

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

Borgafjäll

Dorotea kommun, Västerbottens län

GRANSKNINGSHANDLING

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

Upprättad	2020-10-07
Samråd	2021-04-26 - 2021-05-26
Granskning	2021-xx-xx - 2021-xx-xx
Antagen	-
Laga kraft	-

INLEDNING

Vad är en detaljplan?

Detaljplanen redovisar hur, vad och var man får bygga t ex bostäder, skola, industri och hur den tekniska infrastrukturen t.ex. vatten- och spillvatten, fjärrvärme, dagvattenhantering ska lösas. Detaljplanens reglering av markens och vattnets användning ger ramarna för prövning av bygglov vid t.ex. uppförande av ny bebyggelse.

Planbesked (planprogram) Samråd Granskning Antagande Laga kraft

I arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan för detta område tillämpas planprocessen enligt standardförfarande. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanarbetet. Under samrådet ska kommunen redovisa ett förslag till detaljplan, skälen för förslaget och det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget samt hur kommunen avser handlägga förslaget. Efter att planförslaget har varit ute på samråd och ändrats efter inkomna synpunkter ska planförslaget, innan det kan antas av kommunen, vara tillgängligt för granskning. Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser och planbeskrivning med genomförandefrågor. Därtill finns grundkarta och fastighetsförteckning.

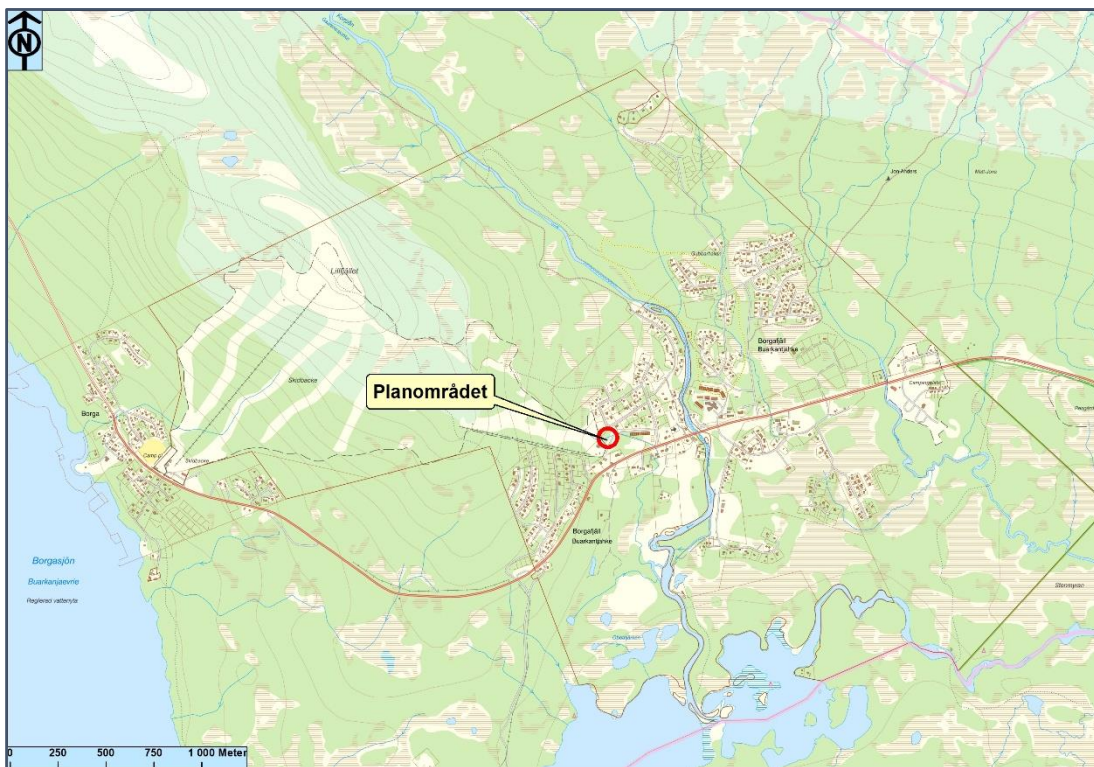
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra för bildande av två nya fastigheter för bostadsändamål samt service, café och butik. Fastigheterna erhåller ett attraktivt läge i anslutning till skidanläggningen och service. Markanvändningen och bebyggelsen regleras så att en god helhetsverkan uppnås.

PLANDATA OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i östra delen av Borgafjälls skidanläggning, i direkt anslutning till parkeringen för skidanläggning och Borga Skicenter. Områdes angörs från Avasjövägen, väg 1052, och vidare in på Liftsvägen, *se karta 1*. Planområdet utgör del av fastigheten Avasjö 1:10 och är cirka 1 800 m². Fastigheten är i privat ägo och ägs av exploatören.



Karta 1. Visar lokalisering av planområdet.



Bild 1. Visar möjlig avstyckning av två nya fastigheter från Avasjö 1:10.

Översiktsplan

Kommunens nu gällande översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 1990. En revidering pågår för närvarande. Planförslaget berör delar av ett område för parkering enligt översiktsplanen. Parkering finns anlagd inom vissa delar i det utpekade området enligt översiktsplanen. Planförslaget avser en förtätning av fritidsbebyggelsen i området och bedöms vara förenlig med intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplan

Området som planförslaget avser innefattas av byggnadsplan 24-DOR-1840, fastställd 1972-01-17. Genomförandetiden för planen har löpt ut. Markanvändning i gällande plan utgörs framför allt av allmän platsmark, natur, samt till mindre delar av vägmark samt parkering. Den allmänna platsmarken, natur, i området har enskilt huvudmannaskap men är inte upplåten för gemensamhetsanläggning.

Vid genomförandet av planförslaget ersätts markanvändning i området med kvartersmark för bostäder samt med service, café och butik. De mindre delar av vägmark och parkering som ersätts med kvartersmark är anlagda och utförda på ett sådant sätt att dess funktion och syfte inte äventyras.

Planprogram

Särskilt planprogram har inte bedömts erforderligt inför detaljplaneprocessen.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och Byggnadsnämnden 2020-05-12, MBN 2019-298-214, att lämna positivt planbesked för att planlägga delar av Avasjö 1:10. Ärendet handläggs genom ett standardförfarande i enlighet med PBL uppdaterad till och med SFS 2020:253. Planförslaget har varit ute på samråd under perioden 2021-04-26 -2021-05-26.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Allmänna hänsynsregler (2 kap)

Miljöbalken vilar på de allmänna hänsynsreglerna i det andra kapitlet. I detta kapitel finns *bevisbörderegeln*, *kunskapskravet*, *försiktighetsprincipen*, *produktvalsprincipen*, *hushållnings- och kretsloppsprinciperna*, *lokaliseringsprincipen*, *skälighetsregeln* och *skadeansvaret*. De flesta av dessa regler aktualiseras när någon bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd. Planen bedöms ge ett bra underlag för att de allmänna hänsynsreglerna, i relevanta delar, efterlevs då planen genomförs.

Hushållningsaspekter (3 kap)

Enligt MB 3:1 ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planområdet ligger inom ett område som är exploaterat med fritidsbebyggelse och skidanläggning. Planförslaget möjliggör en mindre förtätning av bebyggelsen inom området, där väg, vatten och avlopp finns i området. Bedömningen är att planförslaget innebär en god hushållning av resurserna.

Riksintressen (3 och 4 kap)

Cirka två kilometer norr om planområdet finns riksintresse för *rennäringen* enligt MKB 3:5. Området avser Autjoklimpen, Norra Borgafjällen, Satsfjället samt Jengegietje som utgör riksintresse för samebyn Vilhelmina Södra. Inga flyttleder eller strategiska områden ligger i anslutning till planområdet. Enligt MB 3:5 2 st ska mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringarnas bedrivande. Genomförandet av planen bedöms inte påverka förutsättningarna för samebyn att bedriva renskötsel i området, då planförslaget är lokalisering till ett redan exploaterat område med skidanläggning och omfattande fritidsbebyggelse.

Riksintresse för *friluftsliv* enligt MB 3:6 finns i området och avser Södra Lapplandsfjällen som omfattar väsentliga delar av fjällområdet vid Borgafjäll. Detta område ska enligt MB 3:6 2 st så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada friluftsmiljön. Planförslaget genomförs inom ett exploaterat område och bedöms vara förenligt med riksintresset.

Planområdet ligger inom riksintresse MB 4:1-2 som avser *rörligt friluftsliv och turism*. Området avser Stekenjokk, delar av Borgafjäll, Satsfjället och Gitsfjället. Inom riksintresseområden för turism och rörliga friluftsliv ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Genomförandet av planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset.

Långselån med tillhörande käll- och biflöden utgör riksintresse skyddade vattendrag enligt MB 4:6. Syftet med riksintresset avser att skydda berörda vatten från påverkan av

vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål. Genomförandet av planförslaget påverkar inte riksintresset avseende skyddade vattendrag.

Miljökvalitetsnormer (5 kap)

Förenlighet med miljöbalken

Enligt PBL 2:10 ska miljökvalitetsnormerna i MB 5 kap. eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av kapitlet följas vid planläggning.

Sex förordningar om miljökvalitetsnormer har utfärdats med stöd av MB 5 kap:

- SFS 2010:1341 Havsmiljöförordning
- SFS 2010:477 Luftkvalitetsförordning
- SFS 2008:218 Badvattenförordning
- SFS 2004:675 Förordning om omgivningsbuller
- SFS 2004:660 Förordning om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön
- SFS 2001:554 Förordning om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Nedan redovisas planförslaget i relation till de miljökvalitetsnormer som är relevanta för genomförandet.

MKN för ytvatten

Det finns även ett flertal olika föreskrifter där bedömningsgrunderna för miljökvalitetsnormerna är rättsligt reglerade, däribland Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19) om klassificering och miljökvalitetsnormer avseende ytvatten.

I MB 5:2 1 st 1 p återges de normer som har karaktären av gränsvärdesnormer. Innebörden av detta är att vissa värden inte får överskridas eller underskridas efter en viss tidpunkt. För luftkvalitén regleras detta närmare i luftkvalitetsförordningen.

I MB 5:4 1 st finns ett försämringsförbud som innebär att verksamheten inte får försämra vattenmiljön på ett otillåtet sätt. Enligt samma paragraf får även uppnåendet av rätt vattenkvalitet inte äventyras. Med rätt kvalitet menas den status som ska uppnås enligt ramdirektivet för vatten (direktiv 2000/60/EG) avseende status eller potential. Följande benämningar om rätt kvalitet finns: *god ekologisk ytvattenstatus*, *god kemisk ytvattenstatus*, *god ekologisk potential*, *god kemisk grundvattenstatus* och *god kvantitativ grundvattenstatus*.

Huvudavrinningsområdet är Ångermanälven (SE38000) enligt Vatteninformationsystem Sverige, härefter VISS. Delavrinningsområdet för planområdet är nedlagd mätstation Avajön i Näsån (SE719542-146362). Cirka 400 meter öster om planområdet finns vattenförekomsten Näsån (SE719833-146093). Gällande statusklassning för vattenförekomsten är god ekologisk status och tillkomst/härkomst är naturligt.

Förekomsten uppnår ej god kemisk status. Kemisk status utan överallt överskridande ämnen (kvicksilver och polybromerade difenyletrar) är god kemisk ytvattenstatus.

Vad gäller den ekologiska statusen är de ingående kvalitetsfaktorerna som är klassade satta som hög. En stor del av kvalitetsfaktorerna för förekomsten är inte klassade. Förekomsten uppnår inte god klassning vad gäller vissa parametrar som ingår i fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorn för ekologisk status. Detta parametrar är: prioriterade ämnen, bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Parametrar avseende på bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg), baseras på en nationell klassificering av PBDE och Hg som gjorts av Vattenmyndigheterna.

Betydande påverkankällor för vattenförekomsten är atmosfärisk disposition av främst kvicksilver (Hg) och Bromerade difenyletrar (PBDE). Utsläpp av dessa ämnen har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Miljökvalitetsnormen är satt till god ekologisk status. Med mindre stränga krav uppfyller vattenförekomsten miljökvalitetsnormen god kemisk status. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

I området finns två förekomster av grundvatten. Den mindre omfattande förekomsten avser en sand- och grusförekomst. Den mer omfattande är en urbergsförekomst. Båda förekomsterna uppvisar god kemisk och kvantitativ status. Miljökvalitetsnormerna är satta till god kemisk och kvantitativ status.

Planförslaget medför förtätning av bebyggelsen inom ett område som redan utgör ett fritidshusområde. Den utökad markanvändningen med bostäder, service, café och butik inom området medför en ytterst marginell intensifiering av markanvändningen. Planerad dagvattenhantering samt lösning för vatten och avlopp tillser att eventuella föroreningar inte når vatten- eller grundvattenförekomsten. Bedömningen är att exploateringen inte hindrar eller försvårar uppfyllelsen eller upprätthållande av miljökvalitetsnormerna för förekomsterna. I ett vidare perspektiv, med beaktande av andra tänkbara projekt/exploateringar i området, är risken något större, dock bedöms risken inte vara av sådan omfattning så att gällande miljökvalitetsnormer äventyras.

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. Tillkommande trafik bedöms bli ringa i sammanhanget. MKN för utomhusluft riskerar därmed inte att överskridas vid genomförandet av detaljplanen.

Skyddade områden (7 kap)

Inga skyddade områden enligt MB kap berörs av planförslaget.

Vattenverksamhet (11 kap)

Vattendraget som rinner genom planområdet behöver grävas om för att möjliggöra för bebyggelse. Sådana åtgärder är anmälningspliktig enligt MB 11:9a och förordning (1998:1388) om vattenverksamhet med mera 19 § 7 p. Exploatören ansvarar för att anmäla verksamheten. Åtgärden får inte påbörjas förrän Länsstyrelsen har fattat beslut i frågan. Det innebär alltså att åtgärden måste anmälas i god tid innan arbetet påbörjas. I anmälan ska det framgå hur verksamheten ska genomföras och hur eventuell skada ska avhjälpas. Nedan beskrivs översiktligt hur åtgärden planeras att utföras.

Intentionerna med planförslaget kräver en omledning av befintligt vattendrag. Detta för att förbättra förutsättningarna och ge en mer rationell planering inom planen. Vattendragets nuvarande avrinningsväg går in i planområdet från väster och avrinner vidare inom planen i nordöstlig riktning, för att sedan rinna ut ur planens centrala område till vägdiket längs Liftsvängen och sedan vidare öster ut.

Utifrån den intilliggande topografin kan det konstateras att vattendraget avleder vatten från ett större område sett ur ett avrinningsområdesperspektiv. Detta innebär att vattendragets funktion måste säkerställas även efter omledning. Den nya sträckningen för vattendraget planeras att mynna till samma släppunkt som i dagsläget, till Liftsvängens vägdike. Detta sker dock något tidigare för den nya sträckningen jämfört med nuvarande släppunkt. För den planerade nya sträckningen, se skiss 1.



Skiss 1. Visar planerad omledning av vattendraget.

Principer vid omledning av vattendraget

I följande avsnitt beskrivs de principer som bör gälla vid omledning av vattendraget. Det är viktigt att den nya sträckningen för vattendraget färdigställs helt och hållet innan vattnet slutligen släpps till den nya sträckningen. Den nya sträckningen för vattendraget ska också anläggas så tidigt som möjligt, gärna som den första åtgärden vid exploateringen. Skäl för detta är att det bedöms vara fördelaktigt om den nya sträckningen först stabiliseras och att eventuell vegetation längs sträckningen och dess direkta närhet har chans att påbörja en etablering. Anslutningen till nuvarande vattendrag ska utformas utan en för snäv riktningsförändring. Detta gäller för hela den nya sträckningen. I början av den nya sträckningen är det viktigt att en förstärkt vall anläggs för att säkerställa den nya riktningen. Denna vall ska förses med erosionskydd genom en stensättning. Den nya sträckningen ska bestämmas på plats och passas in utifrån givna förutsättningar såsom den lokala topografin samt eventuella träd/vegetation som avses att sparas. En rak sträckning ska undvikas. Diket (den nya sträckningen) föreslås preliminärt utformas med 1:2 slänter och en botten på 0,5 meter. Bedömd största sektionsarea på nuvarande vattendrag inom planen får inte understigas i den nya sträckningen. Detta är viktigt då en kapacitet motsvarande nuvarande vattendrag eller högre ska tillses för den nya sträckningen.

Den nya sträckningen/dikets botten och slänter ska beklädas med en stensättning längs hela sträckningen. Fraktionen ska vara relativt stor så att ursköljning av materialet inte riskeras. Energidämpare i form av större stenar kan med fördel placeras ut med jämna mellanrum för att skapa erosionskydd och bromsa upp vattnet. Även i dessa lägen får inte nuvarande kapacitet understigas. Även där den nya sträckningen möter Liftsvägens vägdike ska erosionskydd upprättas genom stensättning. Den nya sträckningen ska anläggas vid låga flöden och vid torra förhållanden. Åtgärderna ska utföras under en kort och sammanhängande period. För att minimera risken för materialtransport (sediment) under byggtiden föreslås att sedimentfälla anläggs i Liftsvägens vägdike efter den nya släppunkten till vägdiket. Detta kan exempelvis utföras genom att halmbalar placeras strategiskt i vägdiket.

Inför anmälan om vattenverksamhet ska platsbesök med studier om förutsättningar på platsen genomföras. Anmälan om vattenverksamhet ska bland annat innehålla beskrivning av hur åtgärden ska genomföras och vilka platsspecifika skyddsåtgärder som eventuellt ska genomföras. Kommunen bedömer att omledning av vattendraget är en viktig genomförandefråga för planen och att denna åtgärd kan utföras utan skada för allmänna och enskilda intressen.

Sammanfattande avvägning utifrån MB

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Planen bedöms därför inte föranleda behov av strategisk miljöbedömning. En särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har således inte bedömts vara nödvändig. Undersökningen görs i särskilt avsnitt i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området är beläget inom höjdintervallet +541-544 (RH 2000) meter över havet och sluttar svagt mot öst. Inslag av större granar finns ställvis inom området. Mot söder och öster avgränsas området av en större parkering för skidanläggningen. Norr om området finns uppförd fritidsbebyggelse och mot väster finns skidanläggningen. En bård med högre vegetation lämnas mot skidanläggningen/Borga Skicenter. Markskiktet inom området har inslag av ris- och gräsartad vegetation. Genom området, i väst-östlig riktning, rinner ett vattendrag. Vattendraget härrör från skidområdet och går vidare genom området, genom vägtrumma i Liftsvängen och vidare ner under väg 1052. Vattendraget behöver läggas om för att möjliggöra för bebyggelsen som planförslaget medför.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden består enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU), berggrundskarta 1:50 000 - 1:250 000, av främst glimmerskiffer med mer ingående mineraler av kvartsfältspat-glimmersammansättning. Jordarten i området utgörs enligt SGU:s, jordartskarta 1:25 000 - 1:100 000, av morän med under ett relativt tunt mulljordstäck. Mot skidanläggningen uppvisar moränen mer inslag av torv.

Grundvattenmätning har inte utförts i området. Nivåerna för grundvatten torde ligga relativt högt på grund av vattendragen som går genom planområdet.

Risken för jordskred eller ras bedöms som liten utifrån terrängens lutning samt övrig beskaffenhet för området. Inga ras eller skred har dokumenterats för området. Området uppvisar inte heller några raviner eller bäckdalar där det finns ökad risk för slamströmmar. Risk för slamströmmar och störtfloder bedöms därmed som liten.

Dagvattenhantering

Lokalt omhändertagande ska ske inom kvartersmark för bostäder, det vill säga inom blivande fastigheter. Principer som styr detta är en planerad höjdsättning av markytor, hårdgjorda ytor och översilning över vegetationsytor. Ur ett dagvattenperspektiv är det att föredra en så stor andel vegetationsytor som möjligt bibehålls inom kvartersmarken. Tillkommande bebyggelse ska höjdsättas och utföras med beaktande av att avleda dagvattnet från byggnader och från hårdgjorda ytor (takytor) till vegetationsytor inom fastigheten. Takavvattning löses förslagsvis med utkastare och stenläggning/ränna (tät avledning förbi husdränering) på mark fram till intilliggande vegetationsyta.

Höjdsättningen av bebyggelsen ska utföras för att förhindra skador på bebyggelse i händelse av skyfall och extremregn.

Dagvattnet måste kunna rinna ytligt genom och ut från området vid skyfall. Vid höjdsättning ska hänsyn tas till följande viktiga delar med avseende på dagvatten: att marken lutar ut från fastigheter och att det finns ytliga flödesstråk där vattnet kan rinna igenom bebyggelsen vid skyfall när dagvattenledningsnätet är fullt. Höjdsättning av husen samt placering och dimensionering av dagvattenåtgärder tas fram vid detaljprojektering.

Utifrån den skyfallskartering som är genomförd av Länsstyrelsen, över 30 tätorter i Västerbotten, går det att utläsa att området är utsatt för höga flöden vid intensiva regn. Vid kartering av 100 årsregn, framgår att området kan översvämmas med cirka 0,5 meter vatten inom centrala delar, längs med vattendraget som planeras att ledas om. Några mindre områden uppvisar beräknar vattendjup mellan 0,8-1,0 meter. Planområdets norra del är inte utsatt vid höga flöden. För att minska risken och konsekvenserna vid höga flöden för tillkommande bebyggelse, anläggs en förstärkt vall för att säkerställa den nya riktningen vid omledning av vattendraget som går genom planområdet. Denna vall ska förses med erosionsskydd och sträckningen ska utformas för att dämpa häftigt vattenflöde. Av plankartan framgår att byggnader ska utföras med beaktande av skyfallskarteringen för området. Detta innebär att bostadsbyggnader ska uppföras upp till +542 meter över nollplanet. I praktiken innebär detta att färdigt golv ska ligga på som lägst denna nivå (+ 542 meter), och att konstruktioner i övrigt ska utföras så att dessa inte skadas vid översvämningar på upp till +542 meter.

Planförslaget är utformat för att tillskapa en hållbar dagvattenhantering och utifrån ett skyfallsperspektiv. Detta för att minimera risken för att förorenat dagvatten når ytvattnen samt för att förebygga olyckor och skador på människor, naturmiljön och byggnader till följd av intensiva regn/översvämningar.

Miljöförhållanden

Radon och förorenade områden

Ingen radonmätning har utförts inför planläggning av området. För närliggande områden har det konstaterats att det är normalriskområde för radon. Risken för höga halter av markradon bedöms därför som mindre sannolikt inom området. Nya bostadsbyggnader bör konstrueras radonskyddande. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Det finns inga indikationer på att området är förorenat från tidigare verksamhet.

Fornlämningar, övrig kulturhistoriska lämningar

Det finns inga registrerade eller kända lämningar inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister.

Risk och säkerhet

Skred, höga flöden och olyckor

Det finns inga indikationer på reella risker för ras eller skred i området. Fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp vilket medför att risken är liten för att avloppsvatten läcker ut och förorena mark och vatten i området.

Planförslaget är utformat utifrån en genomförd skyfallskartering (100 årsregn) för området. Utformning av planförslaget, samt åtgärder har inarbetats i planförslaget med beaktade av framtida höga flöden. Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte medför väsentlig risk för människor och säkerheten i området.

Störningar

Buller

Planområdet ligger inom ett område med omfattande fritidsbebyggelse samt i nära anslutning till skidanläggningen. Den större parkeringen strax intill planområdet genererar trafik till och från området. Trafiken kan under vissa perioder var mer omfattande och intensiv vilket kan uppfattas som störande. Liftan, pistmaskiner och övriga relaterade verksamheter alstras kortvarigt buller i närområdet. Vidare bedrivs verksamhet med restaurang, pub, etcetera vid Borga Skicenter som ligger cirka 35 meter väster om tillkommande bebyggelse. Verksamheter pågår sena kvällar under högsäsongen och det kan därmed genereras störningar som härrör från musik och att människor vistas utanför och omkring bebyggelsen där verksamheten pågår. Mellan tillkommande bebyggelse enligt planförslaget och verksamheten bibehålls en bård av båda högre och lägre vegetation som till viss del är avskärmande och dämpande. Kommunen bedömer att förutsättningarna på platsen, den pågående verksamheten samt omständigheter i övrigt innebär inte någon betydande olägenhet för tillkommande bostäder.

Klimatanpassning

Det finns flera olika scenarier för hur klimatet förändras över tiden. Dock råder det konsensus att det pågår en global uppvärmning. SMHI har vid flera tillfällen genomfört studier av det framtida klimatet och konsekvenserna av detta. I rapporten från 2015, *Framtidsklimat i Västerbottens län*, framgår det att årsmedelnederbörden kommer att öka i området som avses med planförslaget. Analyserna av årsmedelnederbörd bekräftar större regnmängder i det framtida klimatet. Den kraftiga nederbörden, maximal dygnsnederbörd, bedöms också öka. Vidare ses en ökning av årstillrinningen till sjöar och vattendrag.

Det framtida klimatet kan förväntas medföra utmaningar med förhöjda och intensivare utflöde till sjöar och vattendrag i Kittelfjäll med omnejd. Dessa förhållanden kan i sin tur bidra till ökade risker för översvämningar, ras, skred och erosion.

Med ett framtida klimat enligt rapporten Framtidsklimat i Västerbottens län ökar risken för ras, skred och erosion generellt. Skred och ras kan uppstå både av naturliga skäl och på grund av yttre påverkan på naturen. Ofta handlar det om en kombination av flera faktorer. Störst risk för skred och ras är det i jordslänter som innehåller jordlager med låg hållfasthet och i bergsslänter med svagheter i berggrunden.

Skyfall är en av faktorerna som för med sig den största översvämningsrisken och med ett varmare klimat väntas skyfallen bli kraftigare och vanligare. Ökat antal dagar med skyfall och kraftig nederbörd leder till ökad ytavrinning och större sannolikhet för slamströmmar längs bäckraviner. Snabb avsmältning av snö och kraftiga vårflooder kan också resultera i slamströmmar. Erosion av slänter kan uppkomma vid kraftiga och ihållande regn. Detta skulle kunna uppstå och medföra konsekvenser för planerad bebyggelse inom planområdet. Risk för ett sådant scenario bedöms emellertid som mindre sannolikt på grund av planförslagets utformning och reglering av bebyggelsen.

Bedömning behov av åtgärder för klimatanpassning

Utformning av planförslaget medför att risk för att höga flöden och översvämningar med väsentliga konsekvenser bedöms som liten. Beaktas vidare markens beskaffenhet så torde risken vara liten för allvarliga incidenter i form av omfattande skred, ras och erosion i området. Planens utformning och hantering av dagvatten bedöms vara robust mot ett framtida klimat och dess konsekvenser.

Service

Offentlig och kommersiell service

I Borgafjäll finns pedagogisk omsorg. Grundskola finns i Risbäck och Dorotea. Restauranger och olika former av turistigt boende finns i Borgafjäll. Livsmedelsbutik med drivmedelsförsäljning finns vid Centrumvägen cirka 800 meter från planområdet. Butiken fungerar också som ombud för apotek, post och systembolag. Ett vidare serviceutbud finns i Dorotea.

Jämställdhet och barnperspektiv

Ur ett jämställdhetsperspektiv är det av stor vikt att samhällsplaneringen bidrar till att skapa trygga miljöer för både kvinnor, män och barn. Ambitionen har varit att ta fram en plan som i sin utformning ger möjlighet till att skapa en trygg atmosfär för alla och som är inbjudande att vistas i. Goda möjligheter till olika former av rekreation, lek och rörelse finns i närområdet. I planprocessen har både män och kvinnor samma möjlighet att yttra sig.

Friytor

Naturmiljö

Planområdet omges av friluftsområden och grönytor. Fjällmiljön är lättåtkomlig genom leder och stigar.

Gator, trafik och tillgänglighet

Brandvatten och räddningstjänstens insatstid

Lokaliseringen medför att framkomligheten för räddningstjänsten är god vid insatser. I Borgafjäll finns ett brandvärn med begränsad kapacitet för insatser och utrustning. Vid insatser i området kommer huvudstyrkan från Dorotea med släck- och tankfordon. Restiden för denna styrka är mer än 80 minuter under sommaren och något längre under vintertid.

Vid insatser i området kan brandvatten hämtas genom pumpning från Kvissleån eller Korpån. Det finns även en brandpost i det kommunala ledningsnätet längs med Liftsvägen, i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Borgafjäll trafikeras med långfärdsbussar, som körs av Västerbottens länstrafik. Hållplats för bussen finns längs med väg 1052, strax efter korsning med Centrumvägen.

Angöring

Områdes angörs från Avasjövägen, väg 1052, och vidare in på Liftsvägen. Två stycken fastigheter kan bildas med infart från Liftsvägen.

Parkering

Parkering ska anordnas inom blivande fastigheter. Bostadshus med lägenhet större än 70 m² erfordrar minst två parkeringsplatser.

BEBYGGELSE OCH MARKANVÄNDNING

Tillåten markanvändning och egenskapsbestämmelser

Markanvändning

Följande bestämmelser finns på plankartan som reglerar hur marken får användas och vilka egenskaper denna har:

Stora delar av kvartersmarken inom planområdet regleras som kvartersmark för bostäder, **B** på plankartan. Inom denna användning ryms bostäder för boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Det kan handla om olika typer av byggnader både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement avser sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Med hänsyn till områdets beskaffenhet bedöms bostäder vara en lämplig markanvändning.

Centrumverksamheter med precisering service, café och butik, **C₁** på plankartan, reglerar så att denna verksamhet kan bedrivas inom enskild byggnad eller inrymmas i byggnad där även bostäder anordnas. Markanvändningen anses lämplig, då det finns ett stort kundunderlag i området.

Bebyggandets omfattning

Bebyggelsens omfattning regleras som utnyttjandegrad enligt bestämmelserna **e₁** på plankartan, vilken anger högsta utnyttjandegrad som 180 m² byggnadsarea per fastighet. Bestämmelsen skapar möjligheter för en eller två byggnader per fastigheter för bostäder samt service, butik eller café.

Höjden för bebyggelsen regleras på plankartan med högsta nockhöjd i meter. Begreppet nock/taknock, definieras sedvanligt som en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. Planbestämmelsen nockhöjd avser emellertid takkonstruktionens högsta punkt, då det är den som har koppling till byggandets omfattning och byggnadens inverkan på platsen. Huvudbyggnad medges uppföras med **högsta nockhöjd 7,0 meter ovan medelmarknivå**. Hösta nockhöjd avser höjd över markplan. Markplan är ett horisontellt plan som beskriver medelmarknivån runt byggnaden eller byggnadskroppen. Markplanet ska fastställas utifrån den färdiga/planerade marknivån invid byggnaden. Med bestämmelsen är det möjligt att uppföra 1,5-planshus, det vill säga en våning och inredd vind.

Enbart bestämmelse om nockhöjd lämnar utrymme för byggnader med platta tak vilka kan upplevas som stora och störande. För att undvika detta har bestämmelsen om takvinklar för huvudbyggnad införts. Bestämmelsen på plankartan, **takvinkeln för huvudbyggnad ska vara mellan 20 och 40 grader**, reglerar utformning av taken.

Takvinkel 20-40 grader bedöms vara lämplig för bebyggelsen då denna taklutning allmänt förekommer inom området.

Fastighetsstorlek

Enligt bestämmelsen **d₁** på plankartan är den minsta fastighetsstorleken 900 m². Bestämmelsen **d₁** syftar till att möjliggöra för avstyckning av två fastigheter från området.

Placering av bebyggelse

Bestämmelsen **p₁** på plankartan reglerar bebyggelsens placering. Bestämmelsen anger att byggnader ska uppföras minst 4,5 meter ifrån fastighetsgräns. Bestämmelsen har införts för att bebyggelsen inte ska behöva uppföras brandteknisk konstruktion i form av brandcellsgräns eller brandvägg.

Utformning

På plankartan regleras antal lägenheter per fastighet med bestämmelsen **högst två huvudbyggnader och två lägenheter per fastighet**. Utförande av fasade regleras med bestämmelsen **fasad ska utformas i trä och färgsättas i dämpade kulörer i grått, svart eller rött**, på plankartan. **Huvudbyggnader ska utformas med sadel- eller pulpettak** enligt bestämmelse på plankartan. Bestämmelserna reglerar den tillkommande bebyggelsen så att denna harmonierar med den befintliga bebyggelsen i närområdet.

Utförande

För att minska risken och konsekvenserna vid översvämningar vid kraftiga skyfall får inte källare anordnas för bebyggelsen. Detta regleras genom bestämmelsen på plankartan, **källare får inte finnas**. Utöver detta regleras bebyggelsen med bestämmelse som anger att **byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå + 452 meter över nollplanet inte skadar byggnadernas konstruktion**. Höjden + 542 meter över nollplanet relaterat till diket som går längs med parkeringen och planområdets östra gräns.

Administrativa bestämmelser för hela planområdet

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Blivande fastigheter ansluts till kommunalt nät för vatten och avlopp. Kommunalt reningsverk har tillräcklig kapacitet för tillkommande bebyggelse. De två blivande fastigheterna kan möjligen anslutas till vatten- och avloppsledningar som ligger cirka 30 meter söder om planområdet, ledningar som går till Borga Skicenter. Ett annat alternativt är att ansluta den södra fastigheten till ledningar vid Borga Skicenter och den norra fastigheten till ledningar som ligger längs med Liftsvängen, cirka 10 meter utanför planområdet.

Anslutning till kommunalt avlopp för blivande fastigheter bör utföras med självfallsledningar. För att säkerställa att detta möjliggörs krävs inmätning av vattengångshöjder i tänkta anslutningspunkter. Detta kommer att utföras innan planen antas.

Dagvatten

Takavvattning löses förslagsvis med utkastare och stenläggning/ränna (tät avledning förbi husdränering) på mark fram till intilliggande vegetationsyta. Dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten.

El

Vattenfall äger elnätet i området. Tillkommande bebyggelse ansluts till elnätet.

Avfall

Kommunen ombesörjer avfallshanteringen i området. Blivande fastigheterna förses med egna kärl för hushållsavfall. Återvinningstation för bland annat förpackningar och tidningar finns vid Centrumvägen. Grovavfall omhändertas vid återvinningscentralen i Borgafjäll, ungefär en kilometer nedanför Avasjö.

Tele och bredband

Fastigheterna kan anslutas till fibernätet i området.

Värme

Byggnader värms upp individuellt.

Brandvattenförsörjning

Släckvatten för släck- och tankfordon kan genom pumpning hämtas från Kvissleån eller Korpån.

UNDERSÖKNING

Kommunen har här gjort en undersökning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om betydande miljöpåverkan kan antas ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken (1998:808) (MB) 6:3 1 st. En undersökning ska ligga till grund för att avgöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:5. I undersökningen ska omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan identifieras enligt MB 6:6 1 p.

Undersökningen har gjorts utifrån de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966) (MBF) 5 § och bilagan till denna.

Frågeställning	Förutsättningar	Motivering
I vilken utsträckning anger detaljplanen förutsättningar för verksamheter eller åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet, storlek eller driftförhållanden eller genom att fördela resurser (1 p a)	Goda	Planförslaget är lokaliserat till område som till stor del redan är exploaterat genom skidanläggningen, parkering och fritidsbebyggelse. Erforderlig infrastruktur finns i området. Förslaget möjliggör en mindre utökning av mark som kan nyttjas för bostadsändamål, handel och service. Marken bedöms vara lämplig för detta ändamål med beaktande av hur marken och bebyggandet regleras.
Detaljplanens betydelse för de miljöeffekter som genomförandet av andra planer eller program medför. (1 p b)	Låg betydelse	Projektet medför inte några miljöeffekter som kan påverka andra planer i området.
Detaljplanens betydelse för att främja en hållbar utveckling eller för integreringen av miljöaspekter i övrigt. (1 p c)	Stor betydelse	Planförslaget medger förtätning av bebyggelsen i området. Det har inte identifierats några väntade miljöeffekter av ett plangenomförande. Planen bedöms därmed inte vara av betydelse för integreringen av miljöaspekter i övrigt.
Detaljplanen i relation till möjligheterna att följa miljölagstiftningen. (1 p d)	Goda	Planförslaget bedöms vara i enlighet med de allmänna hänsynsreglerna i MB 2 kap, MB

		3-4 kap hushållning med mark- och vattenområden, MB 5 kap miljö kvalitetsnormer samt övrig relevant miljölagstiftning.
Miljöproblem som är relevanta för detaljplanen. (2 p)	-	Det saknas kända miljöproblem i området. Ett genomförande av planförslaget väntas inte ge upphov till några miljöproblem.
Detaljplanens sannolika miljöeffekter och det påverkade områdets utmärkande egenskaper (3 p). Se även MB 6:2 om miljöeffekter.	-	Utökningen av markanvändningen i området är marginell. Planen innebär en god hushållning med marken då den pågående markanvändningen utökas i mindre omfattning.
Vilken utsträckning det går att avhjälpa de sannolika miljöeffekterna (4 p).	-	Inga negativa miljöeffekter har identifierats.
Miljöeffekternas gränsöverskridande egenskaper (5 p)	-	Inga sannolika gränsöverskridande egenskaper har identifierats.
Miljöeffekternas omfattning (6 p)	-	Inga sannolika negativa miljöeffekter har identifierats vid genomförandet av planen.
Riskerna för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter (7 p)	Goda	<p>Det finns inga indikationer på reella risker för ras, skred eller sättningar i området.</p> <p>Ett framtida klimat med högre vattenflöden, samt genomförd skyfallskartering, visar på risken med höga flöden i området. Planförslaget är utformat med beaktande av detta och innehåller bestämmelser för att hantera konsekvenserna vid höga flöden.</p> <p>Dagvattenhantering samt kommunalt vatten och avlopp planeras för området.</p> <p>Risken är därmed liten för olyckor och skador på människor, naturmiljön och byggnader.</p>

Det påverkade områdets betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, dess kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen (8 p)	Låg	Planförslaget bedöms genom sin lokalisering och utformning vara lämplig markanvändning. Ett genomförande bedöms inte medföra ett överskridande av miljökvalitetsnormerna, ökad risk för människors hälsa eller miljön.
Påverkan på områden eller natur som erkänd skyddsstatus nationellt, inom EU eller internationellt. (9 p)	Låg	Inga negativa miljöeffekter har identifierats.

Ställningstagande

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att dess genomförande inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning i enlighet med bestämmelserna i MB 6:11-18 §§. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

Beslut i fråga om miljöpåverkan

Kommunen ska enligt MB 6:7 1 st i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I beslutet ska det enligt MB 6:7 2 st redovisas vilka omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Kommunen beslutar i och med samråd av planen att ett genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Omständigheter som talar för en betydande miljöpåverkan bedöms inte föreligga enligt den genomförda undersökningen ovan. Detta grundar sig på planförslaget är lokaliserat till ett område som redan är exploaterat och att markanvändningen utökas marginellt. Exploateringen utförs inom ett begränsat område där kända natur- och kulturvärden saknas. Dagvattenhanteringen, lösning för vatten och avlopp för tillkommande bebyggelse, medför att risken för erosion och slamtransport från området är ringa. Risken för olyckor som kan ge effekter för människors hälsa och miljö bedöms som liten förutsatt att reglering av bebyggelsen genomförs. Planförslaget bedöms därmed vara i enlighet med de allmänna hänsynsreglerna i MB 2 kap, MB 3-4 kap hushållning med mark- och vattenområden, MB 5 kap miljökvalitetsnormer samt övrig relevant miljölagstiftning.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

- Samråd kvartal 1, 2021
- Granskning kvartal 3, 2021
- Antagande kvartal 3, 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för att initiera och bekosta fastighetsbildningsåtgärder hos Lantmäteriet samt övriga exploateringsåtgärder. Exploatören anmäler om vattenverksamhet till Länsstyrelsen för omledning av vattendraget i området. Kommunen anlägger servisledning för vatten och avlopp inom området. Vattenfall svarar för elnätsanslutning av fastigheterna.

Avtal, Exploateringsavtal

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.

Det är inte aktuellt att teckna exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning, fastighetskonsekvenser

När planen vunnit laga kraft kan exploatören ansöka om lantmäteriförrättning för att bilda nya fastigheter enligt planen. Från Avasjö 1:10 kan två nya fastigheter bildas genom avstyckning. Anslutning till kommunalt VA-nät innebär att VA-avgift tas ut av kommunen. Denna avgift erläggs fastighetsägaren.

Nuvarande lösning för enskilda fastigheter utmed lokalgatan Liftsvägen är att rätt till väg sker med stöd av officialservitut 2425-07/4.1 och 2425-09/23.1. Då planen har genomförts kommer användandet av Kroiks väg i berörd del och Liftsvägen öka stadigvarande och det bedöms inte vara lämpligt att fortsätta med nuvarande lösning genom vägservitut. Det bör därför inrättas en gemensamhetsanläggning (ga) för Liftsvägen där deltagande fastigheter är dem som har behov av vägen såsom planens

två nya fastigheter. Om ga inrättas får fastigheterna som ansluter till anläggningen ett andelstal för utförande samt drift och underhåll. Vad gäller utförandet så ska andelstalet spegla den nytta varje fastighet har av att vara delägare i gemensamhetsanläggningen. Andelstalet för drift och underhåll baseras främst på hur mycket fastigheten beräknas använda anläggningen. Ett annat alternativ är att Avasjö ga:3 omprövas så att även Lifsvängen omfattas av denna ga om så önskas och i övrigt är lämpligt.

Anläggningen, en ny ga, kan förvaltas av ny samfällighetsförening eller av Lillfjällets Samfällighetsförening som finns i området.

Den fastighetsägare som vill att gemensamhetsanläggning bildas har rätt att göra ansökan. Gemensamhetsanläggning inrättas genom lantmäteriförrättning. Bestämmelser om vilka villkor som finns för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas finns i anläggningslag (1973:1149) (AL) 5-11 §§. I AL 12-16 §§ finns regler som behandlar bland annat skyldighet att avstå utrymme på fastigheten för gemensamhetsanläggningen, ersättning för upplåtelse och kostnadsfördelning för anläggningen. Det innebär att ägaren till den mark som upplåts för anläggningen kan ha rätt till ersättning för denna belastning. För de fastigheter som ansluts till gemensamhetsanläggningen aktualiseras som tidigare nämnts frågan om kostnad för anläggningens utförande och drift.

Planens två nya fastigheter bör utöver vad som tidigare sagts anslutas till Avasjö ga:3, Kroiks väg, som förvaltas av Lillfjällets Samfällighetsförening. Ägaren till en fastighet som ansluts till en gemensamhetsanläggning ska betala en inträdesavgift till övriga delägare i gemensamhetsanläggningen i enlighet med 37 § anläggningslagen.

Initiativ till nödvändiga lantmäteriförrättningar tas och bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av exploatören tillsammans med miljö- och byggnadsnämnden, av Arctan AB genom Jon Månsson och Richard Söderlund, samhällsplanerare.

Planhandläggare

Per Nilsson, samhällsbyggnadsingenjör, Dorotea kommun.