

SAMRÅDSHANDLING

Dnr: MBN 2020-0358-214

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för
del av Avasjö 1:18 m fl
Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län
Upprättad 2020-03-29

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning BMP
- Fastighetsförteckning

Medverkande

Dorotea kommun

Miljö & Bygg
Storgatan 42
917 81 DOROTEÅ
Tfn vxl: 0942-140 00

Kommunens handläggare

Per Nilsson
e-post: per.nilsson@dorotea.se
tfn: 0942-140 47

TYRÉNS AB

Lasarettgatan 13
892 33 Örnköldsvik

Tyréns uppdragsnummer: 307558

Uppdragsansvarig

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

Planhandläggare

Pethra Fredriksson
e-post: pethra.fredriksson@tyrens.se
tfn: 010-452 37 67



TYRÉNS

INLEDNING

Syftet med ändringen av detaljplanen för bostäder för del av Avasjö 1:18 är att även möjliggöra för friliggande villor och parhus i ett område som är planlagt för flerfamiljshus.

Denna planbeskrivning behandlar bara ändringen av detaljplanen. Planbeskrivningen ska därför läsas tillsammans med planbeskrivningen för *Detaljplan för del av Avasjö 1:18 (2425-P2018/9)*. Denna planbeskrivning blir en bilaga till gällande planbeskrivning när detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

HANDLINGAR

Planändringen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning för BMP

Av ovanstående handlingar är det bara plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN FÖR PLANARBETET

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-02-08 (§ 5) att upprätta detaljplan för fastigheten Avasjö 1:635.

Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justeringar av bestämmelser. Det kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det borde därför i de allra flesta fall innebära att standardförfarandet är tillräckligt och att ett utökat förfarande inte behöver användas.

En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet av den ursprungliga detaljplanen. Ändringar som innebär en betydande miljöpåverkan, har betydande intresse för allmänheten eller är i strid med översiktsplanen är sannolikt för omfattande för att behandlas som en ändring av detaljplan.

Ändringarna bedöms:

- Inrymmas i syftet för gällande detaljplan.
- Inte leda till betydande miljöpåverkan
- Inte ha betydande intresse för allmänheten
- Inte strida med översiktsplanen

Planändringen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 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 i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

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

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

Om ingen i samrådsretsen har några invändningar mot planförslaget under samrådet och planförslaget inte ändras efter samrådet så kommer ett begränsat standardförfarande att användas. Det innebär att detaljplanen antas efter samråd utan att bli föremål för underrättelse och granskning.

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplan upprättades med syfte att kunna bebygga planområdet med cirka 50 nya bostäder med blandad boendeform.

Syftet med planändringen är att möjliggöra för enbostadshus (inklusive radhus, parhus och kedjehus) inom fastigheten Avasjö 1:635.

Ändringen av detaljplanen följer intentionerna i gällande plan då syftet med planändringen fortsatt är bostadsändamål med gemensamma ytor.

PLANDATA

Läge och areal

Planändringen ligger inom fastigheten Avasjö 1:635 i Borgafjäll, Dorotea.

Området/fastigheten är cirka 8500 m² stor och avgränsas i norr och väster av bostadskvarter, i söder av en fastighet för parkering, garage och förråd och i öster är marken inte planlagd.



Översiktskarta, gällande detaljplan markeras med gult och område som är aktuellt för ändring markeras ungefärligen med rött (Källa: Metria.se 2021-02-25)



Ortofoto på fastighetsbild, område som är aktuellt för ändring markeras ungefärligen med rött och gällande plangräns markeras ungefärligen med gult (Källa underlagskarta: Lantmäteriet.se 2021-02-25)

Markägoförhållanden

Fastigheten Avasjö 1:635 berörs av ändringen och är privatägd.

TIDIGARE BESLUT

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresseområde för:

- Friluftsliv och Rörligt friluftsliv enligt 3:6 mb respektive 4:2 mb.
- Skyddade vattendrag (*Långselån med tillhörande käll- och biflöden*) enligt 4:6 mb.

Värdena för riksintressena för friluftslivet bedöms påverkas positivt då fler människor kan bo/vistas i Borgafjäll som ett led av detaljplanen och ändringen till denna. Riksintresse för skyddade vattendrag syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål. Inget av detta är aktuellt varför riksintressets värden inte påverkas.

Strandskydd

Vattenområden i närheten är undantagna från det generella strandskyddet.

Översiktsplan

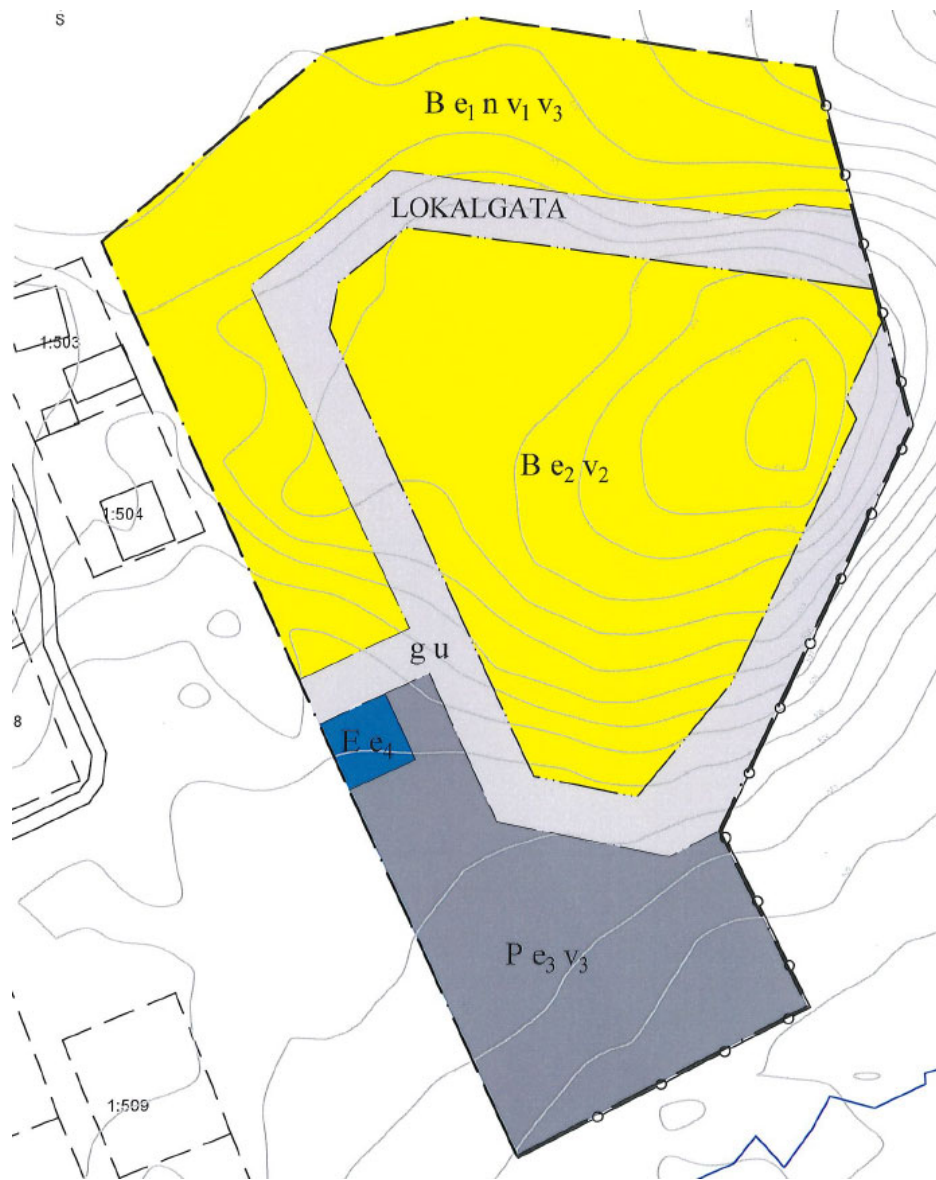
I översiktsplan för Doroteas kommun, antagen av kommunfullmäktige 26:e november 1990 finns inte planområdet utpekad för bostäder. Kommunen har tagit ställning till planens förenlighet med översiktsplanen genom tidigare planläggning.

Detaljplan/gällande planer

Gällande detaljplan (*Detaljplan för bostäder på del av fastigheten Avasjö 1:18, 2018-03-27*) reglerar bostäder [B], gator, parkeringsyta och område för teknik, *se plankartan nedan*. Enbostadshus medges i ytterkant av planområdet [v₁] medan flerfamiljshus [v₂] regleras centralt i området.

Sammanfattningsvis reglerar gällande detaljplan:

- Minsta tomtstorlek för enbostadshus är 700 kvm och 350 kvm för parhus. Fastighet för enbostadshus får maximalt bebyggas med 120 kvm byggnadsarea (BYA) alternativt 60 kvm för parhus. Garage eller förråd får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 40 kvm. Enbostadshus får byggas i en våning (byggnadshöjd 3,5 meter) med en maximal takvinkel om 38 grader.
- Tomt med flerbostadshus (hela v₂-området) får maximal bebyggas med 1300 kvm BYA. Flerbostadshus får uppföras med en byggnadshöjd om maximalt 7 meter och med en takvinkel om maximalt 38 grader. Utöver byggnadshöjden får suterrängvåning uppföras där terrängen medger. Inom område för flerfamiljshus [v₂] ska en gemensam lekyta om minst 100 kvm anordnas.



Utdrag plankarta gällande detaljplan

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR#

Bebyggelseområden

Genomförandet av gällande detaljplan pågår och de flesta fastigheterna för enbostadshus är bebyggda. För området som regleras för flerbostadshus i gällande plan (mitten av området) är exploatering inte påbörjad då efterfrågan av denna upplåtelseform är liten.

Gällande detaljplan reglerar en exploateringsgrad om 1300 kvm byggnadsarea (BYA) inom hela området som är avsett för flerbostadshus. Hela den fastigheten är cirka 8500 m² vilket betyder en exploateringsgrad om cirka 15%.



Ortofoto på fastighetsbild, område som är aktuellt för ändring markeras ungefärligen med rött och gällande plangräns markeras ungefärligen med gult (Källa underlagskarta: Lantmäteriet.se 2021-02-25)

Utgående planbestämmelser inom ändringsområdet

- e₂ På tomt får uppföras flerbostadshus till en byggnadsarea av maximalt 1300 kvm. Gemensamhetsanläggning lekyta minimum 100 kvm skall anordnas.
- v₂ Bostadshus med fler lägenheter får byggas och taket skall ha en lutning av maximalt 38 grader. Bostadshusen får ha en byggnadshöjd av 7 meter. Dessutom får suterrängvåning byggas där terrängen så medger.

Marken får ej bebyggas med bostäder närmre tomtgräns än 4,5 meter, dock får parhus sammanbyggas i tomtgräns.

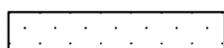
Marken får inte bebyggas med garage/förråd närmre tomtgräns än en meter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark inom ändringsområde

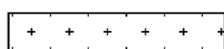
Syftet med planändringen är att möjliggöra för enbostadshus (inklusive radhus, parhus och kedjehus) inom fastigheten Avasjö 1:635. Den del av planen som berörs av förändringarna får därmed nya bestämmelser som reglerar byggrätter med mark som inte får bebyggas (prickad mark i plankartan) samt en jämnare exploateringsgrad genom att byggnadsarea regleras som procent av fastighetsarean. Exploateringsgraden 20% innebär i praktiken en BYA om cirka 1700 m² inom hela området. För en bostadsfastighet om 1000 m² ger detta en byggrätt på 200 m² BYA, se illustration nedan.

För att möjliggöra och anpassa detaljplanen till efterfrågan av enbostadshus som idag regleras för flerfamiljshus föreslås följande egenskapsbestämmelser (nya):

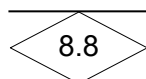
- | | |
|----------------------|--|
| e₂ | Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean |
| g₁ | Markreservat för gemensam skoterled. |
| g₂ | Markreservat för gemensamhetsanläggning avsedd för lek och rekreation. |



Marken får inte förses med byggnad (6 meter). Detta för att säkerställa att byggnader inte placeras för nära gata.



Endast gemensamma komplement får placeras. Området möjliggör gemensamma byggnader, exempelvis grillkåta.



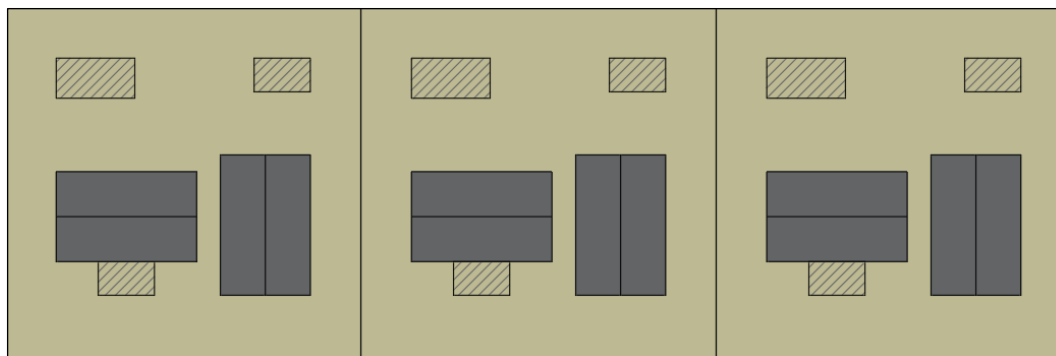
Högsta nockhöjd i meter. Därutöver får suterrängvåning uppföras.

Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mellan bostadsfastigheter om det ej avser radhus, parhus eller kedjehus med tillhörande komplementbyggnader

Egenskapsbestämmelser från gällande detaljplan som får en fristående bestämmelse dvs. bestämmelsen ändras inte:

- Taklutning ska vara maximalt 38 grader.

Friliggande villor e20-exploateringsgrad 20% av cirka 1000 kvm stor tomt (BYA 200kvm)



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

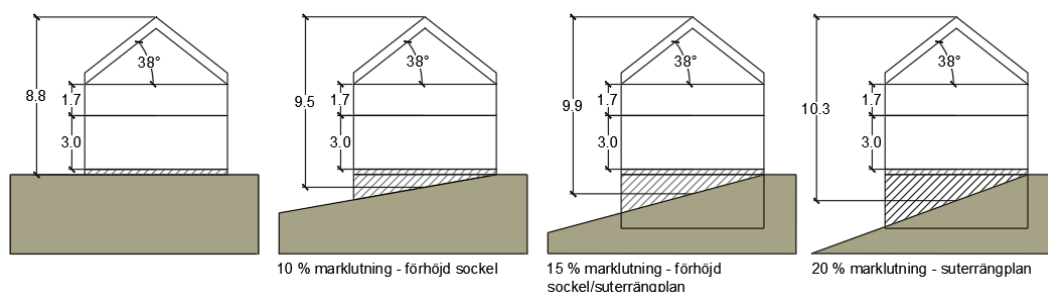


Illustration (schematisk) av möjliganockhöjder beroende av marklutning och eventuell suterrängvåning

HÄLSA OCH SÄKERHET

Marken består av en moränkulle som omges av bebyggelse i väster och norr samt myrmark i öster och söder. Området utgör normalriskområde för radon och ligger inom fastmark enligt SGU:S vägledning om ras, skred och erosion. Ingen stor risk för påverkan vid erosion råder heller på grund av avstånd till större vattendrag. Området är heller inte särskilt utsatt vid skyfall/höga flöden.

Fastigheten har i samband med påbörjat genomförande av gällande detaljplan avjämnats genom schaktning.

MILJÖKONSEKVENSER#

Undersökning

Enligt 6 kap. 11§ miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmytna i ett motiverat ställningstagande.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12–13§ MB. Hänvisning till detta finns även i plan och bygglagens (2010:900) 4 kap. (34§).

Regeringen får därutöver meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Dorotea kommun har låtit undersöka om planändringen kan riskera att leda till risk för betydande miljöpåverkan (*Undersökning BMP*, 2020-03-20). Undersökningen visar att detaljplaneändringen inte innebär betydande miljöpåverkan och att någon fullständig MKB till detaljplanen inte behöver tas fram.

Förenlighet med miljöbalken

Ändring av detaljplan bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3:e kapitel (grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden).

Planområdet omfattas inte av 4:e kapitlet (särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet). Vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål är inte aktuellt.

Miljömål

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

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

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

Samtliga miljömål och planändringens bedömda inverkan på dessa:

Miljömål	Planens inverkan
1 Begränsad klimatpåverkan	x
2 Frisk luft	x
3 Bara naturlig försurning	x
4 Giftfri miljö	x
5 Skyddande ozonskikt	x
6 Säker strålmiljö	x
7 Ingen övergödning	x
8 Levande sjöar och vattendrag	x
9 Grundvatten av god kvalitet	x
10 Hav i balans samt levande kust och skärgård	x
11 Myllrande våtmarker	x
12 Levande skogar	x
13 Ett rikt odlingslandskap	x
14 Storslagen fjällmiljö	x
15 God bebyggd miljö	±
16 Ett rikt växt- och djurliv	x

Förklaringar

+ positiv påverkan

++ mycket positiv påverkan

- negativ påverkan

-- mycket negativ påverkan

±obetydlig positiv eller negativ påverkan x ingen påverkan

Kommentar: Detaljplaneändringens genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

MKN för utomhusluft

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

Tillkommande trafik bedöms inte bli större än om området bebyggs enligt gällande detaljplan. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av planändringens genomförande.

MKN för vattenförekomster

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

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

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

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

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.

- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2021-01-14):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Avasjön	SE719164-146628	God	Uppnår ej god	God	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter
Näsån	SE719133-146717	Måttlig	Uppnår ej god	God	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter samt påverkan från flottning, bland annat morfologiska förändringar

Vattenförekomst	EU-CD	Kvantitativ status	Kemisk status	MKN Kvantitativ status	MKN Kemisk status	Övrigt
Grundvattenförekomst: Urbergsförekomst Avasjö	SE719061-503543	God	God	God	God	Nyttjas för dricksvatten

Kommentar: Utveckling enligt planändringen bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

MKN för havsmiljön

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

MKN för fisk- och musselvatten

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

MKN för omgivningsbuller

Enligt *Förordning om omgivningsbuller* (2004:675) ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100.000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Även de kommuner som inte berörs av bullerförordningen bör redovisa i översiktsplanen var infrastrukturen innebär problem med buller. På detta sätt ges tidiga signaler kring var det krävs varsamhet eller särskilda åtgärder i detaljplaneringen. Med förordningen infördes även en miljö kvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

I *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:2016), vilken tar stöd i 9 kapitlet miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljplanläggning, bygglov och förhandsbesked. Utmed det statliga väg- och järnvägsnätet tillämpas riktlinje *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg* (TDOK 2014:1021). Den innehåller riktvärden för buller och vibrationer och bygger på de riktvärden för buller som riksdagen beslutat om för bostäder vid nybyggd eller väsentligt ombyggd infrastruktur. Ljudnivåer inomhus preciseras i sjunde avsnittet i Boverkets byggregler, BBR. För nybyggnation eller ändring av byggnad ska ljudnivån inomhus klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus. Utöver reglerade riktvärden finns flertalet vägledning avseende buller, exempelvis industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder (Boverkets rapport 2015:21).

Eftersom Dorotea kommun har färre än 100 000 innevånare och ingen större väg berörs finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer.

De förändringar som planändringen medför jämfört med gällande detaljplan är obetydliga. Ingen bullerproblematik bedöms finnas.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförandet

Ändringen av detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft under 2021.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Dorotea kommun ansvarar för upprättande av detaljplaneändringen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplaneändringen gör det möjligt att ombilda berörd fastighet. De illustrerade fastigheterna på plankartan är mellan 520 - 1266 m² stora, men eftersom det bara är illustration kan det styckas som önskat.

Ansökan om förrättning skickas till Lantmäteriet. Förrättning som uppstår i samband med genomförandet av planändringen bekostas av exploatören.

Gemensamhetsanläggningar

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

Markreservat för gemensamhetsanläggningar regleras genom [g₁] som avses för skoterled och [g₂] som avses för lek och rekreation. Eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning sker genom förrättning hos lantmäteriet. Exploatören ansvarar för att initiera gemensamhetsanläggning och lantmäterimyndigheten handlägger och beslutar om förrättningen.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren/exploatören står för kostnader att upprätta och genomföra detaljplanen.

Kostnader för eventuell flytt av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor kan också belasta exploatören som en följd av planens genomförande.

Kostnaderna för att bygga gemensamma anläggningar fördelas mellan de nya bostadsfastigheterna.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter enligt gällande taxa.

Planavgift

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

Planavgift utgår inte vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är behövt lösas in för att genomföra planen.

Tekniska frågor

Vatten- och avloppsledningar är utbyggda inom området. Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

SAMRÅD OCH GRANSKNING

Efter samråd och granskning kommer inkomna synpunkter sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer därefter, om det bedöms vara relevant, att revideras.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

Per Nilsson

Dorotea kommun

Pethra Fredriksson

Tyréns AB