

Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för
del av fastigheten Sutme 1:2
Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län
Upprättad 2025-04-03
Antagen 2025-05-06 § 12 MBN
Laga Kraft 2025-05-30

Till planen hör:

- ☐ Plankarta med bestämmelser
- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Undersökning av betydande miljöpåverkan
- ☐ Fastighetsförteckning
- ☐ Granskningsutlåtande

Planprocessen (begränsat standardförfarande)

Planprocessen handläggs med standardförfarande som regleras genom Plan- och bygglagen kap. 5 (2010:900). Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktliga planering, är inte av stort allmänt intresse och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Samråd	<i>Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede av 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.</i>
Gransknings-utlåtande	<i>Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.</i>
Antagande	<i>Detaljplanen antas av miljö- och byggnadsnämnden.</i>
Laga kraft	<i>Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.</i>

Begränsat standardförfarande

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Inledning	4
2	ÄNDRINGENS SYFTE	4
2.1	Syfte	4
3	BESKRIVNING AV ÄNDRINGEN	4
3.1	Planhandlingar	4
3.2	Plandata	4
3.3	Genomförandetid	4
3.4	Planens huvuddrag	5
3.5	Allmän plats	5
3.6	Kvartersmark	5
3.7	Befintligt	5
4	FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
4.1	Kommunala	6
4.2	Riksintressen	6
4.3	Miljö kvalitetsnormer	6
4.4	Strandskydd	7
4.5	Rennärings intressen	7
4.6	Undersökning av miljöpåverkan	7
5	FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
5.1	Mark- och vattenförhållanden	8
5.2	Kulturmiljö	9
5.3	Bebyggelseområden	9
5.4	Social miljö	10
5.5	Kommunikationer	11
5.6	Hälsa och säkerhet	11
5.7	Teknisk försörjning	12
6	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
6.1	Organisatoriska frågor	13
6.2	Fastighetsrättsliga frågor	13
6.3	Tekniska frågor	16
6.4	Ekonomiska frågor	16
6.5	Planekonomisk bedömning	16
6.6	Samråd	16
7	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	17
8	BILAGA	18

1 INLEDNING

Denna planbeskrivning behandlar bara ändringen av detaljplanen. Planbeskrivningen ska därför läsas tillsammans med planbeskrivningen för *Detaljplan för del av fastigheten Sutme 1:2*. Denna planbeskrivning blir en bilaga till gällande planbeskrivning när planändringen vunnit laga kraft.

2 ÄNDRINGENS SYFTE

2.1 SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra för avstyckning av bostadsfastighet.

2.1.1 VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

Gällande detaljplan togs fram med syfte att utgöra underlag för att bygga ut fler fritidsbostäder med tillhörande servicebyggnader samt husvagnsparkering med mera.

Inom ändringsområdet tillåts bostadsbebyggelse i en våning, med möjlighet till suterrängvåning. Utnyttjandegraden begränsas i detaljplanen till 10 procent av fastighetsarea samt att fastigheter för enskilda bostadstomter ej får bildas. Då fastigheter inte får avstyckas för enskilda bostadsfastigheter inom planområdet, innebär byggrätten i praktiken även att det finns en tillåten byggnadsarea på ungefär 3400 m² för fastigheten Sutme 1:5. Av denna area har ungefär 900 m² byggts.

Efterfrågan på enskilda fastigheter har på senare tid uppstått inom området, där ny intilliggande detaljplan påvisat lämpligheten för ett fåtal bostadsfastigheter. Ändringen utgår från att tillåta avstyckning inom ett område om ca 18 000 m² samt att begränsa byggnadsarean inom detta område. Detta begränsar antalet bostadsfastigheter inom ändringsområdet.

Ändring av detaljplan har valts då ändringen bedöms inrymmas i syftet för den gällande detaljplanen, inte leda till betydande miljöpåverkan, inte ha betydande intresse för allmänheten och inte strida mot översiktsplanen. Ändringarna bedöms därför inte kräva hela lämplighetsprövningen som ett framtagande av ny detaljplan innebär.

Ändringen bedöms vara av mindre omfattning och påverkar inte avsikten med gällande plan. Ändringen bedöms därför inte kräva hela den lämplighetsprövning som en ny detaljplan innebär, varför en ändring av detaljplan valts.

3 BESKRIVNING AV ÄNDRINGEN

3.1 PLANHANDLINGAR

Till ändringen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, redovisad på gällande detaljplan.
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (2024-12-17)

3.2 PLANDATA

Ändringsområdet är cirka 1,8 hektar stort och omfattar del av fastigheten Sutme 1:5, som är i privat ägo, och angränsar till Sutme stugby i väst.

3.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för ändringen är 5 år från och med laga kraft.

3.4 PLANENS HUVUDDRAG

Ändringen avser att ändra befintliga bestämmelser om utnyttjandegrad till fast bestämmelse om byggnadsarea, samt ta bort begränsning om avstyckning av fastigheter. Detta möjliggör för ytterligare bostäder med komplementbyggnader inom ändringsområdet.

3.5 ALLMÄN PLATS

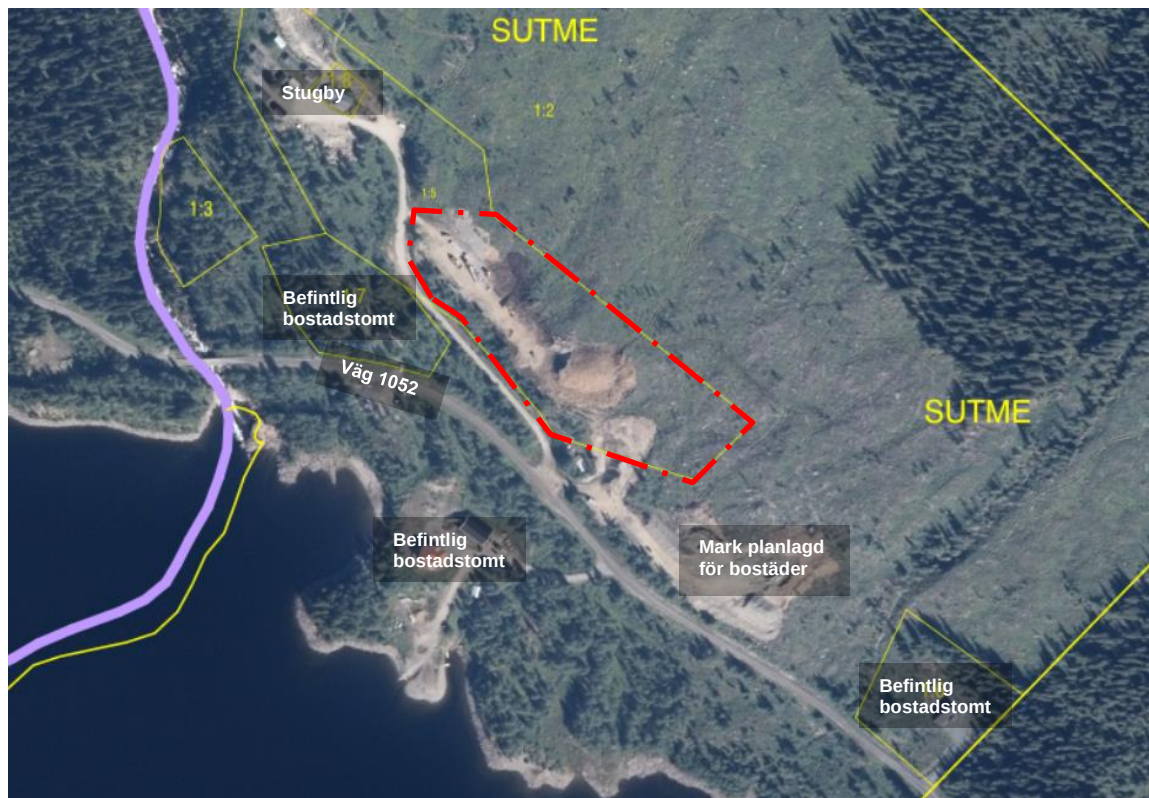
Ändring av plan omfattar ingen allmän plats.

3.6 KVARTERSMARK

Ändringen sker inom kvartersmark för Bostäder.

3.7 BEFINTLIGT

Inom ändringsområdet finns en bostadsbyggnad med tillhörande komplementbyggnader. Markarbete har utförts för bland annat infartsväg och markparkering. I övrigt består ändringsområdet av avverkad skogsmark. Intill området i nordväster finns Sutme stugby, söder om länsväg 1052, utanför området finns en privat tomtplats. Sydöst om ändringsområdet har markarbete påbörjats för planerat bostadsområde i angränsande detaljplan.



Översiktsbild över området, med ändringsområdet markerat ungefärligt i rött. Källa: Lantmäteriet, 2024-12-12.

4 FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 ÖVERSIKTSPLAN

Dorotea kommuns översiktsplan antogs 1990-11-26, och bedöms delvis vara inaktuell. Sutme omnämns inte särskilt i översiktsplanen. Planändringen bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

4.1.2 DETALJPLAN

Aktuellt område regleras i *detaljplan för del av fastigheten Sutme 1:2*. Planens genomförandetid löpte ut 2010-12-31

Detaljplanen reglerar ändringsområdet som bostäder i en våning [**BI**], där suterrängvåningar får anordnas [**v₁**]. Utöver detta regleras största byggnadsarea till 10 procent av fastighetsarea [**e₁ 10**] samt att fastigheter för enskilda bostadstomter ej får bildas [**e₂**]. Resterande delar av planen reglerar resterande område som naturmark och väg.

Sydöst om ändringsområdet har gällande plan ersatts av ny detaljplan som fick laga kraft 2020-01-17, med genomförandetid på 5 år. Genomförandetiden för denna detaljplan löpte ut 2025-01-17. Ändringen bedöms inte påverka denna detaljplan.

4.1.3 PLANBESKED

Miljö- och byggnadsnämnden beviljade 2024-11-26 §45 planbesked för upprättande av ändring av del av detaljplan för fastigheten Sutme 1:2 och 1:5.

4.2 RIKSINTRESSEN

Ändringsområdet omfattas av följande riksintressen

- Riksintresse för rörligt friluftsliv, enligt 4 kap. 2§ MB
- Riksintresse för friluftsliv, Södra Lapplandsfjällen, enligt 3 kap. 6 § MB

Riksintressena syftar till att säkerställa att hänsyn tas till människors förutsättningar för vistelse och upplevelse i natur- och kulturlandskap. Dessa specifika områden är utpekade för sin fjällmiljö.

Ändringen av detaljplan avser att möjliggöra för fritidsbebyggelse och fastighetsreglering för enskilda bostadsfastigheter. Ändringen bedöms sammantaget inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

4.3 MILJÖKVALITETSNORMER

4.3.1 MKN FÖR LUFT

Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte påverkas av planändringen.

4.3.2 MKN FÖR VATTEN

Tabell 1. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (Källa: www.viss.lansstyrelsen.se, 2025-01-14).

Vatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvatten-förekomst: Borgasjön	SE7189 21- 146298	Otillfredställe	Uppnår ej god	Otillfredställande ekologisk potential 2039	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kviksilverföreningar och bromerad difenyleter.	Flödesförändringar, morfologiska förändringar och miljögifter.

Planändringen tillåter som störst en byggnadsarea på 600 m², vilket inte bedöms leda till någon egentlig inverkan på möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna. I praktiken innebär planändringen en minskad tillåten byggnadsarea, jämfört med nu gällande plan.

4.3.3 MKN FÖR BULLER

Dorotea kommun omfattas inte av miljö kvalitetsnormer för buller.

4.4 STRANDSKYDD

Gällande detaljplan omfattas av det generella strandskyddet från Borgasjön. Ändringsområdet ligger på en distans över 100 meter från strandkant och omfattas därmed inte av strandskydd.

4.5 RENNÄRINGENS INTRESSEN

Voernese sameby samt Vilhelmina södra sameby har sina åretruntland kring Borgafjäll. Ändringsområdet omfattas inte direkt av något riksintresse, men i närheten finns utpekade riksintresseområden för rennärning. Sutme bedöms dock inte vara något särskilt viktigt område för rennärningen.

Då närområdet redan är bebyggt bedöms ingen ökad fragmentering av rennärningens områden uppstå som konsekvens av genomförande av planändringen.

4.6 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljö påverkan genomfördes 2024-12-17. Sammantaget bedöms ändringen inte medföra en betydande miljö påverkan, varför en miljö konsekvensbeskrivning inte behöver tas fram som del av planändringen.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

De ändringar som genomförs innebär att:

- Planbestämmelse [**e₁ 10**] och [**e₂**] upphävs inom ändringsområdet, men fortsätter gälla utanför.
- Resterande egenskapsbestämmelser, [**I**] - högsta våningsantal och [**v₁**] - Suterrängvåning får anordnas, fortsätter gälla inom ändringsområdet såväl som på kvartersmarken utanför ändringsområdet. Användningsbestämmelse [**B**]- Bostäder fortsätter även gälla både inom ändringsområdet och på kvartersmarken utanför.
- Planbestämmelse [**e₃**] - Största byggnadsarea är 600 m², läggs till inom ändringsområdet.

5.1 MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN

5.1.1 LANDSKAPSBILD

Landskapet kring ändringsområdet består av skog, Borgasjön, en mindre stugby samt spridd bostadsbebyggelse. Söder om ändringsområdet går länsväg 1052.

Inom ändringsområdet har visst markarbete skett för att möjliggöra för en bostad.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Från länsvägen och Borgasjön kommer ändringen medföra viss ökad bebyggelse. Med en största byggnadsarea på 600 m² inom ändringsområdet bedöms inte ny bebyggelse medföra någon inverkan på landskapsbilden. På grund av placering och lutning bedöms inte utsikten mot Borgasjön påverkas för befintlig bebyggelse.

5.1.2 NATURMILJÖ

Ändringsområdet ligger sydväst om Norra Borgafjäll, som klassas som Natura 2000-område på grund av sin variation och mångfald av habitat som är representativa för den svenska fjällregionen.

Under perioden 2000–2024 har inga rödlistade arter rapporterats in till artportalen inom ändringsområdet.

Ändringsområdet består i dagsläget av avverkad skogsmark, en fritidsbostad, samt vissa områden där markarbete utförts. Med anledning av detta bedöms naturvärdena inom ändringsområdet vara relativt låga.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Ändringen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturmiljön.

5.1.3 FRILUFTSLIV OCH REKREATION

Ändringsområdet är en del av Södra Lapplandsfjällen, vilket är ett särskilt viktigt område för friluftsliv, rekreation och turistnäring. Fjällvandring, fiske, alpin skidåkning och skoterkörning är rekreativa värden som finns i närområdet. Ändringsområdet ligger även inom riksintresseområdena för friluftsliv.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planändringen möjliggör för boende, samtidigt som möjligheten att bedriva och utveckla den nuvarande stugbyn bevaras genom ändringens områdesbegränsning. Ändringen bedöms därför inte påverka människors möjlighet att ta sig till och vistas i Södra Lapplandsfjällen.

5.1.4 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Gällande detaljplan beskriver att det inom planområdet finns ett flertal myrområden där grundvattnet står nära markytan. Inom planområdet rinner det enligt planen även ett flertal mindre bäckar. Marken beskrivs i övrigt bestå av morän med stort inslag av grus och sand.

Ändring av detaljplan för del av Sutme 1:2 Laga krafthandling

För *detaljplan för Sutme 1:6 och del av Sutme 1:2* togs en översiktlig geoteknisk utredning fram (Emkab, 2019-10-18). Detaljplanen beskriver bland annat att berggrunden i området bedöms bestå av paragnejs, en sedimentär bergart, samt att Borgafjällsområdet är känt för att ha en skifferrik berggrund. Materialprover påvisade 6–11 procent finjord. Undersökningen bedömde därför att sorterat och utlagt material bör kontrolleras gällande tjälfarlighet om ytor utsätts för stor köldb belastning. Skiffer förekom i marken vilket innebär att massor som bryts från området inte bör användas för erosionsskydd eller vägar för tung trafik. Överlag bedömdes marken i enligt undersökningen vara översiktligt byggbar.

Ändringsområdets byggbarhet bedöms vara utrett och fastställt inom tidigare detaljplanehandläggning. Exakta grundläggningsförutsättningar kan behöva utredas inför kommande bygglov.

5.1.5 DAGVATTEN

Dagvatten hanteras i närområdet via diken, bland annat längs befintliga vägar.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Detaljplaneändringen inför bestämmelsen **[e₃]** - Största byggnadsarea är 600 m². Det är en minskning i byggrätten jämfört med gällande planbestämmelser, som reglerar utnyttjandegraden till 10 procent av fastighetsarean. I praktiken innebär det en byggrätt på ungefär 1800 m².

Vid genomförande bedöms andelen hårdgjorda ytor, inklusive tak öka något jämfört med nuläget. I förhållande till ett genomförande enligt gällande planbestämmelser bedöms dagvattenflöde dock minskas.

Dagvatten kommer ledas till befintliga diken och nya avskärande diken anordnas vid behov. Lösning av dagvattenhantering för respektive fastighet ska redovisas i samband med bygglov.

5.2 KULTURMILJÖ

Inom ändringsområdet finns inga kända fornlämningar, eller på andra sätt kulturskyddade områden eller objekt.

Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (SFS 1988:950).

5.3 BEBYGGELSEOMRÅDEN

5.3.1 BOSTÄDER

Väster om ändringsområdet, inom samma detaljplan, ligger Sutme stugby. Stugbyn omfattar ungefär 10 byggnader med en sammanlagd byggnadsarea på cirka 600 m².

Befintlig närliggande bostadsbebyggelse är gles, med stora fastigheter och relativt låg byggnadsarea. Inom ändringsområdets närområde varierar tillåten byggnadsarea mellan ungefär 4–16 procent av fastighetsarean.



FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planändringen tillåter en något lägre utnyttjandegrad än närområdet, cirka 3 procent. Med en befintligt gles struktur inom närområdet bedöms dock planändringen överensstämma med närområdets utformning.

5.4 SOCIAL MILJÖ

5.4.1 BARNPERSPEKTIV

Inom området finns viss fritidshusbebyggelse, samt en stugby. Det finns inga aktiviteter eller service som särskilt riktar sig mot barn. Det finns dock möjlighet att barn vistas i närheten. I dagsläget finns stora oexploaterade ytor där barn kan leka. Utöver dessa bedöms barn kunna nyttja områdets goda möjligheter för friluftsliv och rekreation.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Ändringen möjliggör för bebyggelse av ett fåtal bostadshus. Begränsningen av byggnadsarea säkerställer att friytor bevaras i närområdet.

5.4.2 LJUSFÖRHÅLLANDEN

Ändringen möjliggör inte för någon högre eller tät bebyggelse och bedöms därmed inte medföra några negativa konsekvenser gällande befintliga ljusförhållanden.

5.4.3 TILLGÄNGLIGHET

Vid bygglov ska exploator påvisa hur tillgänglighetskrav för infarter och byggnation ska uppnås i enlighet med gällande lagstiftning. Detta för att säkerställa tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

5.5 KOMMUNIKATIONER

5.5.1 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ingen gång- och cykelväg finns intill eller i närhet till ändringsområdet.

5.5.2 KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns ingen nuvarande kollektivtrafikkoppling till Sutme.

5.5.3 VÄGAR OCH FORDONSTRAFIK

Området nås via Länsväg 1052. Vägen har låg belastning av fordon, och en hastighetsgräns på 70 km/h.

Från allmän väg leder en enskild väg upp till ändringsområdet. Infart från enskild väg finns inom ändringsområdet.

5.5.4 PARKERING

Parkering ska lösas inom respektive fastighet.

5.5.5 VANDRING-/SKOTERLED

I nordväst, via vägen som leder upp till Sutme stugby, går en vandringsled som leder upp mot Slipsiken vilken nyttjas sommartid. Vintertid används enskild väg och vandringleden delvis för skoterkörning. Leden eller tillgång till den påverkas inte av aktuell planläggning, och bedöms bli enkel att nå från bostäder inom ändringsområdet.

5.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

5.6.1 MILJÖFARLIG VERKSAMHET

Det finns inga miljöfarliga verksamheter i närhet av området. Planändringen möjliggör inte för denna typ av verksamhet.

5.6.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING OCH SKYFALL

Området sluttar ner mot Borgasjön. Det finns ingen känd översvämningsproblematik inom området.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planändringen beräknas endast medföra begränsad ökning av hårdgjorda ytor jämfört med dagsläget, varför ändringen inte bedöms medföra någon ökad risk för översvämning eller konsekvenser vid skyfall. Begränsad bygg rätt lämnar utrymme för eventuella behov av diken för avledning av vatten vid skyfall.

5.6.3 BRANDSÄKERHET

I Borgafjäll, på 15 minuters avstånd från området, finns ett räddningsvärn på 8-12 man med fri inryckning.

Framkomlighet för räddningstjänsten bedöms som god, då enskild väg redan finns anlagd från väg 1052 till området.

5.6.4 ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Det finns inga större kraftledningar intill planområdet. En markledning finns söder om väg 1052, men bedöms inte medföra några konsekvenser för ändringsområdet.

5.6.5 RADON

Förekomsten av radon har inte utretts i samband med planändringen. Detta ska beaktas vid bygglovsprocessen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

5.6.6 *BULLER*

Området aktuellt för planändring ligger norr om väg 1052 som är lågtrafikerad enligt Trafikverkets ÅDT-uträkningar. Då bebyggelse inte tillåts närmre än cirka 20 meter från väg bedöms riktvärden enligt trafikbullerförordningen (2015:216/2017:359) underskridas.

Det sker säsongsbunden skoterkörning i närområdet, men detta uppskattas även som mindre omfattande och inte bidra till någon bullerproblematik.

5.6.7 *FÖRORENINGAR*

Det finns inga noteringar om potentiella föroreningar i Länsstyrelsens MIFO-databas. Förslag på planändring innebär ingen markanvändning som riskerar att förorena marken.

5.7 **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

5.7.1 *VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR*

Sutme saknar kommunalt avlopp. Befintlig byggnation inom gällande detaljplan har enskild respektive gemensam lösning för avlopp och vatten.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Enskilda samt gemensamma lösningar för vatten och avlopp är ett krav inom området. Då ändringen endast medför begränsad bebyggelse bedöms det tekniskt möjligt att anordna lösningar i området.

5.7.2 *EL OCH VÄRME*

El finns draget till området. Ingen fjärrvärme finns i området. Fastighetsägare får ombesörja eget värmesystem.

5.7.3 *TELE- OCH DATAKOMMUNIKATIONER*

Det finns ingen möjlighet till anslutning till fibernät i dagsläget.

5.7.4 *AVFALL*

Avfallshantering i området sköts av Dorotea kommun.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1 TIDPLAN

Målsättningen är att anta detaljplaneändringen under våren 2025.

6.1.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetid för ändringen är 5 år från det datum beslutet att anta detaljplaneändringen fått laga kraft.

6.1.3 EXPLOATERINGSAVTAL

Framtagande av exploateringsavtal blir inte aktuellt i samband med planändringen.

6.1.4 HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄN PLATS

Detaljplaneändringen omfattar ingen allmän plats.

6.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.2.1 FASTIGHETSBILDNING

Inom Sutme 1:5 möjliggör planändringen avstyckning av ungefär 18 000 m² mark i syfte att skapa privata bostäder.

Utanför ändringsområdet kvarstår befintlig byggrätt, där största byggnadsarea är 10 procent av fastighetsarean [**e1 10**]. Då nuvarande bebyggelse för Sutme stugby (Stume 1:5) idag uppgår till cirka 600 m² behöver den fastigheten vara minst 6 000 m². Ifall hela ändringsområdet avstyckas från Sutme 1:5 kvarstår ungefär 16 000 m² av fastigheten, vilket innebär att planändring och fastighetsjustering kan genomföras utan att riskera att byggrätter inom stugbyns fastighet överskrids.

6.2.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom ändringsområdet. Inga gemensamhetsanläggningar i närområdet bedöms påverkas av planändringen.

6.2.3 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Servitut	Konsekvens
Officalservitut: 24-DOR-672.2 <i>Väg m.m.</i>	Bedöms inte påverkas av planändring
Avtalsservitut: D201500597918:1.1 <i>Reservelverksplats</i>	Bedöms inte påverkas av planändring
Avtalsservitut: D201500597917:1.1 <i>Kraftledning</i>	Bedöms inte påverkas av planändring
Officalservitut: 2425-2020/18.4 <i>Väg</i>	Bedöms inte påverkas av planändring
Officalservitut: 2425-06/13.1 <i>Väg</i>	Tillgång till väg ändras inte. Servitutet kan behöva ersättas av nytt servitut eller gemensamhetsanläggning vid bildande av ny fastighet.

Ändring av detaljplan för del av Sutme 1:2
Laga krafthandling

Officalservitut: 2425-2017/7.2 och 2425-2017/7.3 <i>Vattenbrunn med ledningar</i>	Bedöms inte påverkas av planändring
Officalservitut: 2425-2020/18.2 <i>Avlopp</i>	Bedöms inte påverkas av planändring
Officalservitut: 2425-2020/18.3 <i>Väg</i>	Tillgång till väg ändras inte. Servitutet kan behöva ersättas av nytt servitut eller gemensamhetsanläggning vid bildande av ny fastighet.
Officalservitut: 24-DOR-672.1 <i>Väg</i>	Bedöms inte påverkas av planändring
Officalservitut: 2425-2020/18.1 <i>Vattentäkt</i>	Bedöms inte påverkas av planändring
Avtalsservitut: D201700529869:1.1 <i>Kraftledning, nätstation</i>	Bedöms inte påverkas av planändring

En befintlig enskild väg leder från länsväg 1052 upp till ändringsområdet. Vägen är säkrad med officialservitut (2425-06/13.1 och 2425-2020/18.3) och säkras ytterligare i detaljplanen med bland annat prickmark. För nya bostäder kan användning av väg säkras genom att antingen skapa nytt servitut, eller så kan gemensamhetsanläggning skapas för vägen i syfte att samtidigt ordna förvaltning av vägen.

Vid uppförande av gemensamma vatten- och avloppslösningar kan gemensamhetsanläggningar eller servitut behöva bildas.

Exploatör står för kostnader relaterade till uppförande av servitut eller inrättande av gemensamhetsanläggningar, både kopplade till väg och VA-anläggningar.

6.2.4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen möjliggör för att ny fastighet kan bildas. Exploatör ansvarar för kostnad för ansökan om fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten handlägger/beslutar om förrättning.

Ändring av detaljplan för del av Sutme 1:2
Laga krafthandling

Tabell över fastighetsrättslig information för fastigheter inom ändringsområdet.

Fastighet	Ägare	Övrig information	Konsekvenser
Sutme 1:5	Företag	Delar av fastigheten (17 569 m ²) ingår i ändringsområdet. Resterande delar av fastigheten ligger utanför ändringsområdet.	Detaljplanen möjliggör för avstyckning av ny bostadsfastighet. Byggrätten sänks inom ändringsområdet. Nytt servitut eller gemensamhetsanläggning kan komma att bildas för befintlig väg för att säkra angöring till nya bostäder och belasta den del av vägen som ligger inom Sutme 1:5. Om en gemensamhetsanläggning inrättas för befintlig väg kommer en andelsbaserad kostnad för drift av vägen åläggas fastigheten. Delar av fastigheten utanför ändringsområdet får en totalt sänkt byggnadsrätt när avstyckning sker och fastighetsstorlek minskar, men alla byggnader är fortsatt planenliga och enligt den onyttjade byggrätten gör det fortfarande möjligt att bygga ungefär 1000 m ² mer.

Tabell över fastighetsrättslig information för fastigheter intill planändringen.

Fastighet	Ägare	Övrig information	Konsekvenser
Sutme 1:2	Privatperson	Fastigheten ligger helt utanför ändringsområdet, men inom detaljplaneområdet.	Nytt servitut eller gemensamhetsanläggning kan komma att bildas för befintlig enskild väg för att säkra angöring till nya bostäder och belasta den del av vägen som ligger inom Sutme 1:2. Ekonomiskt bedöms ingen skillnad uppstå jämfört med dagsläget. Om en gemensamhetsanläggning inrättas för befintlig väg kommer en andelsbaserad kostnad för drift av vägen åläggas fastigheten.
Sutme 1:7	Privatperson	Fastigheten ligger helt utanför ändringsområdet, men inom detaljplaneområdet.	Fastigheten kommer inte påverkas av planändringen.
Sutme 1:8	Privatperson	Fastigheten ligger helt utanför ändringsområdet, men inom detaljplaneområdet.	Fastigheten gynnas idag av ett servitut längs befintlig enskild väg. Fastighetens tillgång till vägen påverkas inte av planändringen. Om en gemensamhetsanläggning inrättas för befintlig väg kommer en andelsbaserad kostnad för drift av vägen åläggas fastigheten.

6.3 TEKNISKA FRÅGOR

6.3.1 BEHOV AV YTTERLIGARE UTREDNINGAR OCH TILLSTÅND

Innan byggnation kan detaljprojektering krävas för till exempel vatten- och avlopp, med mera.

Om permanent eller tillfällig grundvattensänkning blir aktuellt för genomförandet kan det krävas tillstånd eller anmälan för vattenverksamhet.

6.4 EKONOMISKA FRÅGOR

6.4.1 EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Genomförande medför inga kostnader för kommunen.

6.4.2 PLANAVGIFT

Planavgift tas inte ut vid bygglov.

6.4.3 ERSÄTTNING OCH INLÖSEN

Ingen fastighet blir föremål för inlösen.

Planändringen påtvingar ingen bildning av gemensamhetsanläggning, varför ersättning för upplåtande av mark inte blir en konsekvens.

6.5 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

6.5.1 KOSTNAD KVARTERSMARK

Exploatör/fastighetsägare står för kostnader att upprätta och genomföra åtgärder i enlighet med ändringen.

6.5.2 FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

Exploatören initierar och bekostar de lantmäteriförrättningar som är nödvändiga för planens genomförande.

6.5.3 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning, finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa.

6.5.4 BYGGLOVAVGIFT

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

6.6 SAMRÅD

Efter samråd kommer inkomna synpunkter sammanställas. Om planen godkänns av alla parter under samråd kommer ändringen gå till antagande.

7 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Dorotea kommun

917 81 Dorotea

Monika Roos

e-post: monika.roos@dorotea.se

tfn: 0942-140 00



AFRY

Storgatan 40
917 32 Dorotea

Uppdragsansvarig

Per Nilsson

e-post: per.p.nilsson@afry.com

tfn: 010-505 33 14

Handläggare:

Ellen Risberg

e-post: ellen.risberg@afry.com

tfn: 010-505 14 31



8 BILAGA

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse		Motivering	Lagstöd
Kvartersmark			
<i>Egenskapsbestämmelser kvartersmark</i>			
e ₃	Utnyttjandegrad	Största byggnadsarea är 600 m ²	4 kap 11 § PBL