

Detaljplan för

Del av fastigheten Avasjö 1:20 m.fl

Borgafjäll, Dorotea kommun i Västerbottens län

**Dorotea kommun**
Kraapohken tjielteMiljö- och Byggnadsnämnden
2020-06-08
Diariennr: MBN-2018-281-214**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Rubricerat detaljplaneförslag har varit föremål för samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) under tiden 2020-03-04 t o m 2020-03-26.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av cirka 50 bostadsfastigheter.

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

Planprocessen

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 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)

Information om fastigheter inom detaljplan

Befintliga bostadsfastigheter, som idag regleras i andra detaljplaner, har inkluderats i den nya detaljplanen för att slå fast pågående markanvändning (exempelvis Vinters väg som utgör naturmark i gällande detaljplan) och gränser samt att närliggande fastigheter regleras på liknande sätt.



Fastighetskarta. Planområdet markeras med ungefärligt med svart. Källa: metria.se 2020-04-20.

Fastighet*	Förändringar och konsekvenser av detaljplanen
1 Avasjö 1:20	<p>Nya bostadsfastigheter avstyckas.</p> <p>Ny gemensamhetsanläggning bildas för nya vägar dit berörda fastigheter ansluts. Nya bostadsfastigheter inkluderas även i befintliga gemensamhetsanläggningar vid behov.</p> <p>Exploatören kommer fortsatt äga och förvalta omkringliggande naturmark om inte gemensamhetsanläggning bildas.</p>

2	Avasjö 1:21	Del av fastigheten berörs av nya planbestämmelser.
3	Avasjö 1:163	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
4	Avasjö 1:315	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
5	Avasjö 1:257	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
6	Avasjö 1:174	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
7	Avasjö 1:360	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
8	Avasjö 1:316	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
9	Avasjö 1:247	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
10	Avasjö 1:49	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
11	Avasjö 3:1	Del av fastigheten ombildas för vägändamål och del kvarstår som naturmark. Fastigheten ägs av Dorotea kommun.
12	Avasjö 1:167	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
13	Avasjö 1:166	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
14	Avasjö 1:165	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
15	Avasjö 1:59	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
16	Avasjö 1:168	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
Fastigheter utom detaljplaneområdet		
Ingen förändring sker för de fastigheter som ligger utom planområdet med undantag att del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.		
17	Avasjö 3:2	
18	Avasjö 1:164	
19	Avasjö 1:474	
20	Avasjö 1:472	
21	Avasjö 1:475	
22	Avasjö 1:476	
23	Avasjö 1:477	
24	Avasjö 1:478	
25	Avasjö 1:561	Skidbacken
26	Avasjö 1:479	

27	Avasjö 1:480	
28	Avasjö 1:482	
29	Avasjö 1:481	
30	Avasjö 1:483	
31	Avasjö 1:636	
32	Avasjö 1:327	
33	Avasjö 1:169	
34	Avasjö 1:157	
35	Avasjö 1:692	
36	Avasjö 1:170	
37	Avasjö 1:471	
38	Avasjö 1:158	
39	Avasjö 1:171	
40	Avasjö 1:484	
41	Avasjö 1:485	
42	Avasjö 1:486	
43	Avasjö 1:487	
44	Avasjö 1:488	
45	Avasjö 1:159	
46	Avasjö 1:330	
47	Avasjö 1:161	
48	Avasjö 1:160	
49	Avasjö 1:16	
50	Avasjö 1:258	
51	Avasjö 1:125	
52	Avasjö 1:390	
53	Avasjö 1:30	
54	Avasjö 1:462	
55	Avasjö 1:388	
56	Avasjö 1:10	
57	Avasjö 1:80	
58	Avasjö 1:81	
59	Avasjö 1:82	
60	Avasjö 1:83	
61	Avasjö 1:84	
62	Avasjö 1:85	
63	Avasjö 1:156	

64	Avasjö 1:134	
65	Avasjö 1:77	
66	Avasjö 1:86	
67	Avasjö 1:78	
68	Avasjö 1:155	
69	Avasjö 1:248	
70	Avasjö 1:317	
71	Avasjö 1:318	
72	Avasjö 1:243	
73	Avasjö 1:244	
74	Avasjö 1:320	
75	Avasjö 1:28	Förändringar avses i enlighet med gällande detaljplan.
76	Avasjö 1:224	Vattenverket. Fastigheten ägs av Dorotea kommun.

**Fastigheterna är privatägda när så inte noteras annat.*

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen 2020-04-06*

**Yttrandet inkom sent enligt överenskommelse med kommunen då länsstyrelsen i sin tur inväntat yttrande från SGI (Statens Geotekniska Institut)*

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Hälsa/säkerhet

Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att både plankartan och den topografiska kartan indikerar förekomst av slänter i områdets norra delar (mot fastigheter 1:80, 1:81 respektive 1:246). Länsstyrelsen vill att planen kompletteras med en bedömning av stabilitet i dessa slänter med avseende på befintliga och planerade förhållanden. Även att stabilitetsförhållanden i den naturliga slänten i planområdets västra delar, som i planförslaget regleras som naturmark, klarläggs.

Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att planområdet kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras, ska stabilitetsutredning utföras. Den geotekniska utredningen bör utföras till minst detaljerad nivå enligt SGI Rapport 68, ”Stability and run-off conditions – Guidelines for detailed investigation of slopes and torrents in till and coarse-grained sediments”.

Krävs det åtgärder eller restriktioner för att stabiliteten för planerade förhållanden ska vara tillfredsställande behöver dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar: I den översiktliga geotekniska undersökningen som ligger som underlag till detaljplanen (Tyréns, 2019-11-22), redovisas risk för skred, ras och erosion. Inga jordskred eller ras bedöms kunna uppkomma utifrån bedömda jordmaktigheter, terrängens lutning (mindre än 17 grader inom aktuella bostadsfastigheter) och aktuella förhållanden i övrigt. Inga

färska skred eller ras har heller identifieras vid platsbesök, inte heller några raviner eller bäckdalar där slamströmmar skulle kunna bildas. Risken för slamströmmar och störtfloder bedöms som liten till följd av det begränsade avrinningsområdet samt att inga större vattendrag löper genom området.

I område intill den bäck som rinner längst i sydväst i planområdet finns en slänt som inte bör exploateras då slänten är brant. Av denna anledning har detta område undantagits från bebyggelse. Det finns ingen risk att ett eventuellt ras eller skred i denna slänt skulle påverka övriga planområdet då slänten sluttar ner från området. Samtliga slänter är även trädbevuxna vilket motverkar ras och skred.

Efter vidare undersökning är slänten ner mot vägen i den nordligaste tomten är så pass brant att stabiliteten bör kontrolleras i enlighet med synpunkt. Dock har denna del istället undantagits för bebyggelse. Den nya avgränsningen innebär att naturmark regleras 5 meter från släntkrön vilket bedöms räcka för att klara stabiliteten på närliggande bostadsfastighet.

Övrigt

Planområdet uppvisar en stark lutande terräng som kan medföra problem vid exploatering av området, vilket länsstyrelsen bland annat har viss erfarenhet om via överklagade bygglov i sådan miljö. För att därför underlätta hur områdets exploatering kan "bemästra" terrängen, anser länsstyrelsen att väl valda upprättade marksektioner i tydlig skala från nordväst till sydost bör komplettera planhandlingarna. Sektionerna är en mycket bra hjälp för själva planutformningen när det gäller gatorna och vändplanernas höjdläge och utformning i förhållande till omgivande tomtmark och dess framtida placering av byggnader. Även gällande höjdförhållanden mellan avloppsledningar och kommande byggnader. Etc.

Kommentar: Detaljprojektering av vägarna och höjdsättning av kommande bostadsfastigheter har genomförts för att säkerställa bästa förhållande. På plankartan regleras att när den naturliga marklutningen överstiger 10% ska byggnader uppföras med suterrängvåning alternativt förhöjd sockel om inte suterrängvåning är möjligt för att anpassa byggnaden till terrängen. För att underlätta tolkningen av denna bestämmelse i kommande bygglov redovisas den höjdutredning som gjorts för respektive ny bostadsfastighet i planbeskrivningen.

Kulturmiljö

Resultatet av den arkeologiska utredningen som genomfördes år 2019, visar att inga fornlämningar finns inom området. De övriga kulturhistoriska lämningarna som påträffats inom området föranleder inga ytterligare arkeologiska åtgärder.

Kommentar: -

Dagvatten

Länsstyrelsen anser det otydligt om dagvattenutredningen fullt ut tagit hänsyn till det detaljplanerade "Korpådalen" nordost om det aktuella området. Avrinningen från de hårdgjorda ytor som anläggs där kommer att rinna genom aktuellt område och ner i Korpån. Om det är så att området ingår i beräkningarna av flöden och förorenande

ämnen har länsstyrelsen ingen synpunkt. Länsstyrelsen vill dock understryka vikten av att bibehålla krav på högre grundläggning nära avrinningsstråken vid bygglovsprövningen.

Den skyddszon på fem meter som planeras kring bäckar är väl snålt tilltagen. För beräkningar av påverkan av vattenförekomsternas närområde används 30 meter på vardera sidan om vattnet. Detta rör sig dock om en betydligt mindre bäck så skogsstyrelsens målbilder för god miljöhänsyn möjligen är ett bättre riktvärde. Skogsstyrelsen pratar om en skyddszon på en trädlängd respektive 10 meter i sina målbilder. Skyddszonens funktion är att: skugga vattnet och därigenom hålla temperaturen nere, bidra med löv och annat organiskt material som fungerar som föda för organismer i bäcken, stabilisera bäckens kanter och därmed förhindra slamtransport och erosion, fungera som ett filter för förorenande eller gödande ämnen från omgivningen och dämpa översvämning till närliggande områden.

Kommentar: Dagvattenutredningen har inte tagit hänsyn till det detaljplanerade "Korpådalen" nordost om det aktuella området. Anledningen till detta är att dagvattnet som uppkommer i detta planområde avses att tas omhand lokalt, det vill säga att dagvattnet leds till befintliga bäckar och myrar. Detta påverkar naturligtvis myrarna i aktuellt planområde, men eftersom avledning med diken planeras inom och genom Avasjö 1:20 bedöms att åtgärderna är tillräckliga. Ytterligare krav på avskärande dike har dock att kompletteras plankartan i planområdets nordvästra gräns som en extra säkerhetsåtgärd. Kravet åligger vidare exploatören i respektive område att hantera dagvattenfrågan så att det inte påverkar omkringliggande områden och fastigheter nedströms.

De bäckar som finns i områdets sydvästra del är relativt små, men kan naturligtvis påverka ett större område vid högre flöden. Zonen om 5 meter på vardera sida bäcken i planområdets sydvästra del tillsammans med krav på högre grundläggningsnivå i närheten av bäckområdet ska vara tillräckligt skydd vid höga flöden enligt genomförd dagvattenutredning. Utöver ett 10 meter brett naturområde kring bäcken får inte mark bebyggas 6 meter från närliggande fastighetsgräns. Ingen byggnad (med undantag av enklare komplementbyggnader) får i praktiken inte uppföras närmare än 11 meter från bäcken. Skogsstyrelsen rekommenderar om skyddszon om 10 meter om vardera sida bäcken bedöms därmed uppnås. Information om skyddszonens funktion har kompletterats planbeskrivningen.

Avlopp

I planbeskrivningen anges att reningsverket är dimensionerat för 5 000 PE och att under högsäsong har en belastning på upp till ca 4 000 PE uppmätts som mest. Observera dock att reningsverket f.n. endast tillstånd för en belastning av 3750 PE. Vid bedömningen av reningsverkets villkor för dimensionering har hänsyn tagits till en betydande exploatering av Borgafjäll. Därför bör reningsverket ha tillräcklig kapacitet för utvidgning av verksamhetsområdet. Det är emellertid viktigt att inrättande av nya detaljplaner inte medverkar till att villkoren i tillståndet överskrids. F.n. pågår förberedelser för ytterligare ett reningssteg i verket och i och med detta kommer en prövning av reningsverket att ske.

Kommentar: Reningsverket nuvarande tillstånd för en belastning av 3750 pe har kompletterats planbeskrivningen.

Dricksvatten

Länsstyrelsen saknar i planbeskrivningen en bedömning om dricksvattenkapaciteten är tillräcklig. Planområdet angränsar till nuvarande brunnsområdet för Avasjö/Borgafjälls dricksvattentäkt. Även om tillkommande tomter placeras utanför befintligt brunnsområde, bör ett restriktivt förhållningssätt gälla när det gäller avsätta ytterligare områden för tomtmark helt nära brunnområdet.

En betydande del av planen hamnar inom den föreslagna primära skyddszonen för dricksvattentäkten, vilket kan komma att innebära inskränkningar för de boende när det gäller exempelvis hantering av kemikalier och drivmedel. Det är viktigt att inte den aktuella planen lägger hinder för de skydd av vattentäkten som krävs vid en inrättande av nya skyddsområdesföreskrifter.

Länsstyrelsen vill fästa uppmärksamheten på att i nya skyddsområdesföreskrifter kan det komma att ställas krav på särskilda tillstånd även för gräv, och schaktningsarbeten inom planområdet.

Kommentar: Dricksvattenkapaciteten och bedömd belastning från detaljplaneområdet har kompletterats planbeskrivningen.

I framtagandet av detaljplanen har föreslagna nya skyddsområdesföreskrifter för vattentäkten legat som underlag. Om skyddsområdesföreskrifterna fastställs innan detaljplanen kommer dessa att kompletteras planhandlingarna.

Trafikverket, 2020-03-23

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar: -

Lantmäteriet, 2020-03-20

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Exploateringsavtal aktuellt men något otydlig redovisning

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges att avtalet ska reglera frågor kring anläggande av vägar, diken och teknisk försörjning i området.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommentar: Arbetet med exploateringsavtalet har påbörjats, men är ännu inte klart. Avtalet kommer att reglera de frågor som inte kan regleras i detaljplanen, det vill säga ansvar och fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen. Kommunen avser inte att avtala om medfinansiering.

Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser innebär fastighetsägarens/exploatörens ansvar och bekostar anläggande av gator, skoterleder, dagvattendiken/vägtrummor och anordnande av teknisk försörjning inom planområdet samt ansvarar för ansökan för behövliga gemensamhetsanläggningar.

Inlösen av allmän plats (GATA₂)

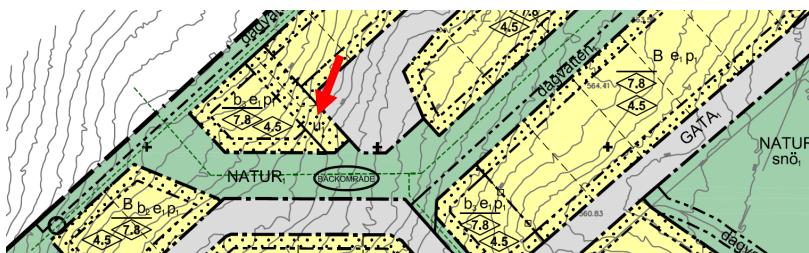
Skrivningen ang. inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Kommentar: Infart till pumpstation reglerades i samrådshandlingarna som allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap. E-området har justerats något i granskningshandlingarna varför någon inlösen inte kommer att bli aktuell.

U-område

Lantmäteriet kan inte hitta det u-område som finns bland planbestämmelserna i plankartan.

Kommentar: Ett större detaljplanerat bostadsområde ansluter aktuellt detaljplaneområde i nordväst. Anslutningar till detta område planeras ske genom fastigheten Avasjö 1:20 via Vinters väg samt i söder via Korpåvägen. Ledningsområde reserveras av denna anledning som u-område [u₁] (10 meter brett) på plankartan genom aktuell kvartersmark för ledning via Vinters väg (i planens sydvästra del). Områdets läge förtydligas med en röd pil på utsnitt från plankartan nedan.



Delar av planen som skulle kunna förbättras

Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.

Illustrationer

Lantmäteriet avråder från att illustrera höjdkurvor i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna.

Kommentar: Inga höjdkurvor finns illustrerade på plankartan. Dessa redovisas nedtonade i grundkartan (tydliggörs särskilt vid utskrift). Höjdkurvorna bedöms öka tydligheten av hur området ser ut och varför det utformats som redovisat.

Yttranden från kommunala organ

Stadsarkitekten, Dorotea kommun, 2020-03-04

Terränganpassning

Av kartmaterialet framgår att de nya tomterna är branta. För att minimera slanter anges att där den naturliga marklutningen överstiger 10 procent ska byggnad uppföras med suterrängvåning alternativt förhöjd sockel om suterrängvåning inte är möjligt för att anpassa byggnaden till terrängen. Det är bra att det finns ambitioner om att ställa krav på suterrängvåning för att få till en bättre terränganpassning. Bestämmelsen är däremot relativt otydlig och det är därför svårt att göra en bedömning när det inte kommer att ställas krav på suterrängvåning.

Det här gäller framför allt eftersom tänkta nya marknivåer inom planområdet inte framgår. Det är därför inte möjligt att avgöra om marknivån på föreslagna tomter till exempel behöver sänkas eller höjas för att anpassas till nya vägar. Samtidigt framgår att det har utförts en översiktlig förprojektering av vägen, marknivåer för vägarna finns därför tillgängliga. Till granskningen bör det därför göras en avvägning kring hur detta påverkar de föreslagna tomter. För de tomter där det redan nu framgår att det kommer att krävas suterrängvåning ska det införas en tydlig bestämmelse där detta krav framgår.

Kommentar: Detaljprojektering av vägarna och höjdsättning av kommande bostadsfastigheter har genomförts för att säkerställa bästa förhållande. På plankartan regleras att när den naturliga marklutningen överstiger 10% ska byggnader uppföras med suterrängvåning alternativt förhöjd sockel om inte suterrängvåning är möjligt för att anpassa byggnaden till terrängen. För att underlätta tolkningen av denna bestämmelse i kommande bygglov redovisas den höjdutoledning som gjorts för respektive ny bostadsfastighet i planbeskrivningen.

Vattenskyddsområde

Planförfattaren har avsatt ett område för avfallsanläggning i den norra delen av planområdet. På andra sidan vägen, det vill säga mindre än 20 meter från området, ligger en brunn som tillhör vattenskyddsområdet. Avfallsanläggningen ligger inom den primära skyddszonen för vattenskyddsområdet, som har föreslagna föreskrifter för lagring av avfall inom den primära och den sekundära skyddszonen. Då området pekats ut som avfallsanläggning förutsätts platsen vara förenlig med de föreslagna föreskrifterna.

Även om avsikten med avfallsanläggningen är att samla in materiel som inte riskerar att påverka vattenskyddsområdet finns alltid en risk att annan materiel, till exempel olika typer av batterier, ställs inom ett område för en avfallsanläggning. Det här innebär att den kan finnas lämpligare lägen för avfallsanläggningen speciellt eftersom anläggningen inte är placerad i ett naturligt läge i förhållande till infarten till de nya fastigheterna. Det senare medför att flertalet fastigheter kommer att behöva köra en omväg för att ta sig till platsen, vilket medför onödigt mycket transporter till och från området. Av dessa anledningar bör ett nytt område för avfallsanläggningen studeras, ambitionen bör vara att hitta ett läge som ligger längre från vattentäkten. Flertalet av de föreslagna fastigheterna

ska även naturligt passera platsen på väg mot utfarten vid Borgavägen/riksväg 1052. Med tanke på närheten till brunn fyra bör behovet av åtgärder i anläggnings- och driftsfasen för att inte påverka brunnsområdet beskrivas. Om det här innebär att det behöver göras ändringar även i plankartan ska detta göras.

Kommentar: Området avser gemensam uppställning av sopkärl för hushållssopor vilket inte bedöms påverka vattentäkten. Övrigt avfall hänvisas, som i andra fall, till närmaste återvinningscentral eller återvinningsstation (som båda finns i Borgafjäll). Detta har förtydligats i planhandlingarna. Föreslaget område för uppställning av sopkärl och transformatorstation [E₂ och E₃] har därutöver flyttats till område intill ny infartsväg. Uppställning av sopkärl möjliggörs även i områdets norra del (invid område för gemensam parkeringsplats [P-PLATS₁]).

Snöupplag

Av handlingen framgår att det avsatts områden för snöupplag dels inom naturmark och dels inom vägområden. Det framgår vidare att snöupplagen inom naturmarken endast får användas för fastigheter inom planområdet. Anledningen är att föreslagna skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde anger ett förbud mot att deponera snö inom den primära och sekundära skyddszonen från fastigheter utanför skyddszonerna. Det kan samtidigt konstateras att delar av planområdet ligger utanför både den primära och den sekundära skyddszonen. Snö från dessa områden får därför inte läggas upp på de avsatta snöupplagen. Planbeskrivningen bör därför kompletteras med en redovisning i text och karta kring var snö från de här delar av planområdet kan läggas upp. Om det här innebär att det behöver göras ändringar även i plankartan ska detta göras.

Kommentar: Områden för snöupplag har sett över och reserveras nu både utom skyddszonen samt inom den sekundära respektive primära vattenskyddszonen. Snöhanteringen måste följa bestämmelserna för vattenskyddszonen och anpassa snöupplagen utifrån var snön härrör ifrån och läggs upp.

Översvämning

Det framgår att den nordöstra delen av planområdet idagsläget 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. Av figur 10 i dagvattenutredningen framgår att några tomter försvunnit till följd av dagvattenutredningen. Det är positivt att mängden fastigheter anpassas för att få en bra dagvattenhantering. För att helt säkerställa att föreslagna åtgärder åtgärdar de kända översvämningssproblemen bör däremot dagvattenutredningen kompletteras med en översvämningsskartering efter vidtagna åtgärder. På så sätt redovisas att problem åtgärdas och inte skjuts över på till exempel intilliggande område.

Kommentar: Dagvattenutredningen som ligger till grund för detaljplanens utformning hanterar även höga flöden som kan uppkomma vid skyfall. Avrinningsstråken har säkerställts inom planområdet (genom reglering av diken) så att en effektiv avledning kan ske. Ansvar för anläggande av dessa diken kommer att hanteras inom ramen för det exploateringsavtal som kommer att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska tecknas mellan exploitören/fastighetsägaren och kommunen innan detaljplanen antas. Ansvar för drift av dessa diken kommer att åligga samfällighetsföreningen för aktuell gemensamhetsanläggning för aktuellt

område (exempelvis väg eller naturområde). Att genomföra en översvämningskartering efter vidtagna åtgärder bedöms inte behövas då syftet med utredningen var att säkerställa att de flöden som kan uppkomma kan ledas bort.

Huvudmannaskap

Av planbeskrivningen framgår att det enbart är enskilt huvudmannaskap inom planområdet. Av plankartan framgår däremot att det finns ett område med kommunalt huvudmannaskap, infarten till den tänkta pumpstationen. Det här betyder att antingen bör planbeskrivningen eller plankartan justeras utifrån vad som är tänkt. I samband med att planförfattaren tar ställning till om infarten till pumpstationen, som är ungefär 30 meter lång, bör vara allmän plats med kommunalt eller enskilt huvudmannaskap bör framtida skötsel- och driftsförhållanden diskuteras. Hänsyn bör tas till var närmaste väg kommunalt huvudmannaskap är placerad.

Kommentar: E-området för pumpstation har justerats något i granskningshandlingarna. Åtkomst kommer att ske via gata med enskilt huvudmannaskap. Kommunen måste således anslutas till aktuell gemensamhetsanläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Det är väldigt tydligt med en tabell och en karta som visar förändringar och konsekvenser för berörda fastigheter. Enligt tabellen innebär planförslaget inga förändringar för flertalet av de fastigheter som ingår i planområdet. Beroende på vad som är tänkt med de gemensamhetsanläggningar för vägar fastigheterna ingår i kan tabellen av tydlighets skäl behöva förtydligas.

Kommentar: Tabellen har setts över.

IT-enheten, Dorotea kommun, 2020-03-04

Stadsnätets önsknings vid förläggning:

Projektering:

Arbetet skall utföras enligt Dorotea Kommuns projektering och enligt kraven för Robust Fiber. Allt arbete skall utföras i samråd Dorotea Kommuns projektör för bredband. Vid samförläggning tillhandahålls allt material av Dorotea Kommun. Beteckningen som är skriven i resp. tomt anger till vilket brunn slangen skall schaktas. Observera att detta inte alltid följer samma mönster som serviser avsedda för el.

Förläggning:

Fyllningshöjden från anläggningens översta del skall ej underskrida 55cm. Runt slangarna skall fyllas med sand eller motsvarande material fritt från sten. Ca 20 cm ovanpå anläggningen skal/ läggas ett varningsband med söktråd. Varningsbandet skall sticka upp ca 1m vid fastighet och inne i brunn. Lämnas slangen och varningsband i tomtgräns skall dessa vara ca 3m och fästas väl synligt på stakkäpp.

Kanalisation:

Till abonnent används orange slang 16/10. Mellan 2 kopplingsbrunnar används duct 2x16/12 med blå och orange slang. I huvudstam används duct 2x16/12 med blå och

orange slang. Mellan kopplingsbrunn och spridningsbrunn används en eller flera 7x14/10.

Skarvar i mark skall ha för ändamålet avsedda spärrar. Båda slangarna som skall skarvas ihop skall brotschas invändigt. Samtliga slangändar skall ändtätas med för ändamålet avsedd plugg. Samtliga abonnentslangar skall märkas med fastighetsbeteckning.

Brunnar:

Brunnar skall sättas så torrt som möjligt. I annat fall dränera med dräneringsslang eller motsvarande med minst 60mm diam.

Håltagning görs så att så stora radier som möjligt kan erhållas mellan in och utgång.

Brunnar behöver inte sättas helt horisontellt. Om brunnet lutar placera betäckningen så att gångjärnen hamnar på lägsta punkten.

Betäckningen skall inte fyllas över och skall ligga ca 5 cm under marknivå. Stå/betäckning skall användas i de fall fordon kan komma åt att köra över betäckningen.

Kommentar: IT-avdelningens synpunkter bedöms utgöra genomförande frågor som läggs in i exploateringsavtalet. Ingen förändring sker i detaljplanen.

Kommunstyrelsen, 2020-03-25

Kommunstyrelsen har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar: -

Yttranden från boende och övriga

Skanova, 2020-04-07

Skanova har inget att erinra mot detaljplaneförslaget

Kommentar: -

Vilhelmina södra sameby, 2020-03-09

Vilhelmina södra sameby har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar: -

Samisk samordnare, 2020-03-11

Samrådsgruppen för berörda sameer har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kommentar: -

Borgafjällbackarna, 2020-03-25

1. För Borgafjällbackarna AB:s del är det viktigt att yt/dagvatten tas om hand inom området. Det för att slippa få en ökad vårflood i skidsystemet med allt vad det medför i form av tidigare säsongsstängning och inkomstbortfall. I exploateringsavtalet bör det finnas med hur yt/dagvattenfrågan hanteras om det inte tas om hand inom det egna området.

2. Om delar av skidnedfarten "Familjespåret" försvinner till följd av exploateringen ställer sig Borgafjällbackarna AB sig positiva till att Pagilif AB bekostar och iordningställer ersättningsnedfart på Borgafjällbackarna AB:s mark om så är möjligt.

Kommentar: Frågorna kommer att hanteras inom ramen för det exploateringsavtal som kommer att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska tecknas mellan exploitören/fastighetsägaren och kommunen innan detaljplanen antas. Se även kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Lillfjällets samfällighetsförening, 2020-03-24

Lillfjällets samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning för vägar, Dorotea Avasjö ga:3. Gemensamhetsanläggningen inrättades 1977 i samband med genomförandet av byggnadsplan 1972-01-17 för Avasjö 1:10 m fl, och utökades 2009 i samband med genomförandet av byggnadsplan 1980-06-26 för Avasjö 1:10, 1 :21 m fl. Gemensamhetsanläggningen omfattar idag Kroiks väg, Amons väg, Korpåvägen m fl om totalt ca 1,8 km. Gemensamhetsanläggningen har 65 deltagande fastigheter.

Planförslaget innebär enligt vår bedömning att Avasjö ga:3 utökas med ca 1,1 km väg och 47 deltagande fastigheter. Trafiken till nytillkommande delar leds helt via befintligt vägnät. Det är alltså fråga om en påtagligt ökad belastning på föreningens vägar och ökade störningar för boende till följd av tillkommande trafik.

Sammanfattning

Lillfjällets samfällighetsförening vill att anslutningen till planområdet flyttas till Korpåvägen så att störningarna minskar, både under byggskedet och därefter. Planområdets anslutningar till skoterleder behöver ses över och förbättras. Exploateringsgraden bör sänkas väsentligt, för att planområdet ska passa bättre ihop med befintlig bebyggelse, förbättra dagvattenhanteringen och minska trafiken. Kommunen bör ställa tydliga och uppföljningsbara krav på exploitören gällande utförande, användning och underhåll av befintliga och nya vägar. Exploatören ska också åläggas att teckna ett särskilt avtal med samfällighetsföreningen, så att vi får full insyn och påverkansmöjlighet. Vi är öppna för att överta förvaltningen av nya vägar efter utbyggnaden, under förutsättning att den genomförs på ett bra sätt.

Väganslutningar

Planförslaget innebär möjlighet till angröring av nya fastigheter via tre vägar. Det innebär även möjlighet till rundkörning. Även om det finns fördelar med ökad tillgänglighet för räddningsfordon mm innebär det också mera trafik. Det kommer särskilt att belasta fastigheterna vid norra änden av Kroiks väg samt Vinters väg. Vinters väg har 2 kurvor som är skarpare än 90 grader. Vi föreslår därför följande ändringar. Huvudanslutningen till det nya planområdet flyttas till Korpåvägen och dras norrut mellan Avasjö 1:247 och 1:320. Anslutningen från Vinters väg bör kunna stängas för genomfartstrafik (vilket inte ska hindra framkomligheten i nödsituationer). Om det krävs en lokal trafikföreskrift för

att göra det möjligt vill vi att kommunen beslutar om en sådan. Vinters väg ska inte användas för tunga transporter.

Exploateringsgrad

Planförslaget innebär ett intensivt markutnyttjande med fastighetsarealer ner till mindre än 1000 m² och byggrätter om 200-300 m² byggnadsarea. Det kan jämföras med befintliga fastigheter som normalt har arealer mellan 1500-2000 m². Flera av planförslagets nya fastigheter har lokaliserats inom våtmarker och inom område med skyddsföreskrifter för kommunens vattentäkt. Vi förutser om detta genomförs starkt ökade risker för föroreningar av vattentäkten och påverkan på områdets hydrologiska förutsättningar. Plangenomförandet kommer att medföra kraftigt ökade flöden från tomtmark och vägar med mycket begränsade möjligheter till fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten. Vi ser också att det nya planområdet får en helt annan täthet och karaktär än den befintliga bebyggelsen.

Vi ifrågasätter hur en så hög exploateringsgrad kan vara förenlig med skyddet för vattentäkten och en god dagvattenlösning. Hantering av bränsle och olja kommer att vara vanligt förekommande på tomtmark, liksom annan verksamhet som kan skada grundvattnet. Ett oreglerat utflöde av dagvatten innebär också att föroreningar förs direkt ut i Korpån och Avasjön.

Tidigare diskussioner om exploateringsgraden har bland annat jämfört planområdet Avasjö 1:20 med förslaget till ny bebyggelse inom Avasjö 1 :28. Vi menar att det området skiljer sig från planområdet på viktiga punkter. Det har egen anslutning till allmän väg som inte belastar befintliga bostäder. Det angränsar heller inte annan bebyggelse och påverkar därför inte omgivningen negativt.

Dorotea kommun saknar en aktuell översiktsplan. Det har därför inte funnits någon möjlighet att i förväg ta reda på eller ta ställning till hur ny bebyggelse ska lokaliseras och utformas. Planförslaget innebär ett stort ingrepp och påverkan på närmiljön för befintliga fastighetsägare. Vi ifrågasätter vilka skäl som ligger till grund för att exploatera området så intensivt.

Vi vill att exploateringsgraden sänks så att skyddet för vattentäkten förbättras och ett lämpligt antal naturliga våtmarker (myrområden) sparas från bebyggelse. Det minskar avrinningen och ger större möjligheter att ta hand om dagvatten inom planområdet. Det kommer även att minska behovet av schaktning och utfyllnad för ny bebyggelse och därmed den tunga trafiken. Det nya planområdet bör utformas så att det blir en naturlig fortsättning på den befintliga bebyggelsen och en bra boendemiljö. Arealen för nya fastigheter bör därför inte vara mindre än 1500 m².

Anslutning skoterleder

Planområdet ansluter naturligt till befintliga skoterleder i tre riktningar, men den nya bebyggelsen kopplas bara delvis ihop med dessa. För att få ordning på skotertrafiken inom planområdet behövs bättre tillgänglighet till lederna. Skoterleden från Skicenter ska knytas samman med leden från Korpådalen och Hotellet. Den från Hotellet anser vi kan gå som den gör idag. Så även leden från Skicenter som kommer in i området via en myr. Låt myren vara orörd och fungera som skoterled. Denna led togs i plan för Liftsvägen. Körning via vägar och snökanter är inte bra. Skoterleder ska ingå i kommunens skoterleder så att skoterklubben får huvudmannaskap för dem.

Plangenomförande, exploateringsavtal mm

Plangenomförandet kommer att innebära omfattande trafik med tunga fordon på föreningens vägnät. Vägarna kommer inte att klara det med dagens utförande. Bärigheten är begränsad och kurvradierna inte anpassade. Vi vill att exploitören åläggs ett ansvar för

våra berörda vägar genom exploateringsavtalet, att gälla tills området är helt utbyggt. Den omprövning av gemensamhetsanläggningen som behöver göras förutsätter vi att exploatören åläggs att ansöka om och bekosta. Förrättningen kommer däremot inte att lösa alla frågor som har med genomförandet att göra.

En rimlig utgång av omprövningen är att Avasjö ga:3 utökas med nya vägar och att nyttillkommande fastigheter ansluts till gemensamhetsanläggningen successivt antingen vid omprövningsförrättningen eller om den redan har skett, i samband med att nya fastigheter avstyckas. Hur lång tid genomförandet tar är svårt att förutse. Byggtrafiken kan komma att pågå under en längre tid, kanske många år. Exploatören behöver därför svara för både för istandsättning av de befintliga vägarna och kontinuerligt underhåll under genomförandet. Erfarenheterna visar att tung trafik inte begränsas till de årstider när vägarna har bra bärighet, utan lika ofta sker under kritiska perioder med tjällossning eller mycket nederbörd. Vi ser därmed att dels behöver de befintliga vägarna förstärkas innan exploateringen påbörjas, dels behöver standarden på nya vägar säkerställas så att de håller ett bra skick även vid överlämnandet.

Exploateringsavtalet måste innehålla ett tydligt åtagande för exploatören att svara för de här åtgärderna. Exploateringsavtalet ska definiera teknisk standard på nya och befintliga vägar så att det går att säkerställa att de faktiskt byggs korrekt. Det ska även innehålla ett krav på exploatören att träffa avtal med föreningen där vi kan lägga fast villkoren för besiktningar, istandsättningsåtgärder, underhållsansvar och formerna för överlämnandet till föreningens förvaltning. Avtalet ska träffas innan exploateringen påbörjas. Exploatören bör även åläggas ställa säkerhet som garanti för att inte brister i utförandet i slutänden kommer att belasta fastighetsägarna i form av fördyrat vägunderhåll.

Slutligen kommer anslutningen av nya fastigheter till Avasjö ga:3 att utlösa en ersättningskyldighet för ägarna för den del i föreningens tillgångar som de erhåller del i (37-39 och 42a §§ anläggningslagen). Exploateringsavtalet bör klargöra att exploatören ska reglera detta i köpeavtalet om fastigheter säljs innan anslutningen skett.

Kommentar: Detaljplanens genomförande ska inte leda till att befintliga vägars kvalitet försämras. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar därför att återställa skicket/kvalitén på dessa vägar om de skulle skadas under byggtiden av infrastrukturen inom planområdet.

Se i övrigt kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Anna-Karin och Leif Bystöm (Avasjö 1:163), 2020-03-25

Inledning

Vi har full förståelse för att det finns önskemål rörande försäljning av tomter i Borgafjäll, och att ta tillvara på de fina miljöerna och möjligheterna som finns i området. Vad gäller synpunkter på den blivande detaljplanen för detta område, så finns det både positiva som negativa synpunkter att föra fram. Vår roll i detta inlägg är dock att fokusera på det som har störst påverkan på vår fastighet och omgivningarna där omkring.

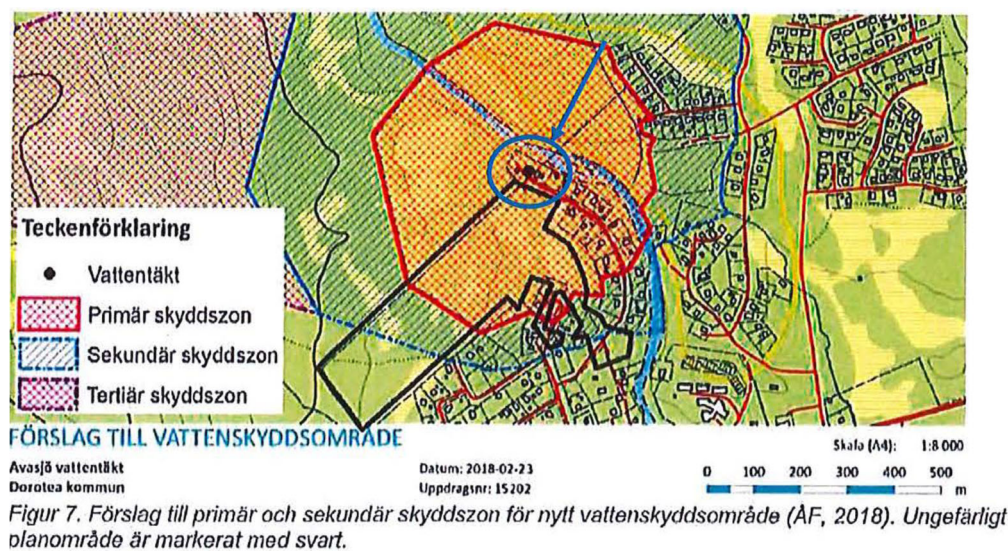
Våtmark

Det som vi mest invänder mot är exploatering av våtmarken (myren) mellan vår fastighet och Korpåvägen - inte minst av miljöskäl. Våtmarker klassas som speciellt skyddsvärd miljö (enligt naturvårdsverkets 16 miljö kvalitetsmål, <https://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhalleUSverigesmiljomal/Miljokvalitetsmalen/Myllrande-vatmarker/>) vilket gör att

upprätta byggnader eller väg på denna biotop måste anses vara i direkt konflikt med både gällande lagstiftning och nationella miljömål. Förutom detta, så påverkas våtmarken genom störningar av det naturliga vattenflödet samt en påverkan på den biologisk mångfalden. Där ställer vi oss frågan om hur väl kartlagd myren och biotopen i den föreslagna planen är - har ni koll på särskild skyddsvärd flora? Orkiden Jungfru Marias nycklar finns på myrområdet, en blomma som enligt Naturvårdsverket är en fridlyst art (enligt artskyddsförordningen, 2007:845).

I samband med avvattning (dränering) och utfyllnad av myrmarker gör man sig skyldig till något som kallas ”soil seeling”, dvs, det går inte (eller är mycket svårt) att återställa våtmarkerna till dess ursprungliga miljö, vilket knappast kan anses önskvärt ur miljösynpunkt. Utifrån en utredning utförd av Tyréns (feb 2020) på uppdrag av exploitören, framgår att större ingrepp krävs i form av avdikningar med mera för att säkerställa att de nya tomterna inte drabbas av miljöpåverkan. På den berörda myren planeras sex tomter samt en väg och för att dessa skall kunna genomföras krävs avledning av vatten, dvs diken. Diken som, av Tyréns, föreslås vara en meter djup, tre till fyra meter bred och fyllda med bergskross för att avleda vatten från väg och tomter - det är ett klart ingrepp och försvårar framtida återställning av miljön! En annan fråga som också måste besvaras är hur grundvattnet i det detaljplanerade området påverkas av avvattning i samtliga myrar som ingår i exploateringen.

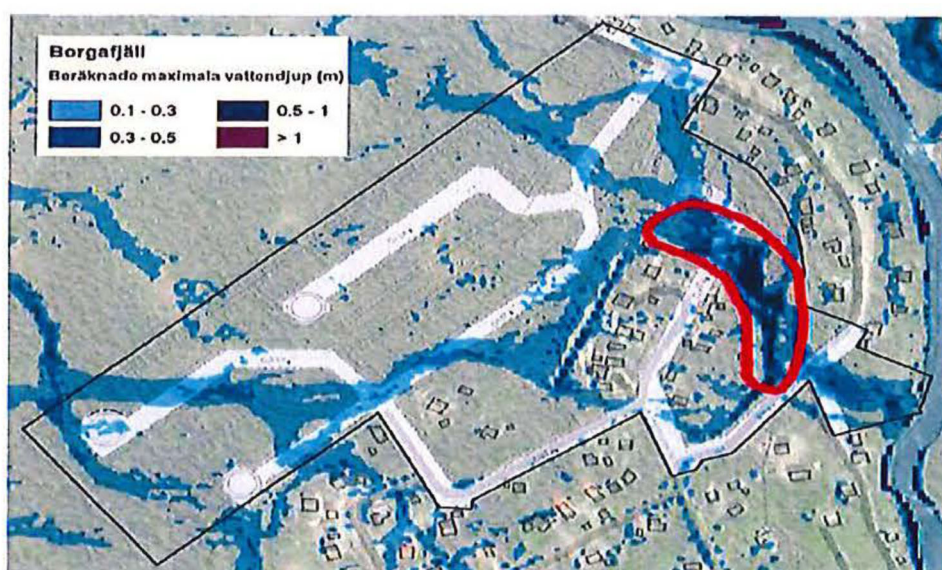
Den myr vi fokuserar på, gränsar också till Borgafjälls vattentäkt - hur kommer vattentäkten att klara av ett ingrepp (i.e. dess funktion) med utgångspunkt från den föreslagna exploateringen? Planerad exploatering ligger inom det föreslagna primära skyddszone för vattentäkten (enligt bild nästa sida, från Tyréns rapport, tagen från ÅF 2018) och det måste beaktas vad gäller skyddsåtgärder för att undvika påverkan på vattentäkten! En vattentäkt som försörjer oss med vårt behov av vatten såväl som många Borgafjällbor.



I rapporten påtalas det också att planområdet ingår ”i riksintresse för skyddande vattendrag vilket innebär att området enligt miljöbalken ska skyddas mot påtagliga skador” (sid 18). Ur miljösynpunkt måste detta anses vara en mycket försvårande åtgärd för att genomföra en exploatering av våtmarken.

Klimatförändringar och våtmarker

Som redan beskrivits så är myren närmast vattenverket rejält blöt och en kommentar vi vill lyfta är kopplat till kommande klimatförändringar, som förutsäger att nederbörden kommer att öka i fjälltrakterna. Konsekvensen blir att redan blöta marker kommer att bli ännu blötare och vad betyder det för de planerade tomterna och vägen på myren? I Kittelfjäll har man gjort geotekniska undersökningar som visar att viss bebyggelse där kommer att få stora problem framöver både vad gäller risken för vattenskador men även vad gäller skred (ras av jord) på bergssluttningar. Liknande resultat kan läsas i Tyréns rapport (information tagen från Länsstyrelsen Västerbotten, 2018, *Länsstyrelsen Västerbotten, 2018. Skyfalskskartering för 100 årsregn med klimatsfaktor 1.3*) där man beskriver en ökning på närmare 60 % av årsmedelflödet i planområdet. Enligt rapporten så är det en påtaglig risk att östra/sydöstra delen av planområdet vid stora regnmängder kommer att drabbas av översvämning och detta gäller speciellt myren mellan vår fastighet och Korpåvägen (se bild nedan).



Figur 8. Beräknade maximala vattendjup vid ett 100-årsregn med klimatsfaktor 1.3 (Länsstyrelsen Västerbotten, 2018). Riskområde markerat med rött.

Ökad trafik - bilar och skoteråkning

För hela planområdet kommer en ökad trafik bli en konsekvens av de planerade 45 tomterna, med allt vad det innebär av tillhörande fordon som bilar, släpvagnar och skotrar. Därför så anser vi att det i detaljplanen bör påpekas att exploitören bör åläggas att bygga om vägar till dagens standard för att säkerställa en långsiktig och hållbar väg för den ökade trafikbelastningen. Skicket på dagens väg är inte förenligt med en ökad belastning och klarar faktiskt knappt dagens belastning vid vissa vädersituationer.

En annan fråga med koppling till detta är var all snö ska ta vägen och deponeras på värkanten. Enligt ÅFs studie, *ÅF 2018 Ansökan vattenskyddsområde, Avasjö vattentäkt, Dorotea Kommun, 2018.02.12*, så förbjuds snödeponi (från trafikerade vägytor) inom föreslagna skyddszoner och detta måste beaktas i planarbetet. Med 45 nya tomter, som detaljplanen föreslår, ökar både trafik och behov av snöröjning, vilket i sin tur leder till ökade behov av snödeponi i närområdet.

Vatten & avlopp, infrastruktur

En fråga som också måste besvaras rör detta med tillgång till vatten & avlopp, både rörande befintlig bebyggelse men också med koppling till de förslagna 45 tomterna. Där anser vi att det är ett krav att det i detaljplanen måste beskriva hur detta ska tillgodoses utan påverkan på befintlig bebyggelse och tas med i kommunens planering, innan tillstånd ges för ny bebyggelse.

Påverkan, avseende utsikt och buller

Enligt tidigare samtal med bygglovsavdelningen i Dorotea kommun, så poängterades från kommunen, vikten av att inte försämma utsikt för redan etablerade boenden i samband med ny- såväl som tillbyggnad. Vi vill därför framhålla att vi och vår fastighet i stor omfattning kommer att drabbas av påverkan på vår utsikt mot Klöverfjället och omliggande miljö, när den tänkbara exploateringen träder i kraft. En ökad bullernivå kan också förutses då myren bebyggs med sex nya tomter med allt vad det innebär av trafik, skoteråkning med mera. I övrigt så förutser vi också att den föreslagna exploateringen kommer att påverka värdet av vår fastighet.

Förtätning

Vi ställer oss också frågan om det verkligen finns behov av förtätning av boendet (speciellt på skyddsvärd mark som våtmarker) när det redan finns ett antal tomter till salu i Borgafjäll (sedan ett tag tillbaka) och det dessutom planeras för framtida sådana. Bygg där det är lämpligt att bygga och inte på miljöer, som i den föreslagna detaljplaner, anses vara både extra skyddsvärda och känsliga till sin karaktär.

I detaljplanen planeras för tomter av betydligt mindre storlek jämfört med befintlig bebyggelse och med en liten parkeringsyta. Vi önskar att Dorotea kommun beaktar de enskilda tomtägarnas behov av parkering för bilar, släpvagnar, skotrar med mera, så att dessa inte hamnar på omkringliggande transportvägar.

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 motsätter vi oss exploateringen av närliggande våtmarker och dess angränsade ytor på grund av synpunkter givna ovan.

Kommentar: Dorotea kommun och aktuella exploitörer avser naturligtvis att följa gällande lagstiftning och andra riktlinjer och rekommendationer i ärendet.

Efter att kommunen har fattat beslut att anta en detaljplan kan beslutet överklagas till mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsen kan också ingripa mot detaljplanen inom ramen för sin tillsyn. Prövning sker då om beslutet att anta detaljplanen strider mot någon rättsregel på det sättet som klaganden har angett. För att någon ska ha rätt att överklaga ett antagandebeslut måste beslutet påverka klagandens situation på ett inte obetydligt sätt. Den klagande måste även lämna skriftliga synpunkter under planprocessen (senast under granskningstiden) som inte tillgodosetts.

Se i övrigt kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Christer Westman (Avasjö 1:248), 2020-03-18

Jag har full förståelse för att det sker en utveckling i fjällvärlden och att ägare av mark vill exploatera den, men om det nu är på väg att ske, så hoppas jag att det sker efter noggrant övervägande.

Jag håller med medlemmar i vägföreningen som exploateringen berör, om att det är mycket material att ta i beaktande och att granskningstiden är kort. Med tanke att diarienumret börjar på 2018 och att delar av materialet är stämplat av kommunen i januari 2019, tycker jag nog att det här hade kunnat delgivas oss tidigare och att svarstiden varit längre.

Jag är inte orolig för att få nya grannar, eller att området expanderar. Jag är dock tveksam till den här exploateringen, till placeringen av tomterna och storleken på dem.

- Att de är så små till ytan passar inte in i nuvarande miljö med stora tomter och luft mellan byggnaderna. Det riskerar bli som på Tjädervägen, på tok för trångt i m. ångas tycke. Exempelvis kommer det praktiskt att bli besvärligt vid snörika vintrar som den här, då det inte finns tillräckligt med plats på tomten för att härbärga all snö. Det betyder att snön måste läggas i depåer.
- Att de placeras delvis på en ”blötmyr” med en befintlig kalkkälla, mitt i en vattentäkt/vattenskyddsområde som försörjer hela Avasjö om jag förstår det rätt.
- Den grävning och dikning jag ser framför mig kommer att måsta ske låter inte jättebra ur miljösynpunkt, men jag är ju lekman ...

Förutom miljön, tomternas storlek och placering, funderar jag kring Dorotea kommuns åtagande när det gäller vatten och avlopp och de kostnader som måste tas för att dessa tomter ens skall bli en realitet. Det är en liten kommun med begränsade resurser och jag gissar att det handlar om åtskilliga miljoner för uppgraderingar för att kunna svara upp mot det ökade trycket. Det handlar inte bara om dessa nya fastigheter, utan även om X antal befintliga som eventuellt kommer att tvingas till att ansluta sig till det kommunala avloppsnätet.

Om det mot förmodan INTE säljs förväntat antal tomter, kommer kommunen då att stå med Svarte Petter i hand, att ha tagit väldigt stora kostnader utan möjlighet att få något tillbaka inom överskådlig framtid? Det finns trots allt ett antal osålda tomter och platser för exploatering, som i min värld har bättre förutsättningar än de här skulle ha.

Sammanfattningsvis:

Ja, jag motsätter mig den här exploateringen i dess nuvarande form enligt ovan, men inte exploatering av Borgafjäll generellt. Alternativa förslag hade varit välkomna, med färre antal, men större tomter placerade på mindre känslig mark.

Slutligen hoppas jag att det tas hänsyn till allt och alla berörda, stugägare såväl som de fast boende i området och att det finns en långsiktig bärighet i det här. Både ekonomiskt och miljömässigt.

Kommentar: Se kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Conny Löfstedt (Avasjö 1:472), 2020-03-24

Nedan har jag skrivit ner mina synpunkter vad avser denna exploatering. Främst i frågor om miljö, vägar, skoterleder samt exploateringsgrad. Sidhänvisning utan förkortning är Planbeskrivningen. De med förkortning är följande:

DV Dagvattenutredning

BMP Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Exploateringsgrad

Denna plan ger ingen förtätning skriver man sid 34 och i BMP sid 10. Det är ju relativt men i Borgafjäll blir det förtätning. Tidigare område nedanför har grovt räknat dubbelt så stora tomter. Finns också gott om lediga tomter i Borgafjäll. Bör vara lika som tidigare område minst 1500 m² tomter.

Man konstaterar (BMP Sid 8) att den kommunala översiktsplanen är gammal. Plan/Policy från kommunen behövs. Tas fram av kommunen innan man slutgiltigt tar denna plan.

VA utredning, släckvatten (sid 25) finns ingen utredning angiven. Här måste kommunen ta ansvar och ta fram en sådan innan planen tas.

Området ingår i riksintresse DV sid 18. Det stödjer att man ska behålla myrarna orörda.

BMP sid 9 konstaterar man att det inte är nån påverkan på våtmarker. Trots detta bygger man både vägar och hus på myrar. Bygg ej på myrar, varken vägar eller hus.

Familjespåret. Varför ska det flyttas? Tycker det ska vara kvar i sin nuvarande sträckning.

Skoterleder

Skoterleder ej inritade från befintligt stugområde. Där finns beslut i plan avseende liftsvängen att den ska gå upp vid barnliften. Fortsättningen på denna lokala led är nu inte inritad här. Sid 20-21.

Här har man på sid 23 skrivit att man kan nå skoterleder från de nya tomterna. Men inte från de gamla tydligen?

BMP sid 5 konstateras att planen inte påverkar möjligheten till rekreation och friluftsliv. Men detta stämmer inte eftersom tidigare områdets möjlighet att komma ut med skoter försämras eller försvinner.

OBS att snökanter efter vägarna är väldigt breda > 3m. Om snö måste läggas undan så är de ca 10 m. Så det område som finns mellan väg och tomtgräns ovanför 1:472 är för smal för att skoterkörning ska fungera.

Det finns idag 3 st lokalskoterleder på området.

Skicenter-Korpådalen-Hotellet. De ska finnas kvar och vara lätta att använda.

Snökanter och flera vägöverfarter är inte bra.

Ändra ovanför 1:472 så att den myr som finns där används för skoterled.

Vägar

Vinters väg är inte dimensionerad för att ta mera trafik. 2 vägkrökar som är mindre än 90 grader. Hus placerade nära vägen. Ej ta in Vinters väg i nya planen.

BMP sid 8. Här konstateras att trafiksituationen inte försämras. Men det gör den om nya området ska anslutas på 3 ställen. En anslutning kan ske på Korpåvägen där tomten går mot vägen.

Kommentar: I planhandlingarna beskrivs (på de sidor det hänvisas till i yttrandet) utvecklingen som en förtätning i Borgafjäll och att all förtätning i fjällområden bedöms påverka miljömålet "Storslagen fjällmiljö". Aktuell påverkan bedöms dock inte bli negativ på ett betydande sätt, det vill säga påverka miljömålet negativt eftersom förtätning sker i anslutning till redan sammanhållen bebyggelse.

Angående vatten, avlopp och släckvatten hanteras dessa frågor parallellt med detaljplanen, i samband med bygg- och markprojektering samt i enlighet med gällande regler. Området kommer bland annat att inkluderas i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. I detta inkluderas tillräcklig tillgång på släckvatten. Ingen särskild VA-utredning behövs således som underlag till detaljplanen.

Vinters väg utgör i gällande detaljplan naturmark varför detta vägområde måste tas med i aktuell detaljplan för att juridiskt säkerställa vägen.

Se i övrigt kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Eva Sörstam (Avasjö 1:171), 2020-03-26

Har som anställd inom vården tyvärr inte haft tid att sätta mig in i allt som gäller detta. Tiden för yttrandet har sammanfallit med allt vi har att ta ställning till inför utbrottet av Covid-19. Men känner ändå att jag måste hinna framföra några synpunkter.

Nya områdets beskaffenhet

Myrmark och mark som angränsar till myr brukar räknas till skyddsvärda biotoper och har betydelse för djur och växtliv. Orkidéer, skägglav och ett rikt djurliv finns där nu. Det känns inte rätt att dika ut för att bygga på sådan mark. Avvrka fjällnära skog? Bör leda till ökade flöden. Hur kommer vattentäkten att påverkas av ett sådant ingrepp? Mer föroreningar från snömassor från trafikerade vägar, läckage från bilar, skotrar osv.

Natur, rekreation

Att vandra och att gå på tur inöver Korpådalen kommer att begränsas avsevärt. Alla är inte intresserade av att åka skoter eller åka i backe.

Vägar, trafikbelastning

Vägarna är redan med nuvarande trafik knappt framkomliga under vissa perioder på året. Korpåvägen var under byggnationen på Amons väg stunts helt sönderkörd. Exploatören bör åläggas att bygga om Korpåvägen så att den klarar belastning av tung byggtrafik och framtida ökande trafikbelastning. Känner mig även orolig över att det finns de som har svårt att hålla lämplig hastighet, risk för olyckor. Vägarna är smala och mörka vintertid. Men det vore önskvärt med en annan dragning av vägen till nya området, inte genom den äldre bebyggelsen. För egen del är jag oroad över att min vattenledning kommer att bli sönderkörd av den tunga trafiken.

Buller

Som boende i korsningen Amons-, Kroiks-, Korpåvägen i en äldre stuga med enkel standard, kommer vi att störas av ökat trafikbuller, särskilt under tiden markarbetet och byggnationerna pågår, vilket troligen blir under en flerårsperiod. Kommer bullerskydd att sättas upp av exploatören?

Ekonomi

Är det ekonomiskt försvarbart av Dorotea kommun nu i Covid-19:s ekonomiska kris att ingå i ett sådant projekt? Kommer exploatören att kunna fullgöra sina åtaganden så att vi inte står med ett öppet sår i naturen om några år? Förutsätter att det krävs höga bankgarantier av exploatören för att säkerhetsställa att det går att återställa marken (om det går till konkurs). Finns det verkligen behov av fler tomter i dagsläget? Endast 8 av 31 verkar sålda på Klöverbacken (om deras sida är uppdaterad).

Reflektioner för egen del

Har under 40 år ägt stugan i Borgafjäll (först mina föräldrar, sen har jag tagit över) Har tidigare tyckt att vi har ett bra läge, något som nu drastiskt har förändrats. Nu när jag snart går i pension och kommer att kunna utnyttja den oftare, kommer vi inte att kunna göra det på grund av buller och ökad trafik. Vårt favoritställe att vandra och åka skidor på bebyggs av ca 45 fritidshus. Vår vattenledning riskerar att bli sönderkörd av tung byggtrafik, men vi har ju fått ett erbjudande eller är det ett tvång? att koppla upp oss på kommunens v/a nät (om det nu kommer att finns vatten sen vattentäkten blivit förstörd för dyra pengar som jag inte har.

Kommentar: Se kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Familjen Nygård (Avasjö 1:318), 2020-03-26

Jag kan inte förstå varför Dorotea kommun vill tillåta eller ens vill exploatera Korpådalen på det sätt som redovisats.

- Det blir för tätt, det är ju inte en dyr tomtmark i Stockholm som avses här.
- Tomterna bör ju kunna rymma minst två bilar och en släpvagn. Ingen plats för detta?
- Som bekant faller det en hel del snö i Borgafjäll, var skall den ta vägen i det mycket trånga området med smala vägar och tätt mellan stugorna?
- Att bygga på myrmark kräver nog mer än en lätt utdikning, detta blir ett stort ingrepp i naturen. Dessutom i ett vattenskyddsområde.
- Kommunal service kommer att krävas för el, vatten, sopor, och annan allmän kommunal service. Hur skall detta ordnas när vi som haft stuga här i 40 år aldrig fått gehör för att detta skall fungera på ett bra sätt? Vattnet sinar ständigt vid jul, sport och påskloven, och ibland även under lågsäsong.
- Vägen har under våra 40 år aldrig hållit en hel säsong, hur skall denna kunna hålla med den ökade trafiken.
- Den ökade trafiken gör ju området mycket oattraktivt att nyttja, vi åker spark, promenerar och ibland skidor på vägen ända från vattenverket till slalombacken med denna exploatering kan vi glömma det, en ökad trafik ger som bekant fler olyckor, dessutom kommer inte mina, eller andras barn längre att kunna nyttja den som transportled.
- Vi har möjlighet att ta oss ut i naturen från tomten, vilket de flesta befintliga stugor har i alla områden i Borgafjäll och Borga. Med denna plan stängs vi inne av ett tätbebyggt område värre än en exploaterad Stockholmskommun. Vi kommer att bli tvungna att ta bilen till slalombacken vilket inte ens går idag med nuvarande trafiksituation. Vilken kompensation är planerad för detta bortfall? Hur skall vi ta oss till backen, genom de nybyggda stugorna eller?
- Den redovisade planen kommer att stänga åtkomst till Korpådalen söderifrån då inga skid/vandringsleder eller skoterleder finns inritade eller redovisade, hur är

detta tänkt att fungera, skall vi åka bil för att nyttja den fjällnatur som Borgafjällen erbjuder? Att stänga Korpådalen är ett stort ingrepp dessutom utdikning fyllnadsmassor och förändring av topografin.

- Detaljplanen tar ingen hänsyn till den fjällnära naturen där det kan finnas skyddsvärda växter och djur dessutom ett gammalt kulturområde.
- Jag föreslår att planen inte går igenom i nuvarande form.
- Tiden för detta samråd har varit alltför kort vad vill ni mörka?
- Jag vill ha information om hur man överklagar Dorotea kommuns beslut i frågan.

Kommentar: Se kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Efter att kommunen har fattat beslut att anta en detaljplan (se under rubriken *Planprocessen* s.1) kan beslutet överklagas till mark- och miljödomstolen. Prövning sker då om beslutet att anta detaljplanen strider mot någon rättsregel på det sättet som klaganden har angett. För att någon ska ha rätt att överklaga ett antagandebeslut måste beslutet påverka klagandens situation på ett inte obetydligt sätt. Den klagande måste även lämna skriftliga synpunkter under planprocessen (senast under granskningstiden). Mer information om hur man överklagar kommer att delges de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda efter att detaljplanen antagits.

Fritz Rolandsson, 2020-03.26

Med anledning av vägsträckningen som är gjord, är jag emot att den ska gå förbi tomtområdet Avasjö 1:21. Tomtägarna vill inte ha någon större trafik där. Jag tycker personligen att dom kan hålla sig till Avasjö 1:20.

Kommentar: Se kommunens svar under *Samlade kommentarer - Väganslutningar*.

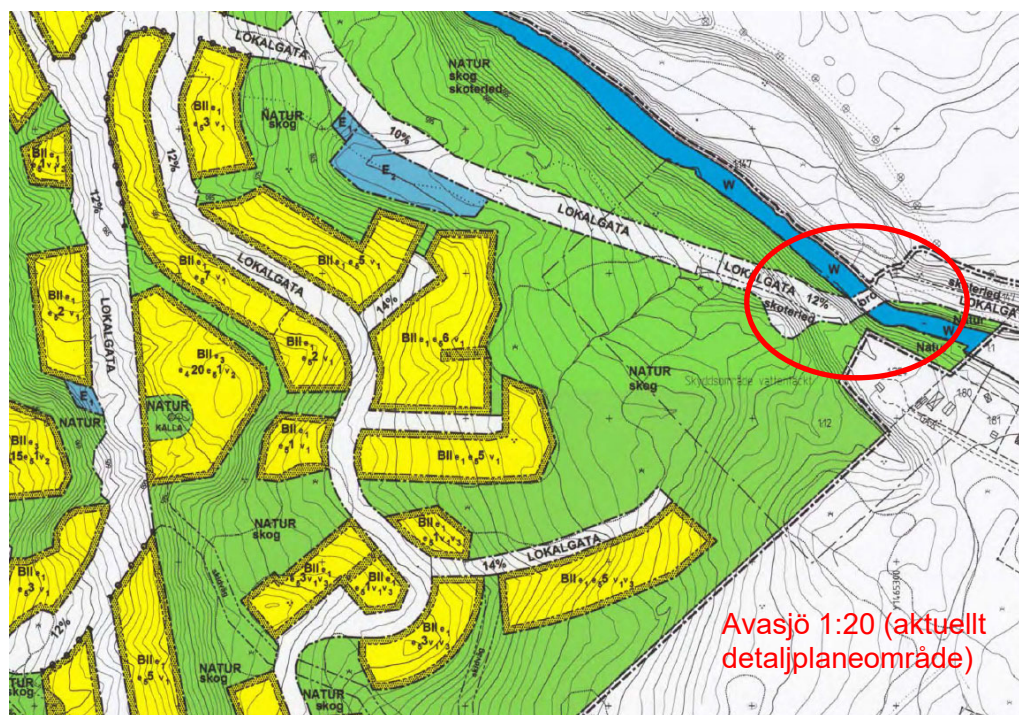
Jörgen Mårdberg (Avasjö 1:320), 2020-03-22

Verkar vara svårt att hitta något bra sätt att ansluta det planerade området till allmän väg via Avasjö GA:3:s vägar. Med den ökade trafiken kan problem lätt förutses inom följande områden:

- Bärighet på vägarna för byggtrafik och även fortsättningsvis.
- Bredden inte tillräcklig, möte bör kunna ske utan mötesplatser, även vintertid.
- Skarpa kurvor och eventuella stopp/väjningsplikter innebär trafiksäkerhets- och bullerproblem.
- Buller: mer trafik ger mer buller vilket inte är så trevligt, speciellt för fastigheter med hus nära vägarna.

För att förebygga ovanstående problem och skapa en för alla bättre lösning borde anslutningen till allmän väg kunna göras genom samordning med exploateringen av Avasjö 1:28. Den redan beslutade bron över Korpån och de vägar som skall anläggas kan då dimensioneras på ett ur alla aspekter hållbart sätt från början. Borde även vara ekonomiskt gynnsamt då investeringen kan slås ut på fler fastigheter.

Förtydligande information (ej inkluderat i yttrandet):



Utsnitt från detaljplan för Borgafjäll Sydöstra Korpådalen, Dorotea Avasjö 1:28 m.fl. Bron som nämns i yttrandet markeras med rött.

Kommentar: Se kommunens svar under *Samlade kommentarer - Väganslutningar*.

Thomas och Lena Kroik Kristoffersson (Avasjö 3:2), 2020-03-25

Vi innehar tomt 3:2, en del av s.k skolhustomten, vilken vi förvärvade av Dorotea kommun för flera år sedan. Vårt önskemål var att köpa hela området 3:1, vilket dock inte beviljades och följden blev en avstyckning, vilken vi bekostade så även den detaljplaneändring som skedde år 2000. Vi byggde en fastighet på tomten år 2002. Därefter har kompletterande ekonomibyggnader uppförts vartefter. Tillsammans med våra söner och deras familjer bedriver vi rennärning i Voernese sameby och vi har alla våra rötter i Borgafjäll. Vi har under många år bott och verkat i trakten och bott grannar med det område som nu är aktuellt för exploatering.

Vi har uppskattat att ha närhet till det skog- och myrområde som utgör Avasjö 1:20. Skogen består av företrädesvis gammal granskog med en betydande lav förekomst, vilket varit positivt för renhjordarna eftersom den utgör en fin födotillgång.

Efter att tagit del av samrådsmaterialet funderar vi särskilt över följande:

I tabell fastighetsrättsliga konsekvenser finns fastighetsbeteckningen 3:1 angiven. Den ägs idag av kommunen, men här beskrivs ”Del av fastigheten ombildas för vägändamål och del avstyckas för bostadsändamål eller slås samman med närliggande bostadsfastighet”. Vi ställer oss frågande till om 3:1 ska säljas och vilka förutsättningar som i så fall har ändrats eftersom vi tidigare inte fick förvärva den.

3:1 består i stort sett av en myr med en fin kalkkälla som användes långt in på 70-talet. En gångstig fanns till källan från tomten 1:16. Dessvärre är kalkkällan redan delvis förstörd, på grund av att jordmassor schaktats ut över källan.

I rapporten "Dagvattenutredning för del av Avasjö 1:20 m.fl. i Borgafjäll, Dorotea Kommun" under rubriken "Översvämningsrisker" finns i figur 8 skyfallskartering en beskrivning av hur vattendrag, kommer att påverkas vid höga vattenstånd. Här visas också den bäck som rinner över vår tomt. Bäckens rinner i nordöstra delen av vår tomt Avasjö 3:2. Den avvattnas under väg mellan 3:2 och fastigheterna 1:20 samt 1:390 men eftersom vägtrummorna är kraftigt underdimensionerade medför det påverkan på vår tomt. Vid en eventuell exploatering måste trummorna åtgärdas. Det är redan nu stora besvär vissa tider på året.

När det gäller ökad trafik med högre buller anser vi att exploateringen kommer att påverka vår boendemiljö negativt.

Vi undrar också över ån som benämns som Näsån i samrådsunderlaget. Ån heter Korpån och det finns ingen annan benämning på ex Fjällkartan eller annan relevant karta över området.

Sammanfattningsvis anser vi att det tillänkta stugområdet medför fler negativa konsekvenser för de boende i området, än vad det tillför nytta.

Kommentar: Fastigheten Avasjö 3:1 ägs av kommunen och avses, som står beskrivet i planbeskrivningen, att delvis ombildas för vägändamål. Möjligheten bostadsändamål har, som ett led av inkomna synpunkter, ändrats till att området fortsatt ska utgöra naturmark.



Fastigheten Avasjö 3:1 markeras med rosa (metria.se 2020-04-06)

Utifrån genomförd dagvattenutredning kommer åtgärder att ske inom (och vid behov utom) planområdet för att leda dagvatten genom området på ett kontrollerat sätt. Diken regleras bland annat på plankartan och i samband med plangenomförandet måste befintliga vägtrummor ses över. Detta kommer att hanteras inom ramen för det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren för planens genomförande.

Korpån benämns som Näsån (EUCD: SE719833-146093) i Viss, länsstyrelsens vattenkarta/databas som redogör status, miljö kvalitetsnormer med mera för Sveriges alla vatten (större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten). Detta har förtydligats i planhandlingarna.

Lennart Eriksson och Mats Sjölander, 2020-03-20

Vi tycker att det absolut inte får inverka på familjestråket, som är en av de bästa nedfarterna vi har i liftsystemet.

Sen är utförandet för likt ett villaområde och inte ett vackert fjällstugeområde. Alldeles för små tomter efter tillåten byggyta. Vi kommer även att få stora försämringar att ta oss ut med skoter, utan att behöva utnyttja vägarna. Vilket bör undvikas i möjligaste mån.

Kommentar: Se kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Johanna Bohlin/Margareta Lif Bohlin (Avasjö 1:158), 2020-03-19

Som ägaren till Avasjö 1 :158 vill jag framhålla vikten av att den nya detaljplanen inte försämrar förutsättningarna för oss som redan bor i området. De flesta av fastigheterna i området nyttjas som fritidshus och det ställs därför höga krav på att vi även fortsättningsvis ska kunna transportera oss på skoter från vår fastighet till närliggande fjäll, slalombacke, fiskesjöar mm utan att behöva köra på vägen.

Befintliga vägar är inte dimensionerade för den extratrafik som detaljplanen medför. Detta måste åtgärdas. Eventuell utbyggnad av VA-systemet ska inte heller belasta nuvarande fastighetsägare.

Avslutningsvis kan ifrågasättas om det verkligen finns ett behov av förtätning av boendet på skyddsvärd mark (myrmark) med hänsyn till att det redan idag finns ett flertal lediga tomter till salu i Borgafjäll.

Kommentar: Se kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Maria Oscarsson, Matti Norlin, Lars-Olov Olofsson (Avasjö 1:159), 2020-03-24

Bland de inledande orden i Planförfarande står att läsa; ”Den planerade bebyggelsen bedöms dock inte vara av betydande intresse för allmänheten”

Vi anser att den är av betydande intresse för oss fastighetsägare som är berörda av det här ärendet. När vi stycade ut vår tomt i början av 60-talet kunde vi inte drömma om vilken omfattande expansion det skulle bli i det här området. Vår tomt ligger längst ifrån den tänkta detaljplanen, men vi blir icke desto mindre påverkade eftersom man måste åka på Kroiks väg för att ta sig till det eventuellt nya stugområdet. Vi kräver därför att exploatören skall bekosta den upprustning av vägen som krävs för att den blir farbar med den kraftigt ökade trafikering som det kommer att innebära.

Ett alternativ vore att en helt ny väg dras bakom hotellet och över Korpån. Detta föreslog vi för ett antal år sedan då det var aktuellt med en exploatering av liknande slag.

Redan i dagsläget är vägen av dålig kvalitet, speciellt på värkanten runt påsken. Då kan det vara ett par dm djupa hjulspår precis vid infarterna till vår tomt, vilket gör det svårt om man tex ska backa in med ett släp.

Enligt planförslaget skall det vara möjligt att avstycka ca 50 bostadsfastigheter, där upp till 260 m² får bebyggas. Därutöver kan bygglövsbefriade byggnader tillkomma. Det kommer

att innebära ett mycket hårt slitage på de befintliga vägarna, då åtskilliga lastbilslas med schaktmassor behöver forslas bort. När vi grävde vår grund, som är av betydande mindre areal, fick vi köra bort 24 lass schaktmassor och då var det ändå ganska fast mark där. De här fastigheterna kommer att byggas på en blötmyr.

Förutom den ökande trafiken under byggtiden så kommer det bli en betydande skillnad i biltrafik när alla dessa tilltänkta fastighetsägare kommer att passera vår fastighet, som ligger alldeles intill bilvägen. Vi kommer dessutom att mista det skidspår som idag finns tillgängligt för oss som bor i det här området. Vi vill inte behöva sätta oss i en bil och åka iväg bara för att ta oss till en skidled.

Kommentar: Bedömningen att den planerade bebyggelsen inte är av ”betydande intresse för allmänheten” utgår från plan- och bygglagens 5:e kapitel 7 § och val av planförfarande. Man skiljer på intresse för allmänheten och intresse för direkt påverkade (sakägare).

Se i övrigt kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Marianne och Mikael Jonasson (Avasjö 1:16 och 1:258), 2020-03-25

Detta fritidshusområde är det äldsta i Borgafjäll, så varför förstöra den äldre bebyggelsen med så pass många nyetablerade fritidshus (50st). De nya tomterna är ju små till ytan så de passar inte riktigt in i nuvarande miljö.

- På myren ligger idag en kallkälla den kommer pga. exploateringen att försvinna, den är inte inventerad i den markundersökning som är gjord. Samt hur kommer nybyggnationen på myrarna att påverka vattentäkten som förser stora delar av Borgafjäll idag. Vad händer om grundvattnet ändras och vattnet inte kommer att räkna till, vem tar ansvar för det.
- Sen så kommer ju trafiken att öka på Kroiks väg och det känns inte bra att trafiken till det nya området med fritidshus skall ha sin genomfart genom det äldre området av fritidshus. Det är direkt olämpligt och felaktigt. Då störningarna av all biltrafik inverkar negativt för oss som har haft våra fritidshus där i många år.
- Och kommer detta att innebära att vi som tillhör Lillfjällets Vatten & Väg förening kommer att bli intvingade att koppla in oss på kommunalt vatten och avlopp vilket kommer att medföra en kostnad på ca: 100 000 kr/ fritidshus.
- Sen så finns det ju tydligen redan ett stort antal tomter till salu i Borgafjäll, så finns verkligen behov av så många mera tomter. Man undrar ju om inte gränsen redan är nådd för exploatering av Borgafjäll gällande fritidstomter och om inte annat så borde det finnas bättre områden än att bygga på detta myrområde.
- Till slut så tycker vi att svarstiden är väldigt kort med så mycket material att granska, och att även kartmaterialet är väldigt svårtolkat detta borde ha delgivits oss mycket tidigare då underlagen för detaljplanen är stämplade redan i januari 2019.

Dessa synpunkter tycker vi måste tas i beaktning innan slutgiltigt beslut fatta och spaden sätts i jorden för exploatering av det ”Äldsta finaste och lugnaste fritidsområdet i Borgafjäll”.

Kommentar: Se kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Mattias Holmlund (Avasjö 1:474), 2020-03-23

Med anledning av plansamråd och begäran om samrådsyttrande avseende ovan detaljplan inkommer jag med följande yttrande i egenskap av fastighetsägare för Avasjö 1:474.

Då min fastighet ligger i direkt anslutning till det nya område som exploateringen berör väcks flera frågor hos oss hur detta kommer påverka vårt stugområde i helhet och inte minst min fastighet.

Infrastruktur och miljöpåverkan

Min tomtmark sträcker sig ut på den myrmark som enligt förslaget ska anläggas med ny väg. Att väg anläggs nära min tomtgräns är en sak men det faktum att i känslig fjällnatur som en blötmyr definitivt är, anlägga bilväg kan inte anses vara god miljöhänsyn. Jag delar också den allmänna uppfattningen bland fastighetsägarna i området att befintliga vägar som berörs, inte är av den standarden att de klarar den ökade belastningen denna exploatering medför. Tidigare förslag att ansluta med bro över Korpån verkar rimligare än den lösning som visas i denna plan.

Frågor har också väckts huruvida befintlig vattentäkt i detta skyddsvärda område påverkas av planen.

Trafiksituation - Skoterleder

Vad jag förstått av planen så försvinner den befintliga skoterled som löper på myren bakom min fastighet. Denna anslutning till Borga Skicenter är vital för deras verksamhet och vår möjlighet att nå ut med skoter från kringliggande fastigheter. Vi ser redan idag en tydlig trend med att stugor hyrs ut till skoteråkare, många gånger till rätt stora sällskap. Detta har blivit ett sätt att finansiera stugbyggen, vilket förstås är förståeligt men det innebär ökad trafik med personer som inte är boende i området och då är det av största vikt att rejäla leder finns för att undvika vägkörning med tillhörande risk för olyckor.

Nya området

Jag ansluter mig till flera av mina grannars synpunkter nedan:

De nya tomternas placering och utformning tar ingen hänsyn till den naturliga topografin. Raka skarpa linjer som skär rakt igenom kullar, myrar, bäckar etc är inte anpassad till området som idag är väldigt kuperad och varierad. Jag noterar också att flertalet tomter är osålda i Borgafjäll så det råder ingen brist på tomter för den som önskar bygga.

Sammanfattningsvis

Jag anser att föreslagen plan inte är förenlig med en god utveckling av området och ger därmed inte mitt samtycke.

Kommentar: Se kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Maud Lif-Strömgren (Avasjö 1:170), 2020-03-10

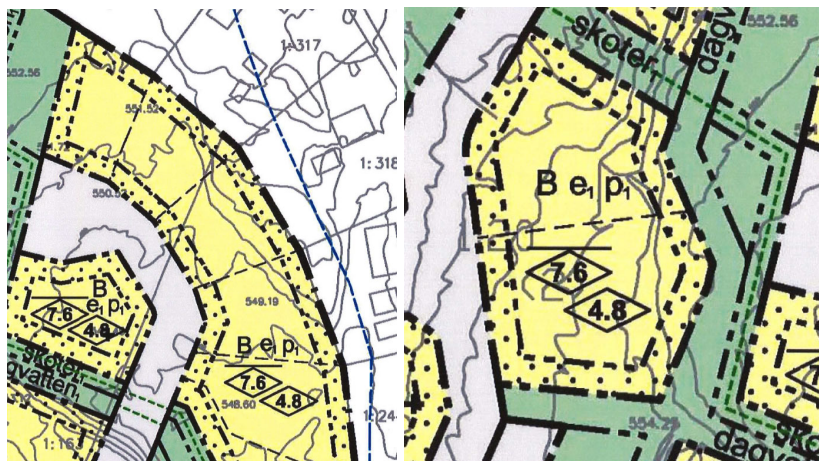
Vårt yttrande kommer från fastighet Avasjö 1:170. Vi vill betona att avstyckning av ca 50 st fastigheter i del av Avasjö 1:20 inte får begränsa Medlemmarna i Lillfjällets samfällighetsförening tillgång till skoterleder och familjespår. Dvs skoterleden norrut Lillfjället samt skidspår och nedfarter från skidliftarna. Gäller även stigar sommartid.

Betonas bör också att inför ökad trafik och byggtrafik på Winters väg, skall rejäl förbättring förberedas på befintlig väg. Här bör både vägstomme, diken och vägtrummor förbättras.

Kommentar: Se kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Mikael Damm, 2020-03-02

- Vägnät med två anslutningar till nya området är ej acceptabelt då det kommer leda till onödig rund körning och okynneskörning av nyfikna. Föreslår anslutning enligt plan, men där anslutningsvägarna ej har förbindelse till varandra, utan den från Korpåvägen når endast de närmaste fastigheterna ej resterande nya vägnät.
- Vägen är redan idag underdimensionerad för nuvarande trafik. Kommunen måste tillse att exploatören står för alla kostnader för att förstärka vägen för tänkt trafik, inkl byggtrafik, samt står för merkostnaderna för lögande underhåll under byggtiden. Opartisk 3:e part utsedd av kommunen bör besikta vägen och dennes rekommendationer till förbättrande åtgärder ska följas. Kostnader för tredje part samt förbättrande åtgärder ska bekostas av exploatören.
- Ekonomisk lösning för det nya området att nyttja befintlig förenings vägnät ska upprättas innan anläggningsarbete får påbörjas. Samtliga kostnader exempelvis förrättningskostnader bekostas av exploatören.
- exploatering av väg och byggnader på myrmark är enligt lag ej tillåten. Fastigheter som helt eller delvis planeras byggas på myrmark ligger närmast Korpåvägen, närmast fastigheterna 1:248, 1:317, 1:318, 1:243, 1:244. En annan planerad tomt på myrmark är tomten på kartan närmast skoterledens 90-gradiga vinkel (se bild. *förtydligande: karta till vänster nedan*).
- tomt på bifogad fil "Bild nr 2" (*förtydligande: karta till höger nedan*) behålls som naturområde. Besiktat man hela planområdet på plats utifrån denna karta inser man att det kommer bli mycket trångt mellan skoterleder och tomter, samt mellan olika tomter. Även om det ser bra ut på byggplanen så kommer skoterledens dragning och dagens skotertrafik förorsaka irritation bland de nya stugägarna. Genom att skipa den tänkta tomten enligt bilden skapar vi luft i ett litet naturområde. Detta skulle också medföra att den nya vägen in från Korpåvägen kan sluta vid de två första fastigheterna (enligt tidigare åsikt att ej ansluta denna väg till resten av det nya området). Vi slipper då också en onödig vägöverfart för skoterleden.
- samtliga tomter som ligger närmast fastigheterna 1:248, 1:317, 1:318, 1:243, 1:244 är för överoptimistiskt ritade. Det kommer bli MYCKET trångt. Förutsättningarna bör besiktas på plats för att se detta. Jag har inget emot fler stugor, men jag värnar om ett stugområde som tillåter lite "luft" och där stugägare inte hugger ner vartenda träd för att få plats med stuga, friggebod mm. Snälla skapa ett stugområde där lite natur tillåts vara kvar.
- skoterledens dragning (enligt plankarta) måste avtalas med exploatören som en förutsättning för byggplanerna, så att det ej avlägsnas eller ändras i senare skede.



Bifogade kartor i yttrandet

Nedan punkter rör ej byggplanerna, men har beroende till dem och det är endast Dorotea kommun som har

möjlighet att påverka nedan synpunkter i rätt riktning:

- kommunen måste tillse att befintlig skoterled på plankartan införlivas under Skoterklubbens ansvar, att den underhålls och markeras med kryss samt stoppskyltar vid alla vägkorsningar. JA, jag vet att kommunen anser att detta redan ligger inom klubbens ansvar, men där finns ej samsyn i klubben. Leden underhålls ej idag och inga markeringar ex vid vägöverfarter finns. I o m exploateringen av detta område kommer skotertrafiken öka ytterligare. Skoterturismen är viktig både för Borgafjäll och Dorotea kommun. Utan väl markerade leder så motiverar det folk att åka som de vill, men fortgår detta kommer till slut skotertrafiken begränsas vilket kommer drabba alla näringsidkare i Borgafjäll och därigenom också Dorotea kommun. Dorotea kommun måste ta en mer aktiv roll i frågan och det vore en lämplig start att göra det i samband med denna exploatering.
- Dorotea kommun bör i samband med exploateringen av Avasjö 1:20 bekosta en säker överfart (bro) över ån som ansluter till den befintliga leden som går i detta stugområde (en bro på samma ställe som man idag passerar över på isen). Dagens överfart är ej tillräckligt säker men skoterklubben har ej medel för att bygga denna bro själv. Att nyttja vägnätet när ån är osäker är ej en gångbar lösning då det upprör de fastboende i byn (trots att men enligt lag får nyttja vägen till och från led). Den lösning vi har för skoterleder i by måste vara en lösning som ej skapar schism mellan skoteråkare och icke skoteråkare, för att värna om den framtida skoterturismen. Mer stugor i området = fler skottrar = fler som åker på vägen när ån inte är säker eller lederna inte tillräckligt bra.

Kommentar: Se kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Per Erik Sandin, 2020-03-26

Man blir förvånad att man kan tillstyrka byggnation på myrmark när man har läst lite om detta. Det finns en otrolig mängd skrivet om våtmark/myrar. Jag har hittat ett litet avsnitt som kortfattat belyser det komplexa sammanhang som en våtmark utgör. Våtmarker bidrar med bla grundvattenbildning, skydd mot torka, minskad översvämningrisk, upprätthålla biologisk mångfald, minskad övergödning, minskad klimatpåverkan. Till detta undras hur mycket förorenat vatten som kommer att rinna ut i Korpån. Det finns tomter att bygga på runt om i byn så låt detta gamla område vara intakt.

PS! Idag så läggs diken igen som grävts tidigare för att återställa gamla våtmarker.

Till yttrandet bifogas text från Naturvårdsverket avseende multifunktionella våtmarker.

Kommentar: Se kommunens svar under rubriken *Samlade kommentarer – Exploatering av myrmark och ökande vattenflöden.*

Svante Söderqvist (Avasjö 1:174), 2020-03-04

Vattenpåverkan

Vår fastighet började byggas på 1960-talet och har sedan dess byggts till med några hus och ett förråd. De problem som finns med fastigheten är att marken har lätt att ta till sig vatten som sedan fryser under vinterperioden vilket gör att husens plintar ”rör på sig”. Den vanliga modellen på den tiden var plintar undergrunden vilket gör husen känslig för rörelser i marken. Genom åren har vidtagits många olika åtgärder för att torrlägga tomten så långt det går och vi har sett att det har varit positivt för husen.

I den kartbild som finns till handlingarna framgår att man nu avser att delvis omringa tomten med dagvattenledningar både väster och norr om vår fastighet. Utöver detta så finns väster om vår fastighet en liten bäck som går in på vår fastighet och passerar ca 2 -3 meter från hörnet på ett av husen. Att kartbilden visar att vattnet skall göra en 90 graders sväng när det kommer till tomtgränsen tror jag inte på utan en annan lösning måste hittas.

När det gäller diket norr om vår fastighet så är det nu inte i ett skick att emot ökat inflöde utan åtgärder. Möjlighet finns att gräva upp ett eller flera diken som finns norr om diket vid vår fastighetsgräns.

Vägfrågor

Av plankartan framgår att för planens genomförande så skall befintliga vägar i området nyttjas av det nya området. Jag saknar en tydlig beskrivning av vilken klass dessa vägar skall hålla för att kunna bedöma det rimliga i förslaget. Utöver själva området måste det även framgå att samtliga vägar som finns inom planområdet skall uppgraderas till denna klass. Vad jag menar är att Winters väg och Kroiks väg samt Korpåvägen skall uppgraderas till den nya vägklassen på exploatörernas bekostnad. Utöver den del av vägarna som finns i planen skall även sträckan från korsningen Kroiksväg/Korpåvägen till riksvägen uppgraderas till en anständig nivå på exploatörens bekostnad.

Anslutningen till området skall ske endast via Korpåvägen genom att vägen in i området läggs där skoterleden nu korsar Korpåvägen.

Inför det fortsatta arbetet med planen önskar/kräver vi följande:

Vatten

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 redan då.

Vägar

1. Infart till området endast via nuvarande skoterspår mot Korpån.
2. Förstärkning av befintliga vägar i planområdet till av vägföreningen godkänd standard på exploatörens bekostnad.
3. Förstärkning av sträckan riksvägen till planområdet bekostas av exploatören.
4. Inga bygglov beviljas innan åtgärderna runt vägarna är klara och godkända av vägföreningen.

Kommentar: I plankartan regleras områden för öppna diken för säkerställande av bortledning av dagvatten på ett kontrollerat sätt. Föreslaget område för dike nordväst om fastigheten Avasjö 1:174 har setts över något. I övrigt behöver sannolikt befintliga diken inom/i direkt anslutning till planområdet ses över och grävas om i samband med plangenomförandet. Ansvar för detta genomförs innan de nya bostadsfastigheterna tas i bruk kommer att hanteras inom ramen för det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren för planens genomförande.

Se i övrigt kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Jan-Erik och Britta Östberg m.fl (Avasjö 1:317), 2020-03-19

Nyttjande av den fjällnära naturen med bla a skoterkörning/åkning

För oss som gränsar mot de nya fastigheterna i den nya avstyckningen så kommer vi att behöva trafikera Korpåvägen för att kunna komma till ngn skoterled. Då Korpåvägens trafik kommer att utökas mycket så kommer detta att kunna medföra en del olyckssituationer och tråkiga konflikter.

Korpåvägen från lågpunkten (där vårvattnet från myrarna kommer)

Korpåvägen som för länge sedan bröts på ett privat initiativ känns inte ha den standard som kommer att behövas inför det ganska omfattande markarbete som kommer att erfordras vid etableringen av det nya området samt den ökade trafikbelastning som etableringen medför.

Exploatören bör åläggas i detaljplanen att bygga om vägar till dagens standard för att säkerställa en långsiktig och hållbar väg för den ökade trafikbelastning, skicket på dagens väg klarar knappt dagens belastning och skulle bli helt förstörd om trafiken skulle fördubblas.

Vägsträckningen som i dag trafikeras av 20 fastigheter (+ ett vattenverk), dvs ett snitt för sträckan ca 10 st, detta ska enl plan utökas med ytterligare ca 50 fastigheter som skall trafikera hela sträckan, dvs utökning med 500 %. Det känns inte troligt att vägen kommer att hålla för den utökade trafiken och det är osäkert att den vintertid kan ges den bredd som kommer att behövas för denna utökade trafik.

Ökad trafik, buller

Att leda en väg för nya tomter genom ett äldre område med fritidshus som byggts för friluftsliv och rekreation är direkt felaktigt. Den äldre bebyggelsen kommer störas avsevärt av en mångdubblad trafik. Många av fritidshusen står idag för nära vägen och är av äldre standard vilket medför att husen behöver bullerskyddas om trafikmängden ökas explosionsartat enligt förslaget för det nya planområdet.

Bulleråtgärder på befintlig bebyggelse bör åläggas exploitören i detaljplanen.

Det känns felaktigt att göra en anslutning till ett nytt område genom ett tidigare område, samt med anslutning enligt förslaget på ett flertal ställen samt med möjlighet till rundkörning.

Bästa förslaget för att inte störa befintlig bebyggelse är en anslutning över Korpån med en bro som kan utföras tillsammans med exploitören av tidigare detaljplan Avasjö 1:28.

Det nya området

Det tillhandahållna ritningsmaterialet redovisar ju inte i detalj vatten och avloppsförläggning men troligtvis så kommer dessa att förläggas i marker som torde klassas som myrmarker, kan detta vara förenligt med ett miljötänk från kommunen. Som en av grannarna frågat sig, ska de bygga på myren?

Hur kommer vattentäkten som förser halva (?) Borgafjäll klara av ett sånt här ingrepp? Myren närmast vattenverket är väldigt vattensjuk, vad händer med grundvattnet om den dikas ur?

Det bör tas med i detaljplanen att kommunen tar fullt ansvar för ev ombyggnad av vattentäkten så att inte det blir en utdebitering på VA-taxan om vattentäkten skadas.

Det pratas även om en gammal kalkkälla som nyttjades på 70-talet inom området, den är inte inventerad i den markundersökning som är gjord.

Utformning av nya området

Angränsande bef områden består av relativt jämnstora tomter men här har man planerat in tomter av betydligt mindre storlek, man har lagt in en liten parkeringsyta men det skulle nog behövas betydligt fler då det kan bli svårt att parkera på en del av tomterna, samt även beakta behov av parkering för släpvagnar, skotrar och besökande till skidbacken och det närliggande fjället som ev ska exploateras.

De nya tomterna, dess placering och utformning tar ingen hänsyn till den naturliga topografien. Raka skarpa linjer som skär rakt igenom kullar, myrar, bäckar etc är inte anpassad till området som idag är väldigt kuperad och varierad.

Behov av förtätning i Borgafjäll?

Är behovet av nya tomter så stort i Borgafjäll att en mark som borde betraktas som skyddsvärd ska grävas ur och därmed äventyra vattentäkten?

Det borde finnas andra lämpligare områden att exploatera.

Kommentar: Området för nämnd kalkkälla har, som ett led av inkomna synpunkter, ändrats till att området fortsatt ska utgöra naturmark.

Se i övrigt kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Tomas Granström (Avasjö 1:360), 2020-03-22

Vi har 2 grannar som passerar på vägen utanför oss det betyder på c:a 4m avstånd från vår yttervägg eftersom vägen går jäms vår tomtgräns.

Den nya planen är att man skall bebygga myren nedanför oss med ett antal fastigheter och åtkomsten till dessa nya tomter skall gå utanför vår vägg, vilket kommer att medföra betydande ökning av trafik och under byggtiden tung trafik nära huset vilket troligen kommer att medföra problem.

Man kan ju också fundera om det är vettigt att bygga på en blötmyr som troligen förser områdets källa med vatten.

En lösning som känns betydligt bättre att dra den nya vägen till området från Korpåvägen vid tomt 1:320 där finns gott om plats och skulle innebära att man eliminerar problemen med att passera 8 fastigheter på Kroiksväg.

Då kunde man lägga vägen+ skoterled utmed varandra, samtidigt omvandla skoterleden till en officiell led så det blir ordning och reda på skotertrafiken också.

Ytterligare alternativ skulle vara ny väg från korsning Kroiksväg/Wintersväg vid tomt 1:166 där finns det gott om plats för att anlägga en bred väg in till området.

Kommentar: Se kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

Torbjörn Tegnander (Avasjö 1:59), 2020-03-26

Exploatören och kommunen måste se till att det finns skoterleder till och från fastigheterna. Skoterlederna mot korpådalen och hotellet ska vara huvudleder som ingår i kommunens skoterledsystem.

Befintliga vägar måste förstärkas/breddas för att klara både byggtrafik och den ökade trafiken tack vare flera fastigheter. Stora delar av dom är knappt körbara under tjällossningstid. Vår soptunna har kommunen inte lyckats tömma 4 gånger i rad i vinter det säger lite om hur smal och dålig Vintersväg är.

Vi som bor efter vägarna som leder in i nya området får ett ökat buller tack vare den ökande trafiken. Vi från 1:59 förordar att Avasjö 1:20 samarbetar med 1:28 om infart via den redan beslutade bron över korpån. Den vägen kan då dimensioneras för alla nya fastigheter och investeringen borde vara gynnsam då den delas på flera fastigheter.

Med tanke på vattenskyddsområdet och vattentäkt borde exploateringsgraden inte vara så stor. Det borde tas mera hänsyn till att våtmarkerna ska få vara orörda och att de inte grävsdjupa diken.

Har man verkligen gjort en riktigt utredning om att vatten och avlopp kommer att räcka till eller åker kommun på en överraskning med att måste investera flera miljoner.

Kommentar: Se kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

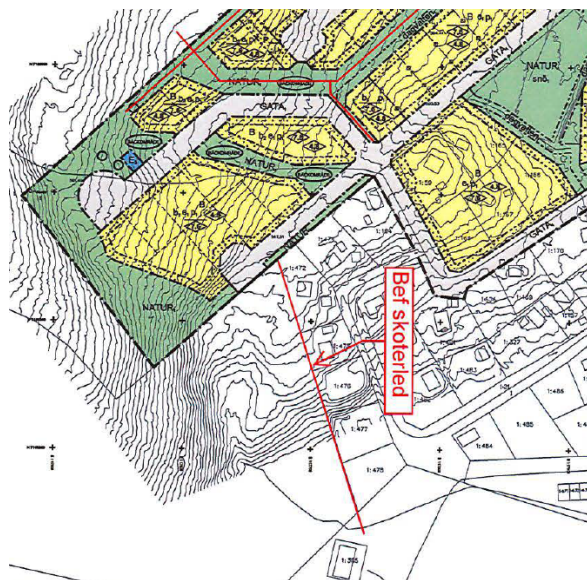
Hotell TEG AB, Nordin, Lindelöf, Färm och Broman (Avasjö 1:485, 1:490, 1:575, 1:489, 1:483, 1:475 och 1:476), 2020-03-16

Enligt utsänd plankarta upprättad 2020-02-05 så kan man utläsa föreslagna skoterledssträckningar inom tänkt område för exploatering. Illustreras med ”grönprickade” linjer.

Däremot finns ingen angiven punkt där befintlig skoterled från/till SkiCenter (Avasjö 1:385) knyts samman mot tänkta leder enligt ovan. Se förtydligande i bifogad ritning ”plankarta med skoterled”.

Samtliga fastigheter belägna söder om föreslagen exploatering och väster om Kroiks väg är idag hänvisade att följa den befintliga led som utgår från SkiCenter. Detta område har ju bara det senaste året utökats med relativt många boende (läs potentiella skoterförare) i de nyligen uppförda radhuslängorna.

Det är av yttersta vikt att en komplett lösning av skoterleder klargörs/ ritas in hela vägen från SkiCenter och genom föreslaget exploateringsområde annars riskeras en okontrollerad skotertrafik ut och in till nuvarande fastigheter.



Utsnitt från bifogad plankarta med markerade skoterleder

Kommentar: Se kommunens svar under respektive rubrik under *Samlade kommentarer*.

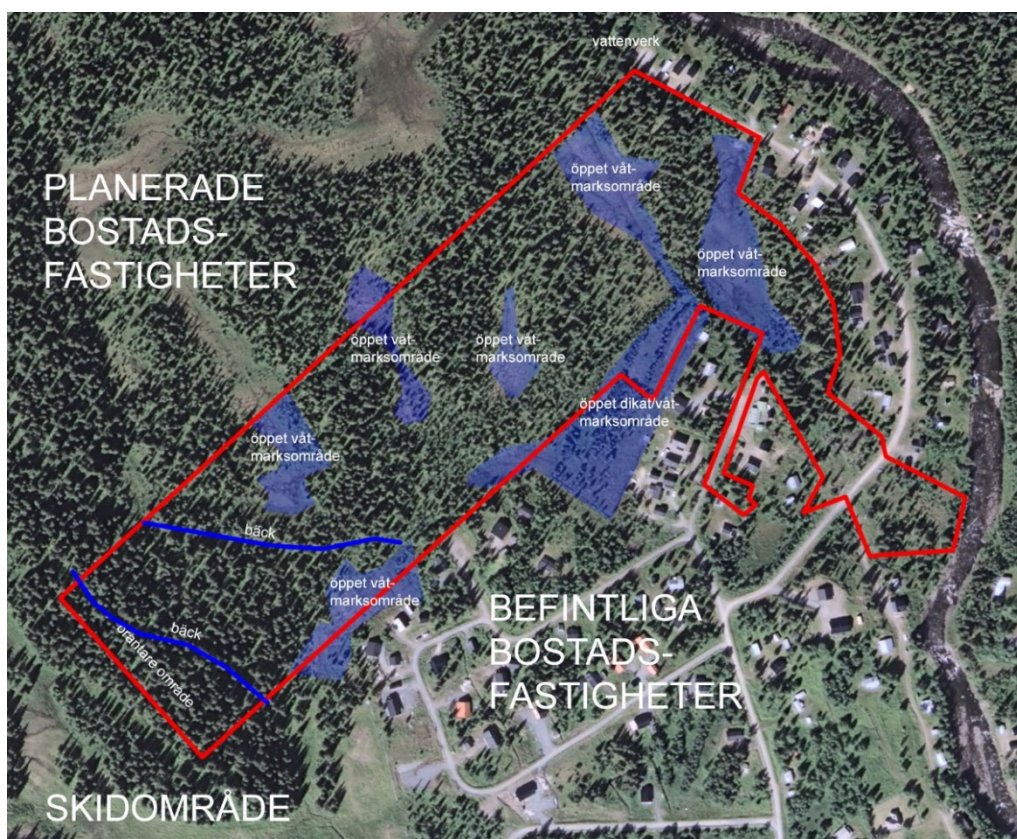
Samlade kommentarer

Det har under plansamrådet inkommit många tänkvärda yttranden, många med samma fokus och kommunen har därför kategoriserat och besvarat dem samlat under olika rubriker nedan.

Exploatering av myrmark och ökade vattenflöden

Inkomna synpunkter innebär sammanfattat att det är viktigt att tillkommande yt-/dagvatten tas om hand inom det nya området eller leds bort på så sätt att omgivande områden/bebyggelse inte påverkas negativt.

Flertalet motsätter sig exploatering av våtmark/myrar inom planområdet, framför allt myrarna längst upp i norr och i söder, närmast befintlig bebyggelse (se inventeringskarta nedan). Våtmarkerna bör undantas från exploatering och skyddas av miljöskäl. Genomförandet av detaljplanen i dessa delar bedöms stå i konflikt med gällande lagstiftning och nationella miljömål (myllrande våtmarker). Förutom detta påverkas våtmarken genom störningar av det naturliga vattenflödet samt risk för påverkan på den biologisk mångfalden. Tveksamheter råder kring hur myrarna/biotoperna är inventerade. I området finns enligt uppgift orkidén Jungfru Marias nycklar, en blomma som enligt Naturvårdsverket är en fridlyst art (enligt artskyddsförordningen, 2007:845). I övrigt finns skägglav (varav vissa arter är hotade) och ett generellt rikt djur- och växtliv.



Inventeringskarta. Källa: Tyréns AB. Fastighetsgräns för Avasjö 1:20 redovisas ungefärligt med rött

Föreslagen exploatering kräver avvattning (dränering) och utfyllnad av myrmarker. Detta leder till så kallad ”soil seeling” vilket innebär att det senare inte är möjligt (eller är mycket svårt) att återställa våtmarkerna till dess ursprungliga miljö. Särskilt planerade diken, som krävs för att möjliggöra vägar och bostadstomter, bidrar till detta.

I *Undersökning BMP* (s.9) konstateras att det inte blir någon påverkan på våtmarker, vilket bedöms vara felaktigt.

Klimatförändringar

Avverkning av skog och kommande klimatförändringar, som förutsäger att nederbörden kommer att öka i fjälltrakterna, leder till ökande flöden och att redan blöta marker blir ännu blötare. Enligt genomförd dagvattenutredning är det en påtaglig risk att del av planområdet drabbas av översvämning vid stora regnmängder, särskilt myrområdena. Risk finns även för ras och skred på bergssluttningar vid stora vattenmängder.

Kommentar: Hur tillkommande yt-/dagvatten inklusive stora flöden tas om hand inom det nya området och leds bort på så sätt att omgivande områden/bebyggelse inte påverkas negativt har hanterats i den dagvattenutredning som ligger till underlag för detaljplanen. Viktiga avrinningsstråk regleras på plankartan (diken) och i samband med plangenomförandet måste befintliga vägtrummor ses över och nya läggas ner. Detta kommer bland annat att hanteras inom ramen för det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren för planens genomförande.

I dagvattenutredningen redovisas risker både före och efter föreslagen utveckling. Utredningen gör tydligt att risker redan finns idag. Med föreslagna åtgärder kommer dagvatten att ledas genom området på ett kontrollerat sätt även vid höga flöden vilket är positivt för omkringliggande områden och fastigheter nedströms.

Detaljplanen har generellt setts över utifrån inkomna synpunkter. Den större myrmarken i norr undantas bland annat från exploatering av bostadstomter. 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.

Föreslagen exploatering kräver som nämnt avvattning (dränering) och utfyllnad av viss myrmark vilket delvis leder till så kallad ”soil seeling”. De större markområdena sparas dock som naturmark mellan bebyggelsen. Vatten hittar alltid en väg vilket innebär att kvarvarande områden kan utvecklas till större/nya våtmarker.

Konstaterandet i *Undersökning BMP* (s.9) att det inte blir någon påverkan på våtmarker är felaktigt. Någon ändring sker dock inte av det

dokumentet eftersom det togs fram innan detaljplanarbetet påbörjades. Hänsyn tas dock i detaljplanen utifrån det som beskrivs ovan.

Någon naturvärdesinventering har inte genomförts då växtligheten i området bedöms vara vanligt förekommande i omgivningen. Om arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen påträffas under exploatering ska samråd hållas med länsstyrelsen avseende vidare hantering för att säkerställa att bevarandestatusen för arterna inte påverkas och för att reda ut om dispens från förordningen krävs.

Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen som ligger som underlag till detaljplanen finns ingen risk för ras och skred inom området. Riskområden som identifierats har undantagit från bebyggelse.

Vattenförsörjning och föroreningar

Våtmarker ingår i ett komplext sammanhang och bidrar bland annat med grundvattenbildning, skydd mot torka, minskad översvämningsrisk, upprätthållande av biologisk mångfald, minskad övergödning och minskad klimatpåverkan. Exploatering av området/myrarna kan exempelvis leda till att grundvattenbildningen/tillflödet till källan som förser stor del av Avasjö med vatten påverkas negativt. Vidare kan föroreningar från snömassor från trafikerade vägar, läckage från bilar, skottrar med mera påverka grundvattnet och Avasjös vattentäkt. Hantering av bränsle och olja är även vanligt förekommande på bostadsfastigheter, liksom annan verksamhet som kan skada grundvattnet. Ett oregerat utflöde av dagvatten innebär också att föroreningar förs direkt ut i Korpån och Avasjön.

Inom myren längst upp i norr, inom vattentäkten/vattenskyddsområdet ska en kalkkälla finnas som försörjer hela Avasjö.

Kommentar: Det finns i området stora grundvattentillgångar i jordlagren och i urberget med goda uttagsmöjligheter (grundvattenförekomster med nummer SE719279-146522 och SE719061-503543 enligt Vatteninformation Sverige, *Viss.se*). Dessa är inte bara knutna till de relativt små våtmarker som finns inom planområdet. För grundvattenbildning finns även ett stort bakland uppströms planområdet. Sammanfattat bedöms det inte finnas någon risk att planerad utveckling påverkar grundvattenbildningen i stort. Effekten kan dock bli att kvaliteten av grundvattnet blir sämre om inte gällande riktlinjer följs. I framtagandet av detaljplanen har gällande och föreslagna nya skyddsföreskrifter för vattentäkten legat som underlag. Om skyddsföreskrifterna fastställs innan detaljplanen kommer dessa att kompletteras planhandlingarna.

Plangenomförandet kommer delvis att regleras i ett exploateringsavtal mellan exploitören/fastighetsägaren och kommunen. Exploatören/fastighetsägaren kommer bland annat att ansvara att kommande fastighetsägare blir informerade om frågan om vattenskyddsområde och vad som är tillåtet inom detta. Informationen, exempelvis hur hantering av bränsle/olja är tillåtet, kommer lämpligtvis att ingå som bilaga till respektive köpeavtal för kommande bostadsfastigheter. Att komma ihåg är även att befintliga bostadsfastigheter berörs av vattenskyddsområdet och att skyddsföreskrifterna därmed även gäller även för dessa. Det förutsätts ligga i allas intresse att inte förstöra sitt eget vatten med diverse föroreningar.

Vad gäller våtmarkernas bevarande avseende skydd mot torka och översvämning bedöms det vara osannolikt att planerad utveckling leder till risk torka med tanke på det stora kringlandet med skog, myr, våtmarker och vattendrag. Flera av våtmarkerna berörs inte och i aktuell revidering av planhandlingarna har bland annat den större myren i norr bevarats. Våtmarker kan vidare inte minska översvämningsrisken då marken inom myrar oftast redan är mättad varför fördröjningskapaciteten är låg. Vattennivån blir istället högre inom myrmark vid höga flöden och intensiva regn. I samband med exploateringen hanteras dagvattenfrågan så att dagvattnet leds genom området på ett kontrollerat sätt. På så sätt säkerställs både ny och befintlig bebyggelse från översvämning vilket är positivt.

Våtmarkers påverkan på minskad övergödning och klimatpåverkan går att läsa om på Naturvårdsverkets hemsida, men det finns tyvärr inga referenser knutna som stödjer beskrivningarna. En våtmark bidrar med viss rening, men det gör även annan mark. I aktuellt område finns inte risk för någon betydande övergödning då inget jordbruk eller odling är aktuell samt att avloppsvatten kommer att ledas i slutna ledningar till reningsverk. Som framgår av dagvattenutredningens föroreningsberäkningar kommer halten fosfor och kväve öka något i och med planerad utveckling, men detta är baserat på schablonhalter (maxvärde för åretruntboende/ flerfamiljshus) som i verkligheten blir lägre i denna typ av område, fritidshus utan större ytor med gräsmattor. Halten förorening från vägar och skoterleder bedöms också i det stora hela bli relativt små då området framför allt avser fritidshusbebyggelse och ej åretruntboende vilket innebär relativt liten trafikbelastning. Områden för snöupplag reserveras efter revidering både utom skyddszonen samt inom den sekundära respektive den primära vattenskyddszonen. Snöhanteringen måste följa bestämmelserna för vattenskyddszonen och anpassa snöupplagen utifrån var snön härrör ifrån och läggs upp.

Om vattenflödet är reglerat eller inte har ingen betydelse för föroreningsmängden som släpps vidare till recipienten. Om flödet är reglerat betyder endast att flödet är kontrollerat, vanligen för att skydda recipienten mot erosion. I aktuellt fall är vattenföringen i Korpån turbulent och flödet relativt högt varför det inte bedöms finnas ett behov av att reglera utloppet till ån.

Utveckling enligt syftet med detaljplanen riskerar sammantaget inte att påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas i berörda vattendrag (Korpån/Avasjön). Aktuella våtmarker som ianspråkats är relativt små till ytorna och bedöms i det stora hela inte innebära någon betydande påverkan i nämnda frågor. Ytor för växt- och djurliv minskas något, men i stort påverkas inte den biologiska mångfalden inom arter, mellan arter och av ekosystem. Aktuell utveckling sker i anslutning till befintliga och planerade områden med mänsklig aktivitet varför området på sikt heller inte bedöms vara särskilt bevarandevärt.

Definitionen av en kallkälla är ett ställe där grundvatten naturligt tränger fram ur jorden på grund av för högt tryck underifrån. Detta är oftast ett tecken på att det är mycket grundvatten i området. Om en kallkälla "försvinner" påverkas det vill säga inte dricksvattnet från vattentakten. De olika kallkällor som nämns i yttranden utgör delvis djupborrad brunn som

förser Avasjö vattenverk med vatten samt en kallkälla enligt ovan beskriven definition. Nämna platser reserveras efter revidering som naturmark.

Riksintresse för skyddande vattendrag

Planområdet ingår i riksintresseområde för skyddande vattendrag vilket innebär att området enligt miljöbalken ska skyddas mot påtagliga skador. Ur miljösynpunkt måste detta anses vara en mycket försvårande åtgärd för att genomföra en exploatering av våtmarken.

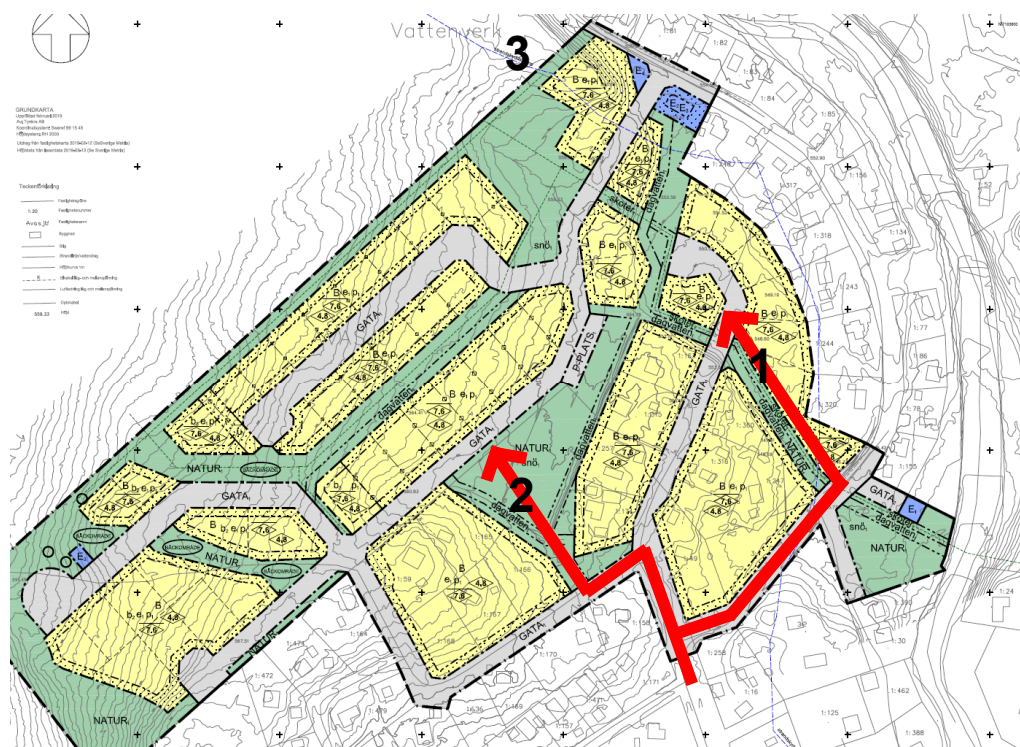
Kommentar: Riksintresset för skyddade vattendrag syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål. Aktuell detaljplan syftar inte till något sådant varför riksintresset inte berörs.

Väganslutningar

Inkomna synpunkter innebär sammanfattat att befintliga och berörda tillfartsvägar är av bristfällig standard och inte kommer att klara tillkommande trafik. Olika alternativa lösningar föreslås vilka beskrivs nedan:

1. Planområdet ansluts via Korpåvägen, se nr.1 nedan.
2. Planområdet ansluts via Vinters väg, se nr.2 nedan.
3. Planområdet ansluts från nordost via bro över Korpån som redovisas i detaljplan för Borgafjäll Sydöstra Korpådalen, Dorotea Avasjö 1:28 m.fl.
4. Exploatören åläggas att bygga om berörda vägar till den standard som behövs för att säkerställa en långsiktig och hållbar väg för den ökade trafikbelastning samt den belastning som byggskedet kräver. Hänsyn måste bland annat tas till framkomlighet och att snökanter efter vägarna kan bli väldigt breda, minst 3 meter. Vid mycket snö cirka 10 meter.

Kommunen måste i exploateringsavtal ställa tydliga och uppföljningsbara krav på exploatören gällande utförande, användning och underhåll av befintliga och nya vägar. Exploatören ska också åläggas att teckna ett särskilt avtal med samfällighetsföreningen, som är öppna för att överta förvaltningen av nya vägar efter utbyggnaden, under förutsättning att den genomförs på ett bra sätt. I avtal med samfällighetsföreningen behöver ansvar tydliggöras både för anläggande och kontinuerligt underhåll under genomförandet (byggtiden). Den omprövning av gemensamhetsanläggningen Avasjö ga:3 som behöver göras ska åläggas exploatören, både avseende ansökan och kostnad. En rimlig utgång av omprövningen är att nytillkommande fastigheter ansluts till gemensamhetsanläggningen successivt antingen vid omprövningsförrättningen eller om den redan har skett, i samband med att nya fastigheter avstyckas.



Kommentar: Samrådsförslaget innebar möjlighet till angoring av det nya området via tre vägar. Avsikten med detta var att ”sila” igenom trafiken och fördela den för att minska påverkan för befintliga bostadsfastigheter (så att inte all trafik passerar några få). Rundkörning kan också behövas för ökad framkomlighet, exempelvis om någon väg måste stängas eller att den för tillfället snöröjs eller dylikt. Möjligheten bedöms inte leda till någon ökad okynneskörning av nyfikna mer än på andra områden eller vad som redan är möjligt. Därutöver sluttar området på så sätt att det inte är möjligt att koppla ihop föreslagna vägar inom det nya området på alla håll.

De skarpa kurvorna som nämns i flera yttranden bedöms inte utgöra ett bekymmer för trafiken då det kan jämföras med en vanlig korsning. Hastigheten dämpas samtidigt utifrån denna utformning.

Befintliga/berörda vägar (Korpåvägen, Vinters väg och Kroiks väg) har redan idag dålig standard och är enligt uppgift knappt framkomliga under vissa perioder på året. Bredden på vägområdena uppgår till mellan cirka 13-17 meter. Vägbanebredden är mindre. Ansvar för anläggande och drift av dessa till dagens standard åligger samfällighetsföreningen. Behövs ytterligare förstärkning utifrån planerad exploatering bör dock detta åligga aktuell exploatör/fastighetsägare.

Detaljplanen har setts över utifrån inkomna synpunkter. Den större myrmarken i norr undantas i stort från exploatering av bostadsfastigheter och tillfartsväg har ändrats utifrån förslag nr.1, dvs via Korpåvägen. För att undvika så kallad ”rundkörning” kan vägbommar sättas upp mellan Vinters väg respektive Kroiks väg och vägarna inom det nya planområdet (om det är möjligt avseende snöröjning eller liknande). Beräknad

tillkommande trafik och konsekvenserna av denna har också beskrivits mer utförligt i planbeskrivningen.

Exploatören/fastighetsägarens avser att anlita och bekosta en oberoende besiktningsman som besiktigar berörda vägar och trummor i området innan arbetet igångsätts och dokumenterar vägstatus före och efter aktuella arbeten. Exploatören/fastighetsägaren återställer därefter vägar och trummor till minst samma skick som de var när de besiktigades. Frågorna avses att regleras i avtal med exploatören/fastighetsägaren och Lillfjällets samfällighetsförening. Kommunen kommer också att upprätta ett exploateringsavtal med exploatören/fastighetsägaren som inkluderar ett tydligt åtagande för exploatören/fastighetsägaren i vägfrågan. Teknisk standard ska definieras på nya och befintliga vägar så att det går att säkerställa att de anläggs på ett korrekt sätt och inte påverkar befintliga anläggningar (ledningarna eller dylikt). Villkor för besiktning, underhåll och former för överlämnandet till samfällighetsföreningen kommer även att behandlas. Exploateringsavtalet kommer att undertecknas innan detaljplanen antas.

Störningar

Inkomna synpunkter innebär sammanfattat att befintliga fastigheter riskerar att drabbas av negativ påverkan på grund av planerad exploatering. Den påverkan som beskrivs är buller från tillkommande/ökad biltrafik och skoteråkning, även under byggtiden (som kan pågå under flera år) samt förlorad utsikt mot Klöverfjället och omliggande miljö. Även värdet på befintliga fastigheter kan komma att påverkas negativt. Vissa hus står bland annat nära vägen vilket gör att de drabbas hårdare.

Kommentar: Utbyggnaden beräknas inrymma cirka 40 nya bostäder. Om varje bostad utgjorde helårsboende beräknas området (genom Trafikverkets trafikstringsverktyg) generera upp till 270 bilrörelser varje dag i ”värsta fall”. Eftersom området framför allt kommer att bestå av fritidsboende är trafikbelastningen svårberäknad. Det kan dock antas att alla stugägare sällan kommer att vara på plats samtidigt. Alla resor kommer sannolikt inte heller ske med bil och antal resor kommer vara lägre än vid ett helårsboende (då bilen nyttjas oftare i vardagen, exempelvis till arbeten). Sammanfattat bedöms inte trafikbelastningen bli något betydande problem i området som helhet. Lokalgatorna förutsätts hastighetsbegränsas enligt gällande normer, det vill säga 30 km/h. Planområdet nås från Avasjövägen/länsväg 1052 via lokalatorna Kroiks väg – Korpåvägen (efter revidering) som alla trafikeras med få bilar (upp till 250 fordon ÅDT enligt trafikverkets nvdb webb 2019-06-04). Hastighetsgränsen på närliggande vägar är 30 km/h. Enligt Boverkets skrift ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” innebär dessa förutsättningar att eventuella ljudstörningar inte överskrider riktvärdena vid befintliga och planerade bostadsfastigheter.

Skotertrafik kan leda till framför allt bullerstörning, vilket är svårt att bedöma och beräkna. Ökad skotertrafik bedöms dock kunna accepteras då det både är av intresse för befintliga och nya boenden att kunna framföra skoter till och från sin bostadsfastighet. Att skoterkörningen styrs upp till tydliga leder, så som nu föreslås, bedöms minska risken för störningar.

Buller under byggtiden hanteras enligt de allmänna råd Naturvårdsverket tagit fram om buller från byggplatser (NFS 2004:15) samt enligt riktvärdena enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216/2017:359), vilka båda tar stöd i miljöbalken.

Utblickar mot fjäll och omgivande miljö kan delvis komma att förändras när ett område förtätas men i aktuellt fall bedöms inte påverkan leda till betydande olägenhet för befintliga bostäder. Påverkan bedöms det vill säga vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i redan bebyggd miljö.

Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning) som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning. Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får talas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Skoterleder och fri rörelse

Inkomna synpunkter innebär sammanfattat att planerad utveckling inte får begränsa tillgång/åtkomst till omkringliggande leder och områden (exempelvis skoterleder, längdskidspår, vandringsleder och skidbackar) för de som redan bor i området. Åtkomst till Korpådalen söderifrån riskerar att begränsas då förbindelser inte finns med i planförslaget. Skoterleden från Skicenter (via barnliften) / Korpådalen och Hotellet saknas. Denna led fanns med i gällande detaljplan för Liftsvägen. Genomförandet av detaljplanen påverkar därmed möjligheten till rekreation och friluftsliv negativt.

Snöskoterkörning via/över vägar och snökanter ska undvikas. Skoterleder bör ingå i kommunens skoterleder så att skoterklubben får huvudmannaskap för dem.

Skoterledernas dragning (enligt plankartan) måste avtalas med exploatören som en förutsättning för byggplanerna, så att de inte avlägsnas eller ändras i senare skede.

Dorotea kommun måste ta en mer aktiv roll i skoterfrågan avseende exempelvis underhåll av leder även om det är skoterklubbens ansvar idag. Dessa måste markeras med kryss samt stoppskyltar vid alla vägkorsningar. Frågan är inte direkt knuten till aktuell detaljplan, men blir alltmer aktuell om/när exploatering sker och skotertrafiken ökar. Utan väl markerade leder motiverar det folk att åka som de vill vilket på sikt leder till problem. Dorotea kommun bör bland annat i samband med exploateringen av Avasjö 1:20 bekosta en säker överfart (bro) över Korpån som ansluter till den befintliga

huvudleden. Dagens överfart är ej tillräckligt säker men skoterklubben har inte medel för att bygga denna bro själv.

Kommentar: Avsikten är att i detaljplanen möjliggöra fri rörelse genom området och inte begränsa för befintliga (eller nya) fastigheter i den mån det är möjligt. Utgångspunkten har också varit att leder inte ska korsas av bilvägar om så går. Eftersom den norra myren nu frigörs som naturområde kommer fri rörlighet kvarstå till omgivande naturmark för flertalet befintliga fastigheter. I övrigt planeras stråk genom bebyggelsen, bland annat från Korpådalen/skidbacken mot nordost/hotellet. Vandringsleden från vattenverket och upp mot Korpådalen kommer fortfarande att finnas kvar till den dag exploateringen av Korpådalen (gällande detaljplan norr om aktuellt planområde) genomförs, men även i detta område bevaras stråk för fri rörelse. Skoterleden från skidbacken har aldrig reglerats i någon detaljplan, men har nu kompletterats plankartan som illustration.

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

De flesta skoterleder drifas 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). För att tydliggöra att det är just skotertrafik som prioriteras på vissa stråk har även egenskapsbestämmelse (skoter) kompletteras plankartan.

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.

Familjespåret

Inkomna synpunkter innebär sammanfattat att de vore olyckligt om skidnedfarten "Familjespåret" samt stigar sommartid försvinner till följd av exploateringen. Borgafjällbackarna AB ställer sig dock positiva till att exploatören bekostar och iordningställer ersättningsnedfart på Borgafjällbackarna AB:s mark om så är möjligt.

Kommentar: Överenskommelse mellan Borgafjällbackarna AB och fastighetsägaren/exploatören avseende nytt/justerat familjespår avses innan detaljplanen genomförs. Detta har förtydligats i planhandlingarna.

Teknisk försörjning och kommunal ekonomi

Hur säkerställande och kostnadsfördelning av teknisk försörjning (exempelvis vatten och avlopp) och annan kommunal service (exempelvis avfallshämtning), ska ske för både nya och befintliga bostadsfastigheter måste redovisas i planhandlingarna. Det måste säkerställas att kapacitet för exempelvis vatten och avlopp finns utan att kommunen riskerar att investera mycket pengar och därigenom påverka VA-kollektivet för att allt ska fungera. Idag finns problem att vattnet sinar, särskilt vid högsäsong så som vid jul, sport- och påsklov. En oro finns därtill vad utvecklingen innebär för befintliga bostadsfastigheter som eventuellt tvingas ansluta till det kommunala avlopps nätet?

Om området inte exploateras som förväntat, vem tar kostnaderna och ansvarar för återställande av marken om så behövs?

Det bör beskrivas/planeras för den snö som uppkommer i området, exempelvis ytor för snödeponi.

Kommentar: Vattenverkets kapacitet och beräknat behov från aktuellt område har kompletterats planbeskrivningen.

Avloppsreningsverkets kapacitet och belastning från aktuellt område beskrivs i handlingarna. Sammanfattat bedöms att befintligt reningsverks kapacitet håller tills vidare. Maxbelastning uppstår vid högsäsong, uppskattningsvis ett par veckor varje år.

Aktuellt område kommer att inkluderas i kommunens verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp). När områden inkluderas i kommunens så kallade verksamhetsområde för VA följer ett krav att alla inom verksamhetsområdet ansluts. När planområdet ingår i verksamhetsområdet för VA ansvarar kommunen för anslutningar till det allmänna ledningsnätet genom anvisning av anslutningspunkt. Se mer information om detta under särskild rubrik nedan.

Vatten- och avloppsledningarna inom planområdet kommer att anläggas av kommunen, men bekostas av exploitören/fastighetsägaren för de nya bostadsfastigheterna som aktuell detaljplan syftar till. Säkerställandet av teknisk förstöring görs i projekteringsskedet och regleras inom ramen för det exploateringsavtal som kommer att hantera frågor kring genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska tecknas mellan exploitören/fastighetsägaren och kommunen innan detaljplanen antas.

Föreslaget område för uppställning av sopkärl för hushållsavfall [E₂] och transformatorstation [E₃] har flyttats till område intill ny infartsväg. Uppställning av sopkärl möjliggörs även i områdets norra del (invid område för gemensam parkeringsplats [P-PLATS₁]).

Det kan ta lång tid innan området är fullt utbyggt. Gator och områden kan/bör därmed färdigställas i etapper. Ansvar och kostnader för återställande av marken tas vid behov av exploitören/fastighetsägaren (enligt gällande lagstiftning).

Vägområdena inrymmer diken för dagvatten och snöupplag. Särskilda områden för snöupplag finns därutöver inom planområdet vilka kan nyttjas vid behov. Ytorna är generellt väl tilltagna varför snö inte bedöms behöva köras bort från området. Områden för snöupplag har sett över sedan samrådet och reserveras nu både utom skyddszonen samt inom den sekundära respektive primära vattenskyddszonen. Snöhanteringen måste

följa bestämmelserna för vattenskyddszonen och anpassa snöupplagen utifrån var snön härrör ifrån och läggs upp.

Verksamhetsområde för VA

Kommunen ska fastställa en allmän VA-anläggnings verksamhetsområde och dess gränser (inkluderade fastigheter). Om en samfällighet ingår i verksamhetsområdet, får fastigheter i samfälligheten bara uteslutas om det finns synnerliga skäl. Verksamhetsområdets gränser bestäms utifrån om det finns behov att ordna vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang med hänsyn till människors hälsa eller miljön enligt 6§ vattentjänstlagen.

Ett verksamhetsområde kan vara begränsat till att bara gälla för en viss vattentjänst eller vissa vattentjänster. Det kan alltså finnas olika verksamhetsområden för en och samma VA-anläggnings anordningar för vattenförsörjning, spillvattenavlopp och dagvattenavlopp. Fastighetsägarna är avgiftsskyldiga för vattentjänster inom verksamhetsområdet där fastigheten ligger. VA-huvudmannen är enbart skyldig att ordna med den vattentjänst eller de vattentjänster som verksamhetsområdet avser.

Om en fastighet ingår i verksamhetsområde för VA och huvudmannen (kommunen i detta fall) har upprättat en förbindelsepunkt är fastighetsägaren skyldig att betala anslutningsavgifter, och andra avgifter enligt taxa, om inte fastighetsägaren kan tillgodose sitt behov bättre genom egen anläggning. Detta har prövats ett antal gånger av Statens VA-nämnd och det har hittills inte funnits någon enskild spillvattenanläggning som har ansetts bättre än den allmänna anläggningen. När det gäller vatten ser rättspraxis lite annorlunda ut då det inte är helt ovanligt att fastighetsägare med egna vattenkällor faktiskt har ett bättre vatten än vad huvudmannen har. Fastighetsägaren får då bevisa detta genom att visa resultat från vattenprover samt visa att det är god tillgång på vattnet i vattenkällan. Kan fastighetsägaren visa detta kan huvudmannen inte kräva några avgifter för den vattentjänsten. Det samma gäller dagvatten. Det kan finnas enstaka fastigheter som på grund av fastighetens läge eller andra förutsättningar kan tillgodose sitt behov av dagvattenavledning bättre genom att exempelvis släppa sitt dagvatten till ett närliggande vattendrag eller liknande.

Exploateringsgrad

Planförslaget innebär ett intensivt markutnyttjande med fastighetsarealer ner till mindre än 1000 m² och byggrätter om 200-300 m² byggnadsarea. Exempelvis kommer det praktiskt att bli besvärligt vid snörika vintrar att inrymma snöupplag och parkering (för bilar, släpvagnar, skotrar med mera). Det kan jämföras med befintliga fastigheter som normalt har arealer mellan 1500-2000 m². Det nya området får därmed en helt annan täthet och karaktär än den befintliga bebyggelsen vilket ifrågasätts. Exploateringsgraden bör sänkas så att skyddet för vattentäkten förbättras och ett lämpligt antal naturliga våtmarker (myrområden) undantas från bebyggelse. Det nya planområdet bör utformas så att det blir en naturlig fortsättning på den befintliga bebyggelsen och en bra boendemiljö. Arealen för nya fastigheter bör därför inte vara mindre än 1500 m². De nya tomternas placering och utformning behöver också ta hänsyn till den naturliga topografin. Raka skarpa linjer skär nu rakt igenom kullar, myrar och bäckar.

Dorotea kommun saknar en aktuell översiktsplan. Det har därför inte funnits någon möjlighet att i förväg ta reda på eller ta ställning till hur ny bebyggelse ska lokaliseras och utformas. Ny översiktsplan bör tas fram innan aktuell detaljplan antas.

Övergripande ställer flertalet frågan om det verkligen finns behov av fler tomter i området då det redan idag finns flertalet osålda bostadsfastigheter runt om i Borgafjäll.

Kommentar: Kommunens ÖP (översiktsplan) togs fram 1990 och är därför delvis inaktuell. I ÖP hänvisas till områdesplan som gällande FÖP (fördjupad översiktsplan) för Borgafjäll från 1984, vilken sammanfattas i ÖP. Kommunen arbetar för närvarande med att se över och revidera kommunens gällande ÖP. I detta arbete kommer FÖP för Borgafjäll att tas fram (som egen handling eller som en del i ny ÖP). Syftet är att skapa en planeringstrategi för ortens tillväxt. Arbetet med ny ÖP kommer inte att färdigställas innan aktuell detaljplan antas. Den planerade bebyggelsen bedöms dock överensstämma 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. I en ÖP hanteras utvecklingsfrågor relativt övergripande varför det vanligtvis inte är möjligt att i förväg ta ställning till och förstå hur ny bebyggelse exakt ska lokaliseras och utformas.

Området har planerats utifrån de förutsättningar som råder på platsen och viljan att skapa en varierad bebyggelse. Fastigheten Avasjö 1:20 är relativt långsmal och sluttande vilket innebär att vägarna inte kan lokaliseras hur som helst för att de ska kunna anläggas på ett lämpligt sätt. Området ligger i övrigt relativt centralt i Borgafjäll, i anslutning till sammanhållen bebyggelse, varför det är lämpligt att förtäta just på denna plats. Därutöver finns naturligtvis önskemål från fastighetsägaren att utveckla just sin fastighet.

Borgafjäll är inte unikt. Det finns en efterfrågan på fritidshus och det pågår av denna anledning förtätning på liknande sätt i andra fjällmiljöer. I vissa fall önskas mindre tomter och efterfrågan styr därmed utformningen. Området kan i övrigt jämföras med det planerade, men ännu inte utbyggda, området nordväst om aktuellt område, det vill säga Avasjö 1:28 m.fl. I detta område möjliggörs enligt gällande detaljplan liknande fastigheter och byggrätter.

I aktuellt planförslag regleras byggrätten till max 20% av fastighetsarean. För en mindre tomt om 900 m² innebär det en BYA (byggnadsarea) om 180 m² (exkl. bygglovsbefriade byggnader som gäller för alla bostadsfastigheter enligt plan- och bygglagen). För en 1000 m² stor tomt begränsas BYA till 200 m² och så vidare. För att inte byggrätten ska bli för stor för en större tomt regleras en byggrätt om max 300 m² oberoende av fastighetsstorlek. För att inte husen ska stå för tätt måste avstånd om minst 9 meter finnas mellan byggnader på olika bostadsfastigheter och för att säkerställa platsbehov för parkering regleras också att minst 2 parkeringsplatser ska anordnas på respektive bostadsfastighet. Därutöver reserveras en gemensam yta för uppställning av bilar och släp relativt centralt i området. Här inryms drygt 20 bilar med släp om behov uppstår. Risk att området blir för tätbebyggt bedöms sammanfattningsvis inte finnas.

Som ett led av alla inkomna synpunkter har översyn av området gjorts, se sammanfattat under rubriken *Fortsatt arbete*.

Samrådstid

Inkomna synpunkter innebär sammanfattat att samrådshandlingarna omfattar ett stort svårtolkat material och att samrådstiden utifrån det har varit relativt kort. Utbrottet av Covid-19 har även inneburit svårigheter att hinna ta del av materialet. Eftersom diarienumret börjar på 2018 och att delar av materialet är stämplat av kommunen i januari 2019 bör också handlingarna kunnat skickats ut tidigare och svarstiden borde därmed varit längre.

Kommentar: Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (pbl) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandet innebär att samråd sker enligt 11§, enligt lag och praxis 3 veckor. Aktuellt planförslag har varit föremål för samråd under tiden 2020-03-04 t o m 2020-03-26, det vill säga under 3 veckor. Det var olyckligt att detta skett mitt under pågående pandemi (vilken var svår att förutspå). Planen har nu reviderats utifrån inkomna yttranden och ny möjlighet finns därefter att inkomma med synpunkter, dvs under granskningskedet. Se även hur planprocessen går till under särskild rubrik.

Diarienumret börjar på 2018 eftersom planbesked gavs i slutet av september 2018, det vill säga beslut om att påbörja planarbetet. Efter detta har det tagit drygt ett år att ta fram detaljplanehandlingarna med underlag och utredningar, exempelvis geoteknisk- och arkeologisk undersökning (som endast kan göras snöfri period).

Fortsatt arbete

Sammanfattningsvis har nedan justeringar skett sedan samrådet:

- Detaljplanen har generellt setts över utifrån inkomna synpunkter. Den största förändringen är att huvudinfart till området nu föreslås via Korpåvägen och att den större myren i norr undantas från bebyggelse.
- Vägarna inom planområdet har detaljprojekterats. Utifrån vägprojekteringen har även en höjdtredning genomförts för föreslagna nya bostadsfastigheter för att säkerställa bästa förhållande. Krav på suterränghus regleras på plankartan som en generell bestämmelse. För att underlätta tolkningen av denna bestämmelse i kommande bygglov redovisas höjdtredningen (och de tomter som kräver suterränghus) i planbeskrivningen.
- Den brantare slänten inom föreslagen bostadsfastighet i norr har ändrats till naturmark på grund av stabilitetsrisker.
- Ytterligare krav på avskärande dike har kompletterats plankartan i planområdets nordvästra gräns.
- E-områden (tekniska anläggningar) har justerats utifrån övriga förändringar.
- Områden för snöupplag har justerats och reserveras nu både utom skyddszonen samt inom den sekundära respektive primära vattenskyddszonen.
- Fastigheten Avasjö 3:1, vilken delvis föreslogs för bostadsändamål, kvarstår nu som naturmark.
- Skoterleden från skidbacken har kompletterats plankartan som illustration.
- Förtydliganden har skett angående reningsverkets och vattenverkets kapacitet.
- Tabellen under *Fastighetsrättsliga konsekvenser* och har setts över.
- Bestämmelse om takvinkel byggnadshöjd har reviderats och bestämmelse om att takkupor får uppföras utöver högsta byggandshöjd om max 1/3 av takets horisontella längd har kompletterats. Förtydligande av planbestämmelsernas innebörd redovisas i planbeskrivningen.
- Mindre rättelser och förtydliganden.

Övrigt

- Som ett led av övriga revideringar påverkas nu två av de tre bläckorna i områdets sydvästra del. Det finns enligt länsstyrelsen inget behov av att bevara bläckorna, men en av dem bör tidsbestämmas. Eftersom ett av de aktuella träden fortsatt ligger inom föreslagen naturmark bedöms att de övriga två (som står inom nu föreslagen bostadsfastighet) kan tas bort utan ytterligare åtgärd.