

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för bostäder, service med mera del av Avasjö 1:10

Borgafjäll

Dorotea kommun, Västerbottens län

Standardförfarande, plan- och bygglag (2010:900) (PBL) uppdaterad till och med SFS 2020:253

Planbesked: Miljö- och Byggnadsnämnden 2020-05-12, MBN 2019-298-214

Planförfattare: Richard Söderlund, Arctan AB

FÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande, plan- och bygglag (2010:900) (PBL) uppdaterad till och med SFS 2020:253. Kompletta planhandlingar, upprättade 2020-10-07, har sänts till kända sakägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter och övriga boende som berörs.

Planförslaget har varit ute på samråd under tiden 2021-04-26 - 2020-05-26.

INKOMNA SKRIVELSER UNDER SAMRÅD

Myndigheter m.fl.

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott
2. Lantmäteriet
3. Länsstyrelsen
4. Miljö och bygg, Dorotea kommun
5. Miljö och byggnadsnämnden
6. Räddningstjänsten
7. Trafikverket, ingen erinran

Sakägare, boende som berörs,
företag och organisationer m.fl.

8. Borgafjällbackarna AB
9. Borga Skicenter
10. lillfjällets samfällighetsförening

SAMMANFATTNING AV SYNUNKTER OCH BEMÖTANDE AV DESSA FÖLJER NEDAN

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott

Tidigare yttrande från allmänna utskottet kvarstår. Det är därmed inte lämpligt att planlägga området för bostäder då närheten till restaurangverksamhet kan upplevas störande.

Kommentar: Det finns några bebyggda fastigheter inom med området likartat avstånd från restaurangverksamheten. Upplevelsen vad som utgör en störning och hur omfattande en sådan företeelse är, utgör en subjektiv tolkning där förväntningar av förhållanden på platsen är styrande. Den avsedda platsen för planerad bebyggelse utgörs av ett exploaterat område med fritidsboende med tillhörande aktiviteter och trafik, skidanläggningen och restaurangverksamhet med nöjesutbud. Utifrån dessa förutsättningar kan platsen inte anses vara en tyst och lugn plats med låg ljudnivå. Då Borgafällsområdet är en starkt säsongsbetonad ort, avser den mest frekventa och livliga perioden vintersäsongen, i synnerhet vissa veckor. Den potentiellt mest störande perioden anses därmed relatera till vissa begränsade veckor/veckoslut. De potentiella störningarna varierar därmed väsentligt sett över året, där vissa perioder, långvariga sådana, är relativt lugna. Utifrån dessa förutsättningar är det inte tvivel om att det under vissa begränsade perioder/tider, uppstår potentiella störningar från restaurangverksamhet med pub och nöjen, kvällar och nätter. Hur denna aktivitet upplevs är subjektiv utifrån den enskilde betraktaren och dess förväntningar av platsen. Rimligtvis, under högsäsong för skidanläggningen och dess kringverksamhet, skoteråkning och trafik i området, kan blivande fastighetsägare i området, inte förvänta sig att området ska vara lugnt och tyst. Det kan även vara så att blivande fastighetsägare till området anser att närheten till skidanläggningen med restaurangverksamhet, skoteråkning med mera, liv och rörelse, är just det som gör fastigheten attraktiv att bebygga.

Likande förutsättningar med verksamheter, liv och rörelse i anslutning till bebyggelse finns på flera platser inom länet. Ett visst mått av störningar, under begränsad tid, är något som man får tåla i attraktiva områden, som också är i ständig utveckling. Mot bakgrund av resonemanget ovan, så kan de potentiella störningarna i området inte hänföras till sådan omfattning och varaktighet som avses med PBL 2:9. Således bedöms området inte vara olämpligt för den markanvändning som planförslaget redovisar.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts yttrande medför ingen ändring av planhandlingarna.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet noterar det i planbeskrivningen framgår att det gäller enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Vad Lantmäteriet kan se så innehåller planområdet ingen allmän platsmark utan endast kvartersmark. Det bör redovisas om avgift ska tas ut för anslutning till kommunalt VA.

Kommentar: Ingen allmän platsmark innefattas av planområdet. Planbeskrivningen justeras i detta avseende. Vidare kompletteras planbeskrivningen med information som anger att VA-avgift tas ut, vid anslutning av nya fastigheter.

Texten om anslutning till Avasjö ga:3 kan kompletteras med information om att ägaren till en fastighet som ansluts till en gemensamhetsanläggning ska betala en inträdesavgift till övriga delägare i gemensamhetsanläggningen i enlighet med 37 § anläggningslagen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Avasjö ga:3 kan utökas att även omfatta Liftsvängen. Detta sker då genom en omprövning av Avasjö ga:3. Liknande är gjort år 2009, akt 2425-09/23.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras enligt ovan, att Liftsvängen efter en omprövning av Avasjö ga:3 kan ingå i anläggningen om så önskas och i övrigt är lämpligt.

Grundkartan bör kompletteras med vägnamn och aktualitetsdatum för underlaget.

Kommentar: Grundkartan kompletteras enligt Lantmäteriets synpunkter.

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna fastighetsgränser i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida fastighetsindelning, men i stället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar: Illustration av möjlighet fastighetsgräns utgår från plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med en bild som visar hur två fastigheter kan styckas av från Avasjö 1:10.

Gränsen mot Avasjö 1:478 är inlagd i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att denna fastighetsgräns inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter inte har god kvalitet. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksamma vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Kommentar: Kommunen har mätt in gränspunkterna i området. Noggrannheten för gränspunkterna är 0,05 meter. Grundkartan tillförs information avseende noggrannheten.

Lantmäteriets yttrande medför ändring av planhandlingarna.

3. Länsstyrelsen

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran enligt överprövningsgrunderna i PBL 11:10.

I planbeskrivningen, sid 8, nämns det om en förstärkt vall. Om den finns inom planområdet bör en relevant bestämmelse säkerställa vällen.

Kommentar: Vallen planeras att uppföras utanför planområdet, inom mark där exploatören har rådighet för åtgärden.

I planbeskrivning omnämns under syftet, att tillkommande bebyggelse ska regleras så att god helhetsverkan uppnås. Länsstyrelsen rekommenderar att relevant/-a planbestämmelser kompletterar syftet så att det säkerställs, exempelvis via gestaltungsbestämmelser.

Kommentar: Kommunen anser att de bestämmelser som framgår av plankartan är av lämplig omfattning för att tillgodose en god boendemiljö samt reglering av planerad bebyggelse. Bestämmelserna på plankarta medför att bebyggelsen kan uppföras med liknande karaktär och omfattning som den befintliga bebyggelsen för området. Utöver reglering av bebyggelsen enligt plankartan, så kommer bygglovsprövningen tillse så att god helhetsverkan uppnås.

Länsstyrelsens yttrande medför ingen ändring av planhandlingarna.

4. Miljö och bygg, Dorotea kommun

Skidanläggningen i området har till till viss del påverkat gällande detaljplans tillkomst och utformning. Mark för parkering, enligt gällande plan, har planerats och behövs för skidanläggningens besökare.

Parkmarken i gällande plan, som i planförslaget redovisas som kvartersmark för bostäder, service med mera, behövs för att avskilja befintliga bebyggda tomter och ge distans till bil-, skotertrafik och restaurangverksamheten. Skidanläggning, med mycket människor dagtid, ger upphov till störningar. Restaurangverksamhet och pub med serveringstillstånd medför högt ljud och störningar sena kvällar och nätter.

Enligt Plan- och bygglagen 2 kap 2 § ska planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Det nya föreslagna planområdet tänkt för bostäder och service skulle både påverka och påverkas negativt av den befintliga skidverksamheten och därför är nya bostadstomter inte mest lämpade och störst behov av på platsen med hänsyn till en eventuell framtida utveckling av skidanläggningen. Ytterligare ett skäl till att området är olämpligt för tomter är skyfallskarteringen som visar på att området skulle påverkas avsevärt av ett 100-års regn.

Kommentar: Planförslaget ianspråktar endast mindre delar av marken som avses för parkering i gällande plan. Gällande plan möjliggör endast en mycket begränsad möjlighet till utbyggnad av den befintliga parkeringen. En framtida utveckling av skidanläggningen bedöms inte påverkas negativt av att planförslaget genomförs, då detta i allt väsentligt berör mark som tidigare planlagts som allmän platsmark, natur. Vad gäller farhågor om störningar och områdets lämplighet, se tidigare kommentar under bemötande av Kommunstyrelsens arbetsutskott.

Förutsättningar och konsekvenser av ett 100-års regn har analyserats utifrån den genomförda skyfallskarteringen. Planförslagets utformning och reglering av bebyggelsen samt genomförandeåtgärder, lägga om vattendraget som går genom planområdet, syftar till att trygga och klimatanpassa planerad bebyggelse. Länsstyrelsens ska utifrån ingripandegrunder i PBL 11:10, bland annat granska att bebyggelse och byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen har inte framfört några erinringar avseende PBL 11:10.

Miljö och byggs yttrande medför ingen ändring av planhandlingarna.

5. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljöenheten vidhåller tidigare ställningstagande och avstyrker kraftfullt att detaljplanen antas då planområdet ligger i anslutning till verksamheter som kommer att vara mycket störande i form av trafik och buller från restaurangen. Restaurangen är den livligaste i byn och har verksamhet sent på natten. Miljöenheten anser att planen är direkt olämplig att genomföra.

I planbeskrivningen framgår att genomförandet planförslaget inte innebär någon betydande olägenhet för tillkommande bostäder. Miljöenheten har som framgår i detta yttrande en helt annan åsikt gällande förväntade störningar.

Kommentar: Vad gäller farhågor om störningar och områdets lämplighet, se tidigare kommentar under bemötande av Kommunstyrelsens arbetsutskott.

Miljö- och byggnadsnämndens yttrande medför ingen ändring av planhandlingarna.

6. Räddningstjänsten

Området ska med enkelhet vara tillgängligt för räddningstjänstens största fordon. Om det inte kommer att finnas rundkörningsmöjlighet ska vändplaner anpassas för räddningstjänstens största fordon och det ska fungera även vintertid. Bör finnas med i planen.

I planhandlingarna förutsätts att brandvatten hämtas av räddningstjänstens värn. Ett brandvärn innebär inte någon säkerhet då det inte kan garanteras att det finns tillgänglig bemanning. Därmed kan det inte anges att insatstiden är "relativt kort" eftersom huvudstyrkan kommer från Dorotea med släck- och tankfordon. Restiden för denna styrka är > 80 minuter på sommarvägslag och längre på vintervägslag. Att ange något annat i denna plan är i dagsläget oansvarigt.

Kommentar: Planerad byggelse kommer att kunna angöras genom den väg/infart som anläggs för planerad bebyggelse, det vill säga inom de avstyckade fastigheterna. Frågan om tillgänglighet för insatser av räddningstjänsten kommer även att följas upp vid bygglovsgivning. Planbeskrivningen kompletteras med räddningstjänstens nulägesbeskrivning.

Räddningstjänstens yttrande medför ändring av planhandlingarna.

8. Borgafjällbackarna AB

Borgafjällbackarna AB har ett arrendeavtal inom marken som avses med planförslaget. Ett nytt justerat arrendeavtal bör upprättas mellan de båda parterna innan detaljplanen antas. Eftersom planförslaget möjliggör verksamhet för besökande, såsom service, café och butik, bör exploatören hitta en överenskommelse med nuvarande markarrendator för att erbjuda parkeringsmöjligheter för besökande.

Kommentar: Planbeskrivningen tillförs information avseende att marken inom planområdet är upplåten med arrendeavtal till förmån för Borgafjällbackarna AB. Exploatören ser tillsammans med arrendatorn över förutsättningarna för att ändra/teckna nytt arrendeavtal. Parkeringsmöjligheter för besökande ses även över tillsammans med arrendatorn.

Borgafjällbackarna AB:s yttrande medför ändring av planhandlingarna.

9. Borga Skicenter

Roligt att det händer mycket i Borgafjäll och i närheten av Skicenter. I övrig vill vi framföra följande synpunkter:

Eftersom att Skicenter bedriver PUB verksamhet med hög volym, mycket folk runt om och utanför Skicenter nattetid så vill vi att det ska finnas skrivet att det förekommer höga ljud och stim i närheten av de tänkta byggnaderna så vi inte får några klagomål på det. Om det ska bedrivas mer verksamheter som kräver mer parkeringar så måste det byggas en större parkering i anslutning till backen. Den är redan idag för liten. Vårt förslag är att göra parkeringen större mot skogspartiet som är mot vårt privata hus. Det får inte bli någon påverkan på skoterleden som går till och från Skicenter.

Kommentar: Förutsättningar med restaurangverksamhet och pub framgår i planbeskrivningen. Planförslaget påverkar inte skoterleden som går i området. Enligt gällande plan för området, så finns det möjlighet att utöka parkeringen åt sydost.

Borga Skicenters yttrande medför ingen ändring av planhandlingarna.

10. Lillfjällets samfällighetsförening

Föreningen anser att Liftsvägen inte ska ingå i Avasjö GA:3, varken direkt eller som sektion. Vidare avser föreningen inte heller att förvalta eventuell ny GA avseende Liftsvägen. Främsta anledningen för föreningens ståndpunkt är att trafikmängden avsevärt skiljer sig från övriga vägar, samt att strukturen med kedjehus och parkeringsplatser inte liknar den övriga gemensamhetsanläggningen. Samt att ytterligare verksamheter i besöksnäring/butiker planeras. Anser att man framgent ska se Liftsvägen med tillhörande parkering som allmän plats.

Kommentar: Kommunen noterar synpunkten om att Lillfjällets samfällighetsförening inte önskar att Liftsvägen vare sig ingår i Avasjö ga:3 eller utgör en ny ga.

Kommunens uppfattning är dock fortfarande att det vore lämpligt om Liftsvägen antingen utgjorde en egen ga eller om den efter omprövning skulle ingå i Avasjö ga:3. Anledningen till

det beror på att antalet härskande fastigheter till vägservitutet är så pass många idag att det rimligen vore bättre med en uppstyrd förvaltning där härskande fastigheter i stället utgör deltagande fastigheter i anläggningen. Som kommunen ser det kan vinster fås med om Liftsvängen utgjorde en anläggningsamfällighet såsom tydliga förhållningsregler för deltagande fastigheter (som tidigare varit härskande), mer tydligt reglerat vilken standard vägen ska ha samt övriga rättigheter och skyldigheter. Andelstalet bör precis som sedvanligt i ett sådant scenario återspegla nyttan och användandet av Liftsvängen för den deltagande fastigheten.

Kommunen avser dock inte att vare sig ansöka om inrättande av ga eller omprövning av Avasjö ga:3. Rekommendationen är dock att endera görs. Om någon som är behörig enligt AL 18 § skulle ansöka om och yrka på inrättande eller omprövning så prövas frågan i lantmäteriförrättningen. Det som sägs i planförslaget är inte bindande för den prövningen.

Liftsvängen är allmän plats, medan parkeringen inte är det eftersom den idag är planlagd som specialområde Tp "Område för trafikändamål".

Lillfjällets samfällighetsförening yttrande medför ingen ändring av planhandlingarna.

ÄNDRINGAR EFTER GENOMFÖRT SAMRÅD

Plankarta

- Plankartan ändras enligt Lantmäteriets rekommendationer

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen ändras så det framgår att det inte finns någon allmän platsmark inom planområdet
- Planbeskrivningen kompletteras med skiss som visar hur två nya fastigheter kan styckas av från Avasjö 1:10
- Planbeskrivningen kompletteras med information som anger att VA-avgift tas ut, vid anslutning av nya fastigheter
- Planbeskrivningen kompletteras med ett utökat resonemang avseende förutsättningar och konsekvenser vad gäller Avasjö ga:3
- Planbeskrivningen kompletteras med räddningstjänstens nulägesbeskrivning avseende förutsättningarna i området
- Planbeskrivningen tillförs information avseende att marken inom planområdet är upplåten med arrendeavtal till förmån för Borgafjällbackarna AB. Gällande arrendeavtal ses över av exploatör och arrendator.

Övrigt

- Grundkartan kompletteras enligt Lantmäteriets synpunkter. Noggrannhet för gränser förs in på grundkartan.

Samrådsredogörelsen är sammanställd av:

Per Nilsson, samhällsbyggnadsingenjör, Dorotea kommun

Richard Söderlund, samhällsplanerare, Arctan AB