjdkurvor ska finnas på plankartan. Länsstyrelsen finner detta märkligt då höjdkurvorna, precis som omnämns i kommentaren, bl.a. visar områdets topografi och förståelsen med planförslaget, som är högst väsentligt i brant terräng. Underlättar också väsentligt länsstyrelsens möjlighet till ett adekvat yttrande.

Kommentar: -

Trafikverket, 2020-06-23

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar: -

Lantmäteriet, 2020-07-03

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets granskningshandlingar och har inget att erinra mot dessa.

Kommentar: -

Yttranden från kommunala organ

Stadsarkitekten, Dorotea kommun, 2020-07-07

Terränganpassningar

I samband med detaljplanens samrådsskede lämnade stadsarkitekten synpunkter kring ett antal aspekter. En aspekt handlade om den relativt branta terrängen. Efter synpunkterna har handlingen kompletterats med golvnivåer för färdigt golv, suterrängvåning samt bottenvåning. Handlingen har även kompletterats med de slänter som planerade byggnader genererar. Av handlingarna framgår även vilka tomter som förväntas bebyggas med byggnader med suterrängvåning. Det är positivt. Kommunen bör ställa det som minimikrav på exploatörer vid framtida planläggningar, där det är riktigt brant från infart och fram till byggnad kan man även överväga att redovisa preliminära infartsvägar och terrängförhållanden mellan entré och möjlig parkering.

Vattenskyddsområde

I samrådsförslaget fanns en plats för en avfallsanläggning i ett mindre lämpligt område med tanke på närheten till ett vattenskyddsområde, som dessutom ska utökas. Nya platser har placerats ut i lämpligare lägen både utifrån vattenskyddsområdets läge och utifrån var nya bostadsfastigheter placeras. Bostadsfastigheterna förväntas därför passera anläggningarna på ett mer naturligt sätt på väg mot utfarten vid Borgavägen/riksväg 1052. Det är positivt.

Översvämning

Det framgår att den nordöstra delen av planområdet i dagsläget riskerar att översvämmas vid kraftiga regn, ett 100-årsregn med klimatfaktor 1.3. Det är kommunen som ansvarar för den här typen av regn. I dagvattenutredningen föreslås ett antal åtgärder för att ta hand om dagvatten. Planförslaget har omarbetats efter samrådet och det område som riskerar att översvämmas blir nu naturmark istället för kvartersmark, vilket är positivt.

Huvudmannaskap

Det finns på plankartan både natur med kommunalt och enskilt huvudmannaskap. Bestämmelsen snö₁ finns inom båda allmänna platser med enskilt och med kommunalt huvudmannaskap. I planbestämmelserna finns däremot bestämmelsen under rubriken *Egenskapsbestämmelserna för allmän plats med enskilt huvudmannaskap*, det vill säga rubrik för egenskapsbestämmelser med kommunalt huvudmannaskap saknas. Fundera på hur det här löses layoutmässigt inför framtagande av antagandehandlingar. Det kanske räcker med en rubrik, till exempel Egenskapsbestämmelser för allmän plats istället för två separata rubriker. Det går enkelt att avgöra vilken allmän plats som har enskilt respektive allmänt huvudmannaskap. Formellt saknas däremot en administrativ bestämmelse kring enskilt huvudmannaskap. Plankartan bör förslagsvis kompletteras med detta i samband med att antagandehandlingar tas fram.

Bestämmelser

Detaljplanen anger en största byggnadsarea på 20 procent per fastighetsarea men maximalt 300 kvadratmeter per fastighet. Byggrätten anses väl avvägd med tanke på lutning med mera inom området. Samtidigt kan det konstateras att det finns befintliga bebyggda fastigheter inom området som får samma byggrätt. På en av de befintliga fastigheterna, Avasjö 1:174, finns enligt grundkartan byggnader som tillsammans överstiger 300 kvadratmeter. Fastigheten riskerar därför att få en byggrätt som är mindre än redan uppförda byggnader, förutsatt att inte någon av dessa klassas som attefallshus eller friggebod. Noggrannheten i grundkartan kan däremot medföra att byggnadens utbredning inte stämmer exakt. Dubbelkolla därför detta inför framtagande av antagandehandlingar. Om byggnaderna tillsammans överstiger 300 kvadratmeter bör det dubbelkollas om de är ett attefallshus eller en friggebod. Om inte bör det övervägas om det ska införas en separat byggrätt för aktuell fastighet.

Kommentar: All allmän platsmark har ändrats till att ha enskilt huvudmannaskap. Felaktigheten/otydligheten kring bestämmelsen snö₁ är därmed inte längre aktuell. Inte heller är det längre aktuellt att komplettera med bestämmelse [a] för att särskilt redovisa olika huvudmannaskap på kartan.

Byggrätten enligt gällande detaljplan (byggnadsplan över del av Avasjö 1:10, 1:20, 1:21 och 1:23 m.fl., laga kraft 1972-01-17) uppgår för nämnd fastighet till 120 kvm för huvudbyggnad respektive 40 kvm för komplementbyggnad. Byggrätten överskrids redan, vilket även gäller även fler redan ianspråktagna och berörda fastigheter i omgivningen. Bakgrunden till detta är oklar.

Den befintliga bebyggelsen påverkas av en ny detaljplan först när ny åtgärd ska utföras, exempelvis ny- eller tillbyggnad. Detta innebär bland annat att ytterligare byggnationer inte kan medges utöver vad ny detaljplan reglerar. Det är inte lämpligt att medge högre byggrätt för berörda fastigheter varför ingen förändring sker.

Miljöenheten, Dorotea kommun, 2020-08-03

Miljöenheten ansluter sig till länsstyrelsens samrådsyttrande. Det är av yttersta vikt att dimensioneringen av kapaciteten för ytvattenavrinning är tillräcklig. Miljöenheten tillstyrker att planen antas.

Kommentar: -

Yttranden från boende och övriga

Skanova, 2020-06-16

Skanova har inget att tillägga.

Kommentar: -

Lillfjällets samfällighetsförening, 2020-08-04

Lillfjällets samfällighetsförening har tidigare lämnat ett yttrande under plansamrådet. Vi ser positivt på de ändringar som gjorts i linje med yttrandet. Föreningen vill nu lämna kompletterande synpunkter enligt följande.

Trafiklösningar

Planbeskrivningen säger på sid 23 att planområdets huvudinfart ska vara Korpåvägen. Anslutning sker även via Kroiks väg och Vintervägen. På dessa kommer ”sannolikt bommar att sättas upp om det är möjligt med hänsyn till snöröjning mm”. Detta är i linje med våra tidigare framförda synpunkter och innebär att det ska framgå av detaljplanen att trafiken på Kroiks väg och Vintervägen får begränsas av väghållaren.

Lillfjällets samfällighetsförening är som väghållare ansvarig för samtliga vägar och även för snöröjningen. Föreningen anser efter ytterligare övervägande att anslutningen från Kroiks väg bör tas bort helt från förslaget. Skälen för detta är att

1. En breddning av körbanan till 5,5 m som planbeskrivningen anger, med den ökade trafik det ändå innebär, ger betydande störningar för befintliga bostadsfastigheter, främst Avasjö 1 :360.
2. Höjdskillnaden om ca 3 m betyder att det krävs stora ingrepp för att få en trafikmässigt godtagbar anslutning till den nya infartsvägen.
3. Den ökade nyttan med att ha tre anslutningar istället för två är väldigt liten, eftersom Korpåvägen ska vara huvudvägen till planområdet.

Föreningen önskar därför att texten förtydligas till att ange att vägbom eller annat trafikhinder kan sättas upp på Vintervägen (samt Kroiks väg om anslutningen ändå medges) för att kanalisera trafiken till huvudinfarten Korpåvägen och för att undvika rundkörning. Texten inom parentes bör strykas eftersom ansvaret för snöröjning även framledes ligger på väghållaren.

Vi kan idag inte säga om en breddning av vägbanan till 5,5 m är en bra lösning för Vintervägen. Planbeskrivningen bör inte ange det som en absolut förutsättning. För Korpåvägen verkar det däremot rimligt, eftersom den ska vara huvudinfart.

Samma text bör införas i genomförandebeskrivningen som vägledning för Lantmäteriet som har att genomföra anläggningsförrättningen. Detta har betydelse eftersom nuvarande anläggningsbeslut säger att ”grind eller led” inte får sättas upp på förrättningsvägarna.

Trafiklösningen bör även förtydligas i plankartan genom i första hand bestämmelse eller i andra hand illustration som visar var trafiken kan begränsas.

Nuvarande skrivning sid 43-44 är missvisande. Korpåvägen, Kroiks väg och Vintervägen är samtliga upplåtna inom gemensamhetsanläggningen Avasjö ga:3 som förvaltas av Lillfjällets samfällighetsförening. Den naturliga lösningen är att Avasjö ga:3 utökas till att omfatta även nya vägar, samtidigt som nya fastigheter ansluts. En separat gemensamhetsanläggning för nya vägar är visserligen en möjlig lösning men inte särskilt bra. Nya fastigheter skulle då behöva delta i två gemensamhetsanläggningar istället för en. Det skulle även öka administrationen och ge en krångligare förvaltning. Det sista alternativet att vägområdena förvaltas av ägaren till Avasjö 1 :20 bör endast bli aktuellt under exploateringskedet. En permanent lösning som bygger på att fastighetsägarna var för sig betalar direkt till en entreprenör betyder att det inte skulle finnas någon huvudman för väghållningen. Det vore inte förenligt med PBLs syfte.

Kommentar: Möjlig väganslutning via Kroiks väg har utgått eftersom det bland annat höjdmässigt skulle vara svårt att anlägga denna väg.

Vägbanornas utformning inom området regleras inte i detaljplanen, men vägområdena på plankartan (juridiskt bindande) tillåter en bredd om 5,5 meter.

Det är enligt plan- och bygglagen inte möjligt att reglera vägbom/trafikhinder i detaljplan. Frågan om vägbom i anslutningen via Vinters väg regleras därmed inte på plankartan (juridiskt bindande). Möjligheten nämns dock i planbeskrivningen (ej juridiskt bindande). Detta bedöms räcka som eventuell vägledning för lantmäteriet.

Felaktigheten kring beskrivningen kring gemensamhetsanläggningarna har rättats till. Det är i övrigt bra att samfällighetsföreningen är positiva till att allmän platsmark kan inkluderas i befintlig gemensamhetsanläggning. Alternativa lösningar beskrivs i planbeskrivningen men hanteringen sker i genomförandeskedet av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Planförslaget anger delat huvudmannaskap vilket är svårt att tolka och förstå eftersom beteckningarna i plankartan är snarlika (NATUR och NATUR₁). En grund för att använda delat huvudmannaskap bör vara att det finns viktiga skillnader i användningen av de allmänna platserna. Det framgår inte av planförslaget varför det skulle vara så i det här fallet.

Avasjö ga:3 omfattar idag enbart vägar. Genomförandet av detaljplanen innebär att även naturmark med enskilt huvudmannaskap behöver förvaltas av fastighetsägarna, i praktiken genom att den tas in i gemensamhetsanläggningen. Beskrivningen och genomförandeavsnittet säger inget om detta. Frågan får särskild betydelse eftersom Dorotea kommun i tidigare kontakter lagt ansvaret för skotertrafiken på samfällighetsföreningen.

Föreningen anser som princip att kommunen bör ta ett tydligare ansvar för skotertrafiken. Samfällighetsföreningen har idag ingen behörighet att styra skotertrafiken annat än på vägarna. Skulle planförslaget antas med den här utformningen blir fastighetsägarna visserligen ansvariga för skotertrafiken, men bara inom planområdet. Utanför detta krävs en tydligare styrning från kommunen och markägarna för att komma fram till bra lösningar.

Skid- och skoterleder

I planområdets sydvästra del finns idag en skidnerfart som används för att ta sig tillbaka till bostadsområdet. Planförslaget innebär nu att användningen ändras till kvartersmark. I planbeskrivningen betecknas denna som "Familjespåret". Där sägs vidare att Borgabackarna AB och exploatören ska komma överens om ny eller justerad sträckning innan planen genomförs. Planförslaget redovisar ingen lösning på hur det ska gå till. Föreningen anser att en ny sträckning bör anges redan i detaljplanen, tex genom en egenskapsbestämmelse på naturmarken.

Utrymmen för skotertrafik på naturmarken har angetts med illustrationslinjer. Det är i och för sig bra att illustrationerna inte är bindande så att lösningarna kan anpassas. Däremot är flera av de illustrerade passagerna alldeles för smala. Det kommer inte att gå att klara skotertrafiken utan att komma in på tomtmark, tex vid Avasjö 1 :320, 1:472 och 1 :474. Därför behövs bättre lösningar redan i detaljplanen.

Kommentar: All allmän platsmark har ändrats till att ha enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap tillämpas eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger sedan tidigare i området.

Det så kallade "Familjespåret" kommer inte att finnas kvar i och med att aktuellt område exploateras. Om möjligt kommer alternativ till denna att anläggas. Hur detta kan ske hanteras inte i denna detaljplan utan måste hanteras av Borgabackarna AB genom överenskommelse med aktuell fastighetsägare.

De flesta skoterleder driftas av en klubb eller annan ideell förening, men detaljplaneinstrumentet är inte riktigt konstruerat för detta. Skoterstråken förläggs inom allmän platsmark, ofta natur med kommunalt huvudmannaskap. Om enskilt huvudmannaskap är aktuellt måste en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen bildas för leden. Detta är ofta inte möjligt enligt lagkraven. Det går det vill säga sällan att hävda att leden är av "väsentlig betydelse" för de boende i området. Det enda kvarstående alternativet är att reglera leden som kvartersmark för friluftsändamål eller liknande, men då finns ingen som helst garanti för allmänhetens tillträde till leden.

Kommunen driver av ovanstående anledning frågan mot ansvariga myndigheter hur skoterleder ska hanteras i detaljplaner. Tills vidare markeras de bara som en illustrationslinje inom allmän platsmark (natur).

Vägområdet närmast fastigheten Avasjö 1:320 har minskats något till förmån för skoterstråket. Stråken där skoterled illustreras är genomgående nu minst 5 meter breda, vilket bedöms räcka för ändamålet.

Angående den viktiga frågan om anläggande och underhåll av kommunens skoterleder kommer frågan att lyftas som ett särskilt ärende och inte hanteras vidare i denna detaljplan.

Exploateringsavtal

Tidigare synpunkter på exploateringsavtalets innehåll kvarstår. Kommunen ska enligt PBL 5:13 redovisa exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna för genomförandet redan i samrådet. Föreningen begär därför att kommunen snarast åtgärdar saken. Exploateringsavtalet ska undertecknas innan detaljplanen antas och föreningen behöver ta del av förslaget i god tid. Detta för att kunna säkerställa att genomförandet blir i linje med våra synpunkter.

Kommentar: Exploateringsavtal kommer att undertecknas innan detaljplanen antas. Avtalet kommer att reglera de frågor som inte kan regleras i detaljplanen, det vill säga ansvar och fördelning av kostnader mellan exploitören och kommunen för genomförandet av detaljplanen. Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser innebär att fastighetsägaren/exploitören ansvarar och bekostar anläggande av gator, skoterleder, dagvattendiken/vägtrummor och anordnande av teknisk försörjning inom planområdet samt ansvarar för ansökan för behövliga gemensamhetsanläggningar. Kommunen avser inte att avtala om medfinansiering. Några negativa konsekvenser för samfällighetsföreningen bedöms inte uppstå på grund av exploateringsavtalet.

Conny Löfstedt (Avasjö 1:472), 2020-07-31

Mina tidigare synpunkter i plansamrådet återstår i de delar som fortfarande gäller.

Vill komplettera med följande.

Skoterleder

Det skrivs att leden till Skicenter inte finns med i någon plan. Det kan vara en definitionsfråga men den finns med i detaljplanen för Avasjö 1:21 samt Avasjö 1:45. MBN-2016-3020-214 sid 8.

Det skrivs på plankartan att kommunen inte tar något ansvar för inritade skoterleder. Det borde kommunen ta. Led till Skicenter kompletterad som illustration anger man i samrådsredogörelsen sid 50. Samtidigt skrivs i planbeskrivningen sid 33 att skotertrafiken styrs upp via skoterleder.

Den är viktig för Skicenters verksamhet både för besökare och deras skoteruthyrningsverksamhet. Det är också många som kör sina barn till barnbacken med skoter.

Det planerade grönområdet nu mellan min tomt och vägen är för smalt tilltaget för att det ska fungera. Det behövs några meter till. I praktiken som det är ritat nu så hamnar skoterleden på min tomt. Känns konstigt att planera så att tomter som avstyckats för många år sedan ska beröras. Snökanterna blir uppåt 10 meter när det är en snörik vinter och man har skurit ner dem. Samtidigt har infarterna mitt emot inte stor plats att lägga snö så den hamnar troligtvis nedanför vägen.

Utöka avståndet mellan min tomt och vägområdet ovanför med några meter.

Familjespåret skidnedfart

Vet inte exakt när det skapades men måste vara ca 50 år sedan. Då ägde kommunen skidanläggningen. Det är alltså kommunen som kommit överens med dåvarande markägare att dra nedfarten i den sträckning den är nu.

Om detta varit gjort på rätt juridiskt vis och om det skulle vara över 50 år sedan så skulle inte nedfarten kunnat flyttas. Nu är det nog inte så men tycker att kommunen ska kräva att nedfarten blir kvar.

Naturligtvis har det ingen betydelse om den flyttas några meter men den får inte försvinna eller förändras, varken mer eller mindre i lutning på den aktuella sträckan.

Kommunen ska se till att nedfarten finns kvar och i lutning som hitintills.

Kommentar: Stråken där skoterled illustreras är genomgående nu minst 5 meter breda, vilket bedöms räcka för ändamålet. Vägområdena är därutöver väl tilltagna varför ytterligare plats bedöms finnas om så behövs där skoterstråk illustrerats längs vägar. Även utrymme för diken och snö är medräknade i vägområdena.

Se i övrigt kommentarer under *Lillfjällets samfällighetsförening*.

Mattias Holmlund (Avasjö 1:474), 2020-07-23

Mattias Holmlund meddelar att han är av samma åsikt gällande skoterleden som Conny Löfstedt (fastighetsägare Avasjö 1:472) då fastigheten Avasjö 1:474 berörs på samma sätt.

Kommentar: Se kommentarer under *Lillfjällets samfällighetsförening* samt *Conny Löfstedt*.

Fritz Rolandsson, 2020-08-07

Enligt senaste kartan är en parkeringsplats inritat på en del av Avasjö 1:20. En vägbom ska tydligen placeras mellan Avasjö 1:20 och Avasjö 1:21. Min undran är, vem har ansvaret för att denna hålls stängt, och vid sabotage.

Kommentar: Parkeringsplats inom del av fastigheten Avasjö 1:21 har utgått.

Ingen vägbom är aktuell mellan fastigheterna Avasjö 1:20 och 1:21, det vill säga mellan Kroiks väg och ny lokalgata då tillfart från Kroiks väg utgått. Vägbom kan dock bli aktuell mellan Winters väg och det nya området.

Jörgen Mårdberg (Avasjö 1:320), 2020-07-26

Enligt plankartan från granskningsutställningen ser det ut att bli trångt vid hörnan på 1:320 då utrymmet skall räcka till:

- Dagvatten
- Vägen
- Diken och plogytor på båda sidor
- Skoterled

Vänligen tillse att plats finns för allt detta i planen. En detaljritning med måttangivelser för bredd för ovanstående sektioner behövs för ett korrekt genomförande. Noggrannhet förväntas vid genomförandet så att allt hamnar rätt och plats finns för alla sektioner inom givet utrymme. Ingen skotertrafik kommer att tillåtas på 1:320.

Kommentar: Området som ska inrymma nämnda funktioner mellan fastigheten Avasjö 1:320 och fastigheterna Avasjö 1:360/1:247 är som minst 24,5 meter brett. Av denna bredd kommer vägbanan att uppta 4,5 meter och skoterstråk respektive dike för dagvatten 5 meter vardera.

Svante Söderqvist (Avasjö 1:174), 2020-07-27

Jag har under samrådet framfört synpunkter på frågan om vattenpåverkan av vår fastighet samt vägfrågor i området.

Vattenpåverkan

När det gäller vattenpåverkan så kan jag inte finna att mina synpunkter beaktats utan man har i oklara ordalag pratat om frågan men inga skarpa och tydliga förslag kan jag inte hitta. I det samrådsyttrande nämns exploateringsavtalet men eftersom det inte redovisas så blir det svårt att ta ställning. Noterbart är att lantmäteriet i sitt svar nämner att enligt Skap 13§ 3st PBL ska kommunen redovisa exploateringsavtalet redan i samrådsskedet.

Tidigare inlämnade synpunkter

1. Dagvattenledningen i nord-sydlig riktning väster om vår fastighet flyttas västerut så att dagvattnet inte kommer in på vår tomt. Detta flöde som kommer måste även kunna hanteras av trumman som finns i korsningen Kroiksväg/Winters väg.
2. Att nytt/nya avvattningsdiken anläggs norr om diket som gränsar mot vår tomt för att säkerställa att ingen ökad vattenpåverkan sker av vår tomt. I området finns tre befintliga diken som idag är igenväxta men säkert fungerade tidigare så lutningsproblem är inte speciellt troligt. Tror inte dess handgrävda diken anlades på vinst och förlust utan man visste nog vad man gjorde då.

Mitt krav blir att exploateringsavtalet skickas ut till berörda och att tiden för synpunkter förlängs så att vi sakägare kan få tillgång till de handlingar som vi har rätt till enligt PBL.

Vägfrågor

I planen redovisas ett förslag till infart till området via Korpåvägen vilket ser hanterbart ut. Frågan om bommar berörs lite luddigt med att bom kan sättas upp vilket är en självklarhet, torde väl vara fysiskt möjligt på alla vägar.

Mitt önskemål är att i planen anges att infart via Wintersväg och Kroiksväg endast gäller utryckningsfordon och att vägen i övrigt är stängd med låst bom.

Kommentar: I plankartan regleras områden för öppna diken för säkerställande av bortledning av dagvatten på ett kontrollerat sätt. Föreslagna områden för diken nordväst om fastigheten Avasjö 1:174 har breddats för att skapa frihet och ytor för funktionella diken. Befintliga diken måste i samband med planens genomförande sannolikt ses över och vid behov grävas om och trummor bytas. Exploatörens ansvarar och bekostar detta.

Se i övrigt kommentarer under *Lälljällets samfällighetsförening*.

Tomas Granström (Avasjö 1:360), 2020-08-04

Vid granskning av planen så tycker jag att dragningen Kroiksväg förbi vår fastighet 1:360 skall ändras till att inte genomföras för att:

1. Dels är det mellan 3-5 m höjdskillnad ner till nya huvudinfarten på det nya området.
2. Vägen kommer att stryka knuten på vår fastighet som kan medföra problem speciellt under byggtiden med tungtrafik.
3. Det känns också som att det räcker med nya huvudinfarten plus Winters väg vi slipper också sätta upp en vägbom med allt vad det innebär det blir också betydligt billigare för exploitören.

Kommentar: Möjlig väganslutning via Kroiks väg har utgått eftersom det bland annat höjdmässigt skulle vara svårt att anlägga denna väg.

Anna-Karin och Leif Byström (Avasjö 1:163), 2020-08-05

Vi vill börja med att vi uppskattar att Dorotea kommun, i sitt nya förslag på detaljplan, har tagit bort bebyggelse av tomter på myren gränsande till vår tomt.

I det nya förslaget till detaljplan (se bilaga 1) är det i huvudsak tre saker som vi undrar över; placering av sopkärl (1), förlängning av Kroiks väg (2) samt förutsättningarna som skall gälla vid bygget av den nya vägen från Korpåvägen över myren (3)

Placering av sopkärl (1)

I det nya förslaget till detaljplan har tre ställen pekats ut som områden där sopkärl skall ställas upp, varav ett som kommer att gränsa till vår tomt. Vår farhåga där är att om ett stort antal fulla sopkärl, närmare ett 20-tal om vi räknat rätt, placeras nära varandra under en lång tid (de 14 dagar som gäller mellan sophämtning) så finns risk för att en sanitär olägenhet kan uppstå. Det gäller speciellt om sopkärlet blåser omkull eller att locken blåser upp vilket kan locka både fåglar som möss/råttor till stället. Det är självklart en situation som vi inte vill skall uppstå. Ni skriver dessutom i er granskningshandling Dnr: MBN 2018-281 sid 31 att sopkärlet skall hämtas vid fastigheten var 14'de dag varför vi har svårt att förstå behov av ett speciellt samlingsplats för sopkärl.

Om det av andra skäl ändå anses av vikt med ett sådan samlingsplats, så är det vår önskan att åtgärder vidtas så att det inte uppstår problem med ovälkomna gäster, ex väggar och tak över sopkärlens samlingsplats.

Förlängning av Kroiks väg (2)

Som vi redan skrev i tidigare inlämnat plansamråd ser vi en fara för att hela planområdet kommer se en ökad trafik som en konsekvens av de planerade 45 tomterna, med allt vad det innebär av tillhörande fordon som bilar, släpvagnar och skotrar.

Att i ett sådant läge skapa förutsättningar för rundkörning, då ni i den nya detaljplanen öppnat upp för en förlängning av Kroiks väg (2), så att den ansluter till den nya planerade vägen från Korpåvägen anser vi vara olyckligt. Vi ser ej heller nyttan med en sådan förlängning då den endast kan anse ersätta ca 90 meter av den nya planerade vägen vid ev problem. En annan problematik med placeringen av förlängningen är att den kommer att byggas i en relativt brant sluttning som kan ställa till det för både snöröjning och annan trafik.

Våtmark

Som vi redan skrev i tidigare inlämnat plansamråd så är en av våra hjärtefrågor hanteringen av våtmarken (myren) mellan vår fastighet och Korpåvägen - inte minst av miljöskäl. Våtmarker klassas som speciellt skyddsvärd miljö (enligt naturvårdsverkets 16 miljö kvalitetsmål)¹ vilket gör att upprätta byggnader eller väg på denna biotop måste anses vara i direkt konflikt med både gällande lagstiftning och nationella miljömål. Vår farhåga rörande placeringen av den nya vägen rör specifikt detta, dvs störningar av det naturliga vattenflödet samt en påverkan på den biologisk mångfalden.

Vi förstår dock att en väg måste till för att nå de nya planerade tomterna och därför så yrkar vi på att någon form av miljökonsekvensanalys görs innan bygget av vägen påbörjas så att fastighetsägaren inte gör sig skyldig till "soil seeling", samt att bygget av vägen för övrigt görs så korrekt som möjligt ur miljösynpunkt. Det vore förödande om bygget av vägen innebar en avvattning av myren.

Sammanfattande kommentarer

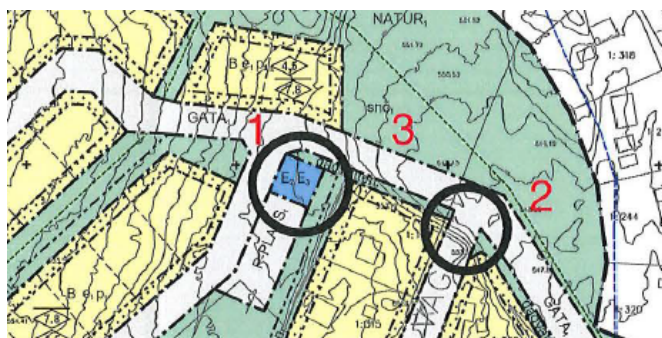
Vi utgår från att Dorotea Kommun följer gällande lagstiftning och andra prejudikat i ärendet i samband med beslut.

Vi anser oss också ha rätten att komplettera (överklaga), om så behövs, med ytterligare synpunkter om beslut tas i frågan som går emot våra argument

Sammanfattningsvis så har vi påpekat oro kring placering av sopkärl, yrkat på att förlängningen av Kroiks väg inte blir av samt påpekat vikten av att den nya väg som planeras gå över våtmarken gränsande till vår tomt görs så korrekt som möjligt enligt gällande miljölagstiftning.

Referenser

1. (<https://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhallat/Sverigesmiljomal/Miljokvalitetsmalen/Myllrande-vatmarker/>)



Del av karta bifogad i yttrandet

Kommentar: Placering av sopkärl (1). Gemensam plats för uppställning av sopkärl möjliggörs på två ställen inom planområdet; i anslutning till planerad huvudinfart via Korpåvägen samt invid gemensam parkeringsplats (som kan nyttjas vid behov). Kommunen har som mål att på sikt samla sopkärl för upphämtning istället för att hämta vid varje fastighet. Något beslut om detta finns ännu inte, men för att inte omöjliggöra detta i framtiden har möjliga platser säkerställts i detaljplanen. Om detta blir verklighet kommer sannolikt en mindre byggnad uppföras för ändamålet för att undvika att sopkärl blåser omkull eller att andra olägenheter uppstår. Kommunen har inte för avsikt att försämra

boendemiljön för närboende varför åtgärder kommer att vidtas om så skulle ske.

Förlängning av Kroiks väg (2). Möjlig väganslutning via Kroiks väg har utgått eftersom det bland annat höjdmässigt skulle vara svårt att anlägga denna väg.

Våtmark. 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 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.

För att utreda om BMP kunde antas gjordes en genomgång av påverkansfaktorer vilket redovisas i *Undersökning av risk för BMP, Detaljplan för del av fastigheten Avasjö 1:20, Borgafjäll, Dorotea kommun* 2019-01-03. Detaljplanens genomförande bedömdes sammanfattningsvis inte vara av den art och storleksordning som bedöms leda till BMP. En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behöva därmed inte tas fram för detaljplanen. De aspekter som kan leda till inverkan skulle dock särskilt behandlas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen tog del av underlaget och delade kommunens uppfattning (Ärendebeteckning 402-1281-2019, 2019-02-13). Konstaterandet i *Undersökning BMP* (s.9) att det inte blir någon påverkan på våtmarker var felaktigt. Någon ändring av dokumentet har dock inte skett eftersom det togs fram innan detaljplanarbetet påbörjades.

Frågan om dagvattenhantering och våtmarker har utifrån ovanstående utretts särskilt under planprocessen och hänsyn har tagits i utformningen av detaljplanen. Den särskilda utredningen (*Dagvattenutredning Avasjö 1:20, Tyréns AB* 2020-02-07) har sammanfattats i planbeskrivningen, och noterats som bilaga till planhandlingarna. Rapporten finns i sin helhet på kommunen. De frågor som senare uppkom under samrådsskedet besvarades i samrådsredogörelsen och ledde även till förändringar i planen. Kommunen anser därmed att frågan har hanterats på ett uttömmande sätt.

Föreslagen exploatering kräver som tydliggjorts avvattning (dränering) och utfyllnad av viss myrmark vilket delvis leder till så kallad ”soil seeling”. De större markområdena sparas dock som naturmark mellan bebyggelsen. De våtmarker som fortsättningsvis föreslås för exploatering är mindre till

ytorna och ianspråktagandet av dessa bedöms inte stå i konflikt med gällande lagstiftning och nationella miljömål. Myrarna ingår inte i den myrskyddsplan som staten tagit fram med syfte att långsiktigt skydda värdefulla myrar i Sverige. Eftersom aktuella områden inte tas upp i myrskyddsplanen tolkas att inga särskilda värden identifierats.

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. I tillståndsprövningen säkerställs att genomförandet inte sker i konflikt med gällande lagstiftning och att störningar av det naturliga vattenflödet inte sker.

Fortsatt arbete

Sammanfattningsvis har nedan justeringar skett sedan samrådet:

- All allmän platsmark har ändrats till att ha enskilt huvudmannaskap.
- Möjlig väganslutning via Kroiks väg har utgått.
- Felaktigheten kring beskrivningen kring gemensamhetsanläggningarna har rättats till.
- Vägområdet närmast fastigheten Avasjö 1:320 har minskats något till förmån för skoterstråket.
- Parkeringsplats inom del av fastigheten Avasjö 1:21 har utgått.
- Föreslagna områden för diken nordväst om fastigheten Avasjö 1:174 har breddats.
- Mindre rättelser och förtydliganden.

Övrigt

Som ett led av kommunens pågående utredning för vatten och avlopp inom ett större område behövs ett område om minst 100 kvm för att placera en tryckstegring. Ett område för teknisk anläggning [E₁], 10x10 meter, har därmed tillkommit i områdets södra del.