

Planbeskrivning

Detaljplan för

Borga 7:104 m.fl.

Borga, Dorotea kommun, Västerbottens län

Upprättad 2023-08-31

Detaljplaneprocessen (standardförfarande)

Dorotea kommun har 2022-06-15 MBN § 31 startat processen med att upprätta en ny detaljplan för aktuellt planområde. Planen är förenlig med kommunens översiktsplan, bedöms inte vara av allmänt intressen eller i övrigt vara av stor betydelse och ett genomförande antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs genom standardförfarande.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd	<i>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.</i>
Samrådsredogörelse	<i>Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Den ingår inte formellt i processen vid handläggning med standardförfarande, men samrådsredogörelsen bedöms öka tydligheten inför granskningen. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.</i>
Underrättelse och granskning	<i>Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under minst 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de 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 ska en ny granskning genomföras.</i>
Granskningsutlåtande	<i>Efter granskningstiden 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 kommunfullmäktige.</i>
Laga kraft	<i>Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter att protokollet om beslut om antagande anslagits får detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter ges.</i>

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE och bakgrund	4
1.1	Syfte	4
1.2	Bakgrund	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
2.1	Planens huvuddrag och Plandata	5
2.2	Genomförandetid	7
2.3	Planhandlingar	7
3	PLANERINGSUNDERLAG	7
3.1	Utredningar	7
3.2	Grundkarta	7
3.3	Upplysningar	8
4	FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
4.1	Kommunala	8
4.2	Rikshintressen	12
4.3	Andra särskilda områdesskydd	12
4.4	Hushållningsbestämmelser	12
4.5	Miljömål	12
4.6	Miljökvalitetsnormer	13
4.7	Strandskydd	16
4.8	Undersökning av miljöpåverkan	18
5	FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	18
5.1	Bebyggelseområden	18
5.2	Mark- och vattenförhållanden	21
5.3	Kulturmiljö	27
5.4	Social miljö	28
5.5	Kommunikationer	28
5.6	Teknisk försörjning	29
6	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	30
6.1	Organisatoriska frågor	30
6.2	Fastighetsrättsliga frågor	31
6.3	Ekonomiska frågor	32
6.4	Bygglovavgift	32
6.5	Samråd/Granskning	32
7	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33
8	BILAGA	34

1 DETALJPLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utveckling av befintlig verksamhet *gästgiveriet Borgagården*; restaurang, konferens, stugby och camping. Syftet är även att möjliggöra för bostäder i planområdets östra del.

Syftet med att fastigheterna 7:20, 7:45, 7:46, 7:47 och 7:110 ingår i aktuell detaljplan är av administrativ karaktär och avser att justera markanvändningen till befintliga förhållanden och släcka ut gällande detaljplaner.

1.2 BAKGRUND

Planområdet ligger i Borga, beläget cirka 4 kilometer väst om Borgafjäll tätort. I närområdet finns bland annat bostäder, mindre verksamheter, fjäll och skogsområden.

Inom fastighet Borga 7:104 finns en befintlig verksamhet med restaurang, konferens, 13 stugor (70 bäddar med uppdelningen 9 stugor med 6 bäddar och 4 sugor med 4-bäddar), ett fåtal tältplatser vid stranden och plats för husbil/husvagn i fastighetens norra del, se figur nedan för orientering av befintlig verksamhet. Fastigheten präglas även av stora grönytor och strand intill Borgasjön.



Figur över befintlig verksamhet (källa: borgagarden.se 2023-04-04).

Bostadsfastigheterna Borga 7:20, 7:46 och 7:47 är i privat ägo och består av hus om 1-1,5 våningar, se ortofoto på nästa sida. Inom kommunens fastighet Borga 7:110 finns en anslutningsväg i planområdets norra del och del av Borgasjön inom planområdets södra del. Borga 7:45 består av ett skogsområde och ägs av kommunen. Dessa fastigheter ingår inte i utvecklingen av befintlig verksamhet. Utan fastigheterna ligger inom planområdet för att släcka ut gällande detaljplaner och säkerställa befintliga förhållanden.

Direkt norr om planområdet går Borgavägen (Väg 1052) som användas för anslutning till befintliga fastigheter inom planområdet. Söder om planområdet fortsätter Borgasjön. Väster och öster om planområdet finns skogsområden och bostäder i form av villor och fritidshus.



Ortofoto med planområdet markerat i rött. Källa på underlagskarta: minkarta.lantmateriet.se april 2023.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 PLANENS HUVUDDRAG OCH PLANDATA

Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Borga 7:104, 7:46, 7:47 och 7:20 samt de kommunalägda fastigheterna Borga 7:45 och 7:110.

Borgagården utgörs till största del av en stugby med tillhörande restaurang, konferenslokal och en mindre camping vid Borgasjön.

Norr om planområdet går Väg 1052/Borgavägen som fortsatt avses användas för anslutning till planområdet. De befintliga bostadsfastigheterna inom och i närheten till planområdet ansluts till befintlig infrastruktur.

I översiktsplanen är planområdet utpekad till utvecklingsområde för hotell, stugby, handel och bostäder. Planområdet angränsar till utpekad utvecklingsområde för fritidsbostäder enligt översiktsplanen. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Planområdet omfattas av tre gällande planer från 1970-talet (24-DOR-1836, 24-DOR-1853 och 224-P1980-107) som begränsar möjligheten för befintlig verksamhet att utvecklas. För att möjliggöra syftet tas föreslagen detaljplan fram.

Planförslaget möjliggör bygg rätt inom strandskyddat område varför upphävandet av strandskyddet kommer att krävas inom delar av planområdet. Upphävandet av strandskyddet

kommer att prövas inom planprocessen genom egenskapsbestämmelserna [a₁ och a₃] på plankartan. För bostadsfastigheten Borga 7:20 åberopas skäl 1 som särskilt skäl för upphävandet enligt 7 kap 18 c § miljöbalken (MB): *berört område har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. För området i övrigt åberopas skäl 4 som skäl för strandskyddsdispens, att aktuellt område avser mark som: behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området. Pågående verksamhet äger inte mark på annan plats varför en utvidgning endast kan göras inom aktuell fastighet.

I närområdet finns bland annat bostäder, mindre verksamheter, fjäll och skogsområden.

Tätort: Planområdet ligger cirka 4 kilometer väster om Borgafjäll tätort.

Planområdets areal: 58 565 m².

Markägoförhållanden: Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Borga 7:104, 7:46, 7:47 och 7:20 samt de kommunalägda fastigheterna Borga 7:45 och 7:110.

Vattenområden: Del av Borgasjön ingår i planområdet.



Fotografi över Borgagården och uthyrningsstugor, foto tagit från sydost (oktober 2022).

2.1.1 ALLMÄN PLATS

Inom fastighet Borga 7:45, vilket ligger i planområdets östra del, regleras marken för park eller plantering i gällande byggnadsplan 24-DOR-1853 från december 1971. Aktuellt planförslag bekräftar befintliga förhållanden genom att reglera marken för [NATUR] med kommunalt huvudmannaskap.

I planområdets norra del regleras anslutningsvägar till riksväg 1052 som GATA i gällande byggnadsplaner (24-DOR-1836 från maj 1971 och 224-P1980-107 från maj 1979). Aktuellt planförslag bekräftar befintliga förhållanden genom att fortsatt reglera gatuområdet för [GATA] med enskilt huvudmannaskap.

2.1.2 KVARTERSMARK

Inom fastighet Borga 7:46 och 7:47 regleras marken till bostadsändamål fristående hus i gällande byggnadsplan 224-P1980-107 från 1980. Planförslaget möjliggör för Bostäder [B]. Inom fastighet Borga 7:20 regleras marken för hotelländamål i gällande byggnadsplan 24-DOR-1836 från 1971. Aktuellt planförslag bekräftar befintliga förhållanden, vilket är bostadsfastighet, genom att reglera marken för Bostäder [B]. För att bibehålla småskaligheten regleras största byggnadsarean (BYA) till 200 m² per fastighet,nockhöjd får inte överstiga 8 meter och tak får utformas med en takvinkel om 20–40 grader. Nockhöjden mäts från husets medelmarknivå varför det även kan vara möjligt att uppföra suterrängplan eller källarvåning.

Planförslaget möjliggör för utveckling av den befintliga verksamheten genom regleringarna Tillfällig vistelse [O], Friluftsliv och Camping [N] och Restaurang och café [C₁]. Planförslaget skapar även förutsättningar för bostäder. För att säkerställa en småskalighet och med hänsyn till markens lutning regleras den största tillåtna BYA till 60 m² [e₂] per byggnad för det sydvästra området med en total BYA om 720 m² [e₄]. Detta möjliggör för cirka 12 nya stugor. Nockhöjd får inte överstiga 8 meter och tak får utformas med en takvinkel om 20–40 grader. För bostäderna regleras en minsta BYA om 80 m² per fastighet för bostadsändamål [B].

För verksamheten regleras största BYA är 500 m² [e₃] inom egenskapsområdena i sydöst med hänsyn till befintliga byggnaders BYA och med möjlighet till tillbyggnader/nya byggnader. Högsta nockhöjd är 8 meter, bortsett från området vid befintlig restaurang där högsta nockhöjd är 12 meter. Högsta nockhöjd är reglerad med hänsyn till befintliga höjder och med möjlighet till utveckling. Tak får utformas med en takvinkel om 20–40 grader.

100 meter från strandlinjen upphävs strandskyddet genom regleringen a₁ på plankartan. Läs mer om motiveringen under 4.7 *Strandskydd*.

2.1.3 VATTENOMRÅDE

Inom planområdets södra del finns Borgasjön som har reglerat vatten. Vattennivåskillnaden är cirka 18 meter sett över året. För att säkerställa befintliga samt möjliggöra för nya bryggor regleras den östra delen av vattenområdet till bryggor [W₁]. För övrig del av vattenområdet säkerställer planförslaget för öppet vatten genom regleringen vattenområde [W].

100 meter från strandlinjen upphävs strandskyddet genom regleringen a₃ på plankartan. Läs mer om motiveringen under 4.7 *Strandskydd*.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorande rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

2.3 PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

3 PLANERINGSUNDERLAG

3.1 UTREDNINGAR

Inga utredningar har tagits fram som underlag för detaljplanen.

3.2 GRUNDKARTA

Grundkartan är framtagen av MÄTTEKNIK 2023-01-16 i koordinatsystem Sweref 99 15 45 och höjdsystem RH 2000.

3.3 UPPLYSNINGAR

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Planbeskrivning är ett förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och den närmaste omgivning. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd.

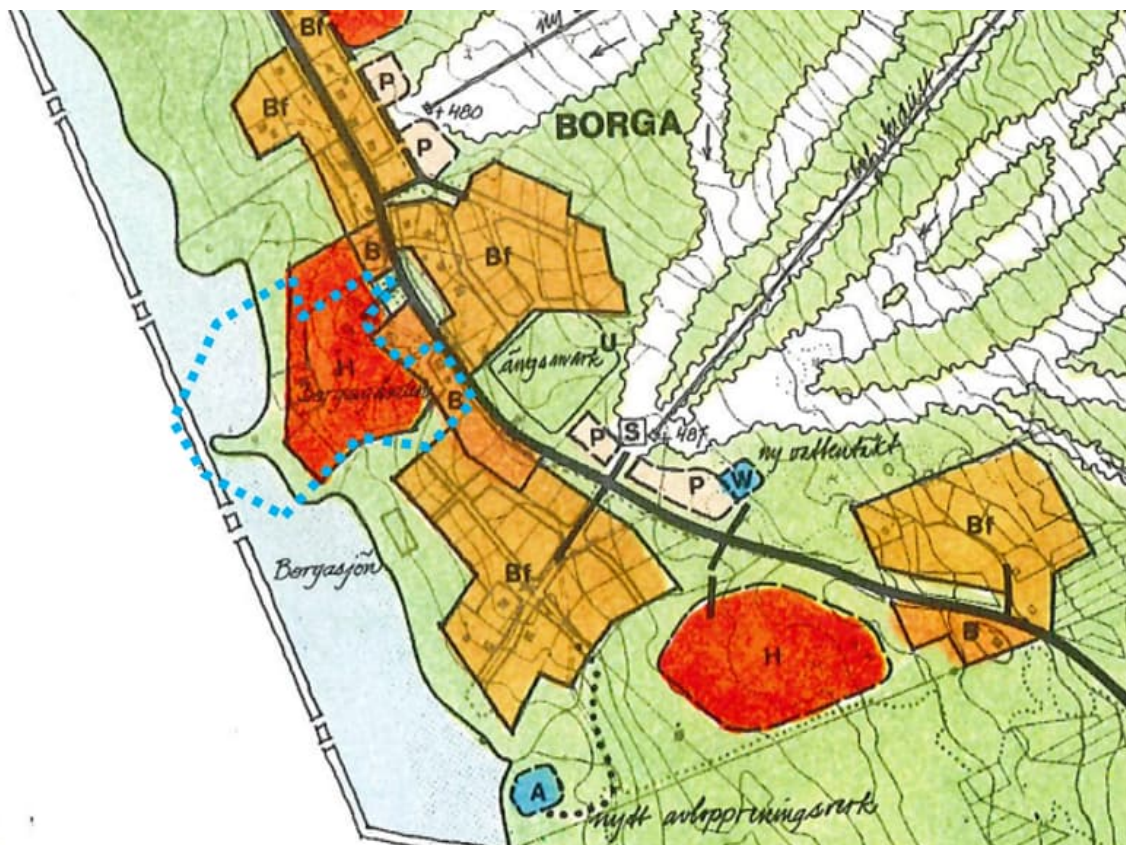
4 FÖRHÅLLNINGSSÄTT TILL TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 KOMMUNALA

4.1.1 ÖVERSIKTSPLAN OCH TILLÄGG

I Dorotea kommuns översiktsplan, antagen 2009-11-26, beskrivs hur kommunen planerar för fortsatt tillväxt och utveckling på ett hållbart sätt. Översiktsplanen redovisar kommunens ställningstaganden kring utveckling och bevarande som rör till exempel boende, fritid, naturvård och infrastruktur som vägar och järnvägar. Enligt översiktsplanen belyses värdet av fritids- och rekreationsmöjligheter och att intresset ständigt ökar. Förtätning i redan byggda områden förordas.

Det aktuella planområdet ligger inom ett utpekad utvecklingsområde för Hotell, stugby och handel samt bostäder och angränsar till område utpekad utvecklingsområde för fritidsbostäder enligt den kommunövergripande översiktsplanen. Syftet med detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.



Karta från Översiktsplanen. Planområdet markeras med blått.

4.1.2 DETALJPLAN

Det finns tre gällande byggnadsplaner för aktuellt detaljplaneområde, 24-DOR-1853, 24-DOR-1836 och 224-P1980-107, se figur nedan.



Översiktskarta där gällande planers utbredning inom aktuellt planområdet markeras med blått och aktuell plangräns med rött.

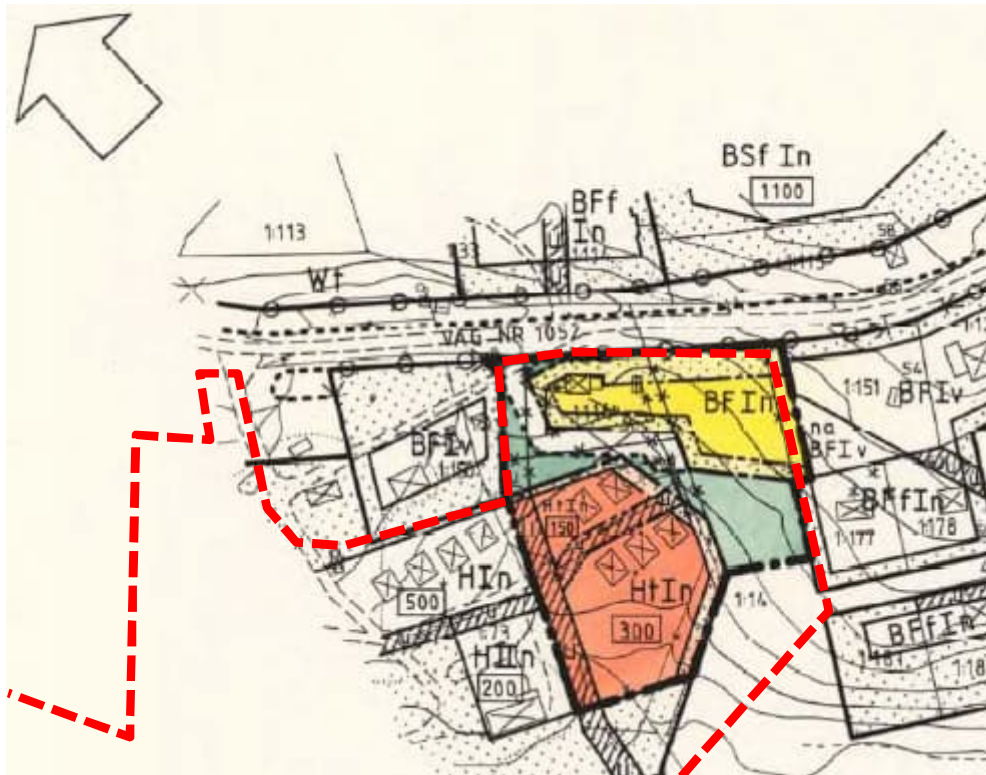
När föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör byggnadsplanerna 24-DOR-1853 och 224-P1980-107 att gälla. Byggnadsplan 24-DOR-1836 upphör att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Nedan beskrivs respektive byggnadsplan.

24-P1980-107

Delar av planområdets norra del regleras av *Förslag till ändring av byggnadsplan för del av Avasjö 1:14 m.fl. i Borga*, från 1980. Denna byggnadsplan har släckt ut delar av nedanstående byggnadsplan.

Området närmast väg 1052 regleras för bostäder som ska vara fristående och utfartförbud mot väg 1052. En våning tillåts inom bostadsändamål med förbud mot vindsinredning och suterrängvåning tillåts. Endast en huvudbyggnad på maximalt 150 m² och erforderliga gårdsbyggnader på maximalt 50 m² får uppföras. Den sammanlagda arean får inte överskrida 200 m². Huvudbyggnaden får inte inrymma fler än en bostadslägenhet och i gårdsbyggnad får inte boningsrum inredas. Höjden på huvudbyggnad och garage/gårdsbyggnad får inte överskrida 4 meter respektive 2,8 meter. Den högsta taklutningen mot horisontalplanet är högst 27 grader.

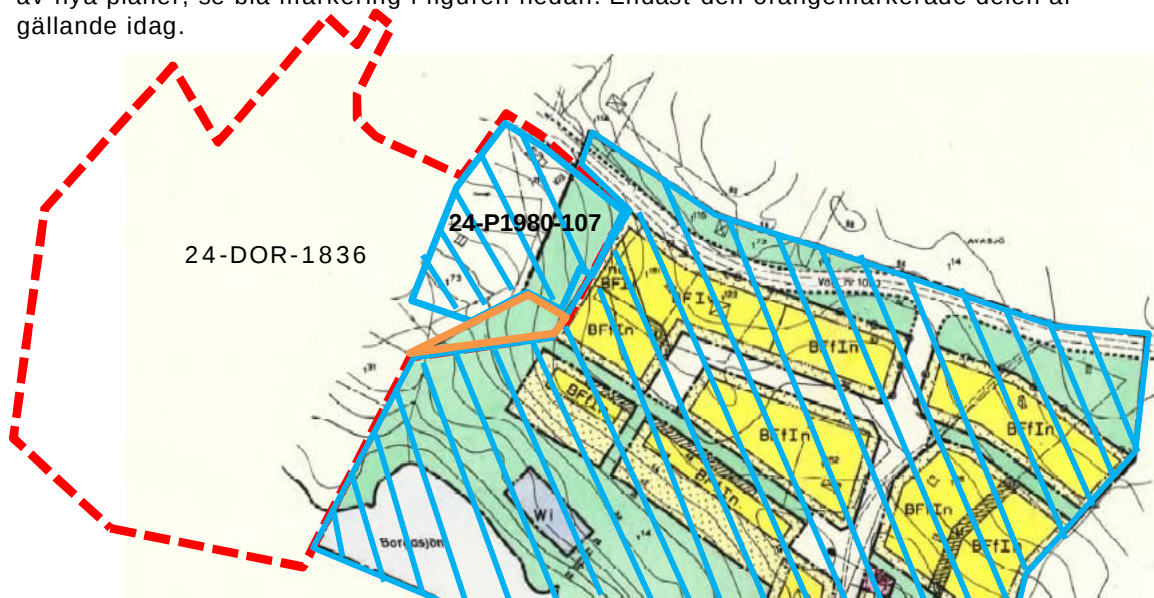
Vidare reglerar byggnadsplanen Hotell, stugby eller dylikt samt PARK eller PLANTERING och VÄG.



Utklippt från byggnadsplanen förslag till ändring av byggnadsplan för del av Avasjö 1:14 m.fl. i Borga (24-P1980-107). Del av akutellt planområde illustreras i rött, planområdet fortsätter väster- och söderut.

24-DOR-1853

Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten Avasjö 1¹⁴ m.fl. (Borga) från 1972 möjliggör för park eller plantering inom aktuellt planområde. Stora delar av planen har redan släckts ut av nya planer, se blå markering i figuren nedan. Endast den orangemarkerade delen är gällande idag.



Utklippt från byggnadsplanen förslag till byggnadsplan för del av fastigheten Avasjö 1¹⁴ m.fl. (Borga) i Dorotea kommun (24-DOR-1853). Akutellt planområdet illustreras i rött, med blått markerar de delar som redan släckts ut och orange markering är den del som fortfarande gäller idag.

24-DOR-1836

Stora delar av planområdet regleras idag av *Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten Avasjö 1:73 m.fl. (Borga)*, laga kraft 1971. Området närmast väg 1052 regleras för bostäder och utfartförbud mot Väg 1052. Den del som regleras för bostäder har ersatts av 24-P1980-107 vilket framgår i figuren nedan (blå skraffering). Planområdets mittersta del regleras med Hotelländamål och Fritidsändamål.

En våning tillåts inom stora delar av planområdet, med undantag för ett område inom hotelländamål där två våningar tillåt (motsvarande 6,5 meter högt). En våning motsvarar 3,5 eller 4,5 meter högt, beroende på om vind tillåts.

Delar av planområdet regleras med förbud mot vindsinredning eller att vindsvåning får byggas utöver angivet våningsantal till högst hälften av byggnadens planyta. Inom dessa områden får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27 grader respektive 40 grader.

Stora delar är reglerad med mark som inte får bebyggas.

Inom Fritidsändamål finns en byggrätt på 170 kvadratmeter (BYA). Byggrätten inom Hotelländamål varierar mellan 150–500 kvadratmeter (BYA).

Vidare reglerar byggnadsplanen område för Vatten och markinfiltration samt Park eller Plantering och Vägmark inom aktuellt planområde.



Utklipp från *Förslag till byggnadsplan för del av fastigheten Avasjö 1:73 m.fl. (Borga)*, laga kraft 1971. Aktuellt planområdet illustreras i rött och utsläckt område skrafferas med blått.

4.1.3 PLANBESKED

Byggnadsnämnden beslutade 2022-06-15 MBN § 31 att inleda aktuell planläggning.

4.1.4 PÅGÅENDE PLANPROCESSER

Det pågår inga andra planprocesser som kan påverka aktuell detaljplan.

4.2 RIKSINTRESSEN

Stora delar av Borgafjäll inkl. planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv (3 kap 6 § MB) och rörligt friluftsliv (4 kap 1 och 2 § MB: Stekenjokk, delar av Borgafjäll, Satsfjället och Gitsfjället).

Riksintresset för friluftsliv (3 kap 6 § MB) innebär obrutna fjäll. Fjäll innebär områden ovanför skogsgräns. Planområdet ligger inte på ett fjäll och är till stora delar redan exploaterat samt ligger intill befintlig bebyggelse. Planförslaget bedöms därför inte påverka riksintresset.

Planförslaget möjliggör för utveckling av befintlig verksamhet (turism). Detta bedöms medföra en positiv inverkan på riksintresset för rörligt friluftsliv (4 kap 1 och 2 § MB) då fler kan nyttja riksintresset.

Aktiviteter som finns i närområdet är till exempel fritidsfiske, skidåkning, snowboard, vandring och terrängcykling samt skoteråkning längs leder.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset.

4.3 ANDRA SÄRSKILDA OMRÅDESSKYDD

Planområdet omfattas inte av andra särskilda områdesskydd enligt 7 kap. MB.

Exempel på områdesskydd är kulturresevat, naturminne, biotopskyddsområde (exv. alléer), djur- och växtskyddsområde, miljöskyddsområde och vattenskyddsområde.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Hushållningsbestämmelser är grundläggande bestämmelser som styr hur den fysiska planeringen ska tillvarata mark- och vattenområden som utgör allmänna intressen, antingen utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena. Exempel på användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är rennärning, yrkesfiske, mark och vatten av betydelse för natur, kultur och friluftsliv samt behov och närhet av grönområden i tätorter, skogsbruk och jordbruk. Viktigt för att alla dessa typer av användningar ska skyddas av hushållningsbestämmelserna är att dess bevarande och nyttjande ska vara intressant ur allmän synpunkt.

4.4.1 RENNÄRING

Voernese sameby är verksam i området och har sina åretruntmarker inom kommunen. Planområdet ligger inte inom något utpekat strategiskt eller viktigt område för samebyn.

Planförslaget bedöms inte påverka rennärningen på ett betydande sätt då området ligger i anslutning till befintliga bostäder och det bedrivs turistverksamhet inom området idag. Inledande dialog med samebyn pågår.

4.5 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 planens bedömda inverkan på dessa:

Miljömål	Planens inverkan
1 Begränsad klimatpåverkan	±
2 Frisk luft	±
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	±
10 Hav i balans samt levande kust och skärgård	±
11 Myllrande våtmarker	x
12 Levande skogar	±
13 Ett rikt odlingslandskap	x
14 Storslagen fjällmiljö	±
15 God bebyggd miljö	±
16 Ett rikt växt- och djurliv	±

Förklaringar

+ positiv påverkan

- negativ påverkan

± obetydlig positiv eller negativ påverkan

++ mycket positiv påverkan

-- mycket negativ påverkan

x ingen påverkan

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

4.6 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med MB 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).

4.6.1 MKN FÖR LUFT

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 trafikallstring bedöms bli liten i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

4.6.2 MKN FÖR VATTEN

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 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 grundvatten-status (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats. I december 2021 beslutades nya miljö kvalitets-normer (föreskrifter vid Länsstyrelsen Norrbotten) och bedömningar av påverkan, status och risk finns uppdaterade för förvaltningscykel 3. På grund av att regeringen beslutat att även denna cykel pröva åtgärdsprogrammet 2021-2027 är det fortfarande åtgärdsprogrammet 2016-2021 som gäller. Det är vattendelegationen för vattendistriktet som fattar beslut om miljö kvalitetsnormer, åtgärdsprogram och förvaltningsplan.

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).

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se 2022-10-05 och ext-geoportal.lansstyrelsen.se 2022-10-05):

Ytvattenförekomst	Borgasjön
Karta	

anläggningen. Det finns inte kapacitet för kommunalt VA för stugorna närmast stranden/planområdets södra del. Dessa övernattningsstugor är av mindre karaktär utan VA och kommer att nyttja verksamhetens VA. Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

Planområdet ligger inom avloppskänsliga områden (avloppsdirektivet 91/271/EEG) och ingår därutöver i regional dricksvattenförsörjningsplan (prioriterade ytvatten, sjöar och grundvatten) samt dricksvattenförekomster (2000/60/EG artikel 7).

4.6.3 MKN FÖR HAVSMILJÖN

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

4.6.4 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.

4.6.5 MKN FÖR BULLER

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.

Förordning om omgivningsbuller gäller inte för Dorotea kommun och Borgafjäll samhälle. Buller ska ändå hanteras i detaljplanen. I Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016), vilken tar stöd i 9 kapitlet MB (skydd mot olägenheter för människors hälsa) redovisas riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader som ska tillämpas vid detaljplaneläggning, 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).

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. BBR om ljudklassning av lokaler ska gälla. Som lokaler räknas vårdlokaler, förskolor, fritidshem, undervisningsrum i skolor samt arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller liknande.

Då Dorotea kommun har färre än 100 000 inneboende och någon större väg inte berörs, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer.

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Det finns inga trafikmätningar av årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på riksväg 1052. Trafikalstringen bedöms vara låg. Hastigheten på väg 1052 är 70 km/h. Hastigheten på vägarna inom planområdet är 50 km/h. Det finns ingen störande verksamhet i planområdets närhet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Den tillkommande trafikmängd som planförslaget bedöms alstra är låg.

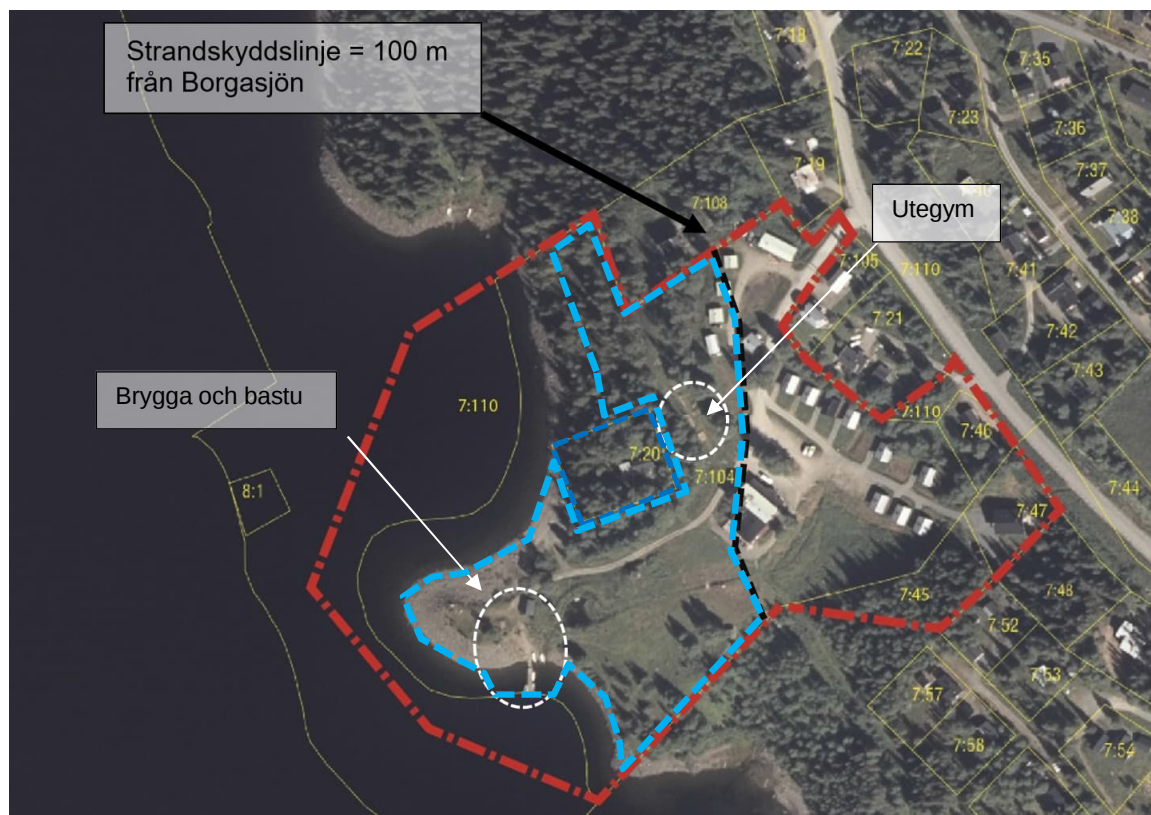
Boverket har ett verktyg som heter "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" som kan användas för att bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer från vägtrafik vid bostäder om 1-5 våningar. Avståndet till närmsta tillkommande bostad/stuga bedöms vara cirka 30 meter och trafikmängden bedöms inte överskrida 2400 (ÅDT). Enligt denna metod bedöms ekvivalenta bullernivån understiga 60 dBA där nya stugorna föreslås. Därmed bedöms planområdet inte vara utsatt för bullerpåverkan.

4.7 STRANDSKYDD

Strandskydd enligt MB gäller 100 meter från Borgasjön vid normalt medelvattenstånd. Detta innebär att stora delarna av planområdet berörs av strandskydd, se figur nedan. När en ny detaljplan upprättas så återinträder strandskyddet varför det behöver upphävas på nytt. Inom fastigheten Borga 7:104 finns idag (inom strandskyddat område) bastu, bryggor, restaurang, utegym, vägar, uthyrningsstugor och mindre komplementbyggnader till verksamheten. Därutöver utgörs de öppna ytorna inom fastigheten av klippta gräsytor. Fri passage finns idag längst stranden i norr, i söder är strandområdet ianspråktaget sedan tidigare varför fri passage inte finns. Fri passage finns således idag endast i norra delen av fastigheten Borga 7:104, se karta nedan. Vid högt vattentillstånd är den fria passagen cirka 20 meter och ungefär 28-35 meter vid lågt vattentillstånd.

Fastigheten Borga 7:20 är en befintlig bostadsfastigheten som är bebyggt. Fastigheten är cirka 1950 m² och befintlig huvudbyggnad står cirka 26 meter från strandlinjen vid högt vattentillstånd. Den västra fastighetsgränsen går i strandlinjen. Hemfridszonen bedöms ligga i fastighetsgränsen och någon fri passage finns inte idag.

Strandskyddsbestämmelserna syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet.



Ortofoto med planområdet markerat i rött. Hemfridszoner markeras med blått. Källa på underlagskarta: minkarta.lantmateriet.se 2023-03-21.



Foton över delar av planområdet (oktober 2022).

Strandskyddet upphävs inom planområdet [a_1 och a_3] och som särskilt skäl för upphävandet inom bostadsfastigheten Borga 7:20 åberopas (enligt 7 kap 18 c § MB) skäl 1: *berört område har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. För området i övrigt åberopas skäl 4 som skäl för strandskyddsdispens, att aktuellt område avser mark som: *behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området*. Pågående verksamhet äger inte mark på annan plats varför en utvidgning endast kan göras inom aktuell fastighet.

För att säkerställa den fria passagen som finns idag regleras naturmark [NATUR] i norr.

Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt på grund av att strandskyddet upphävs inom planområdet. Fri passage kommer fortsatt att finnas i norr.

4.8 UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

Enligt 6 kap. MB om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå (enligt de kriterier som anges i Miljöbedömningsförordning, SFS 2017:966). När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar identifierade omständigheter. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

En undersökning av risk för BMP för aktuell detaljplan upprättades 2023-03-29. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

Länsstyrelsen har tagit del av *undersökningen* och meddelar skriftligen 2023-04-17 (ärendebeteckning 402-3289-2023) att de delar kommunens bedömning; att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen är grundad på de underlag som utgör undersökningssamrådet.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

5.1 BEBYGGELSEOMRÅDEN

5.1.1 BOSTÄDER

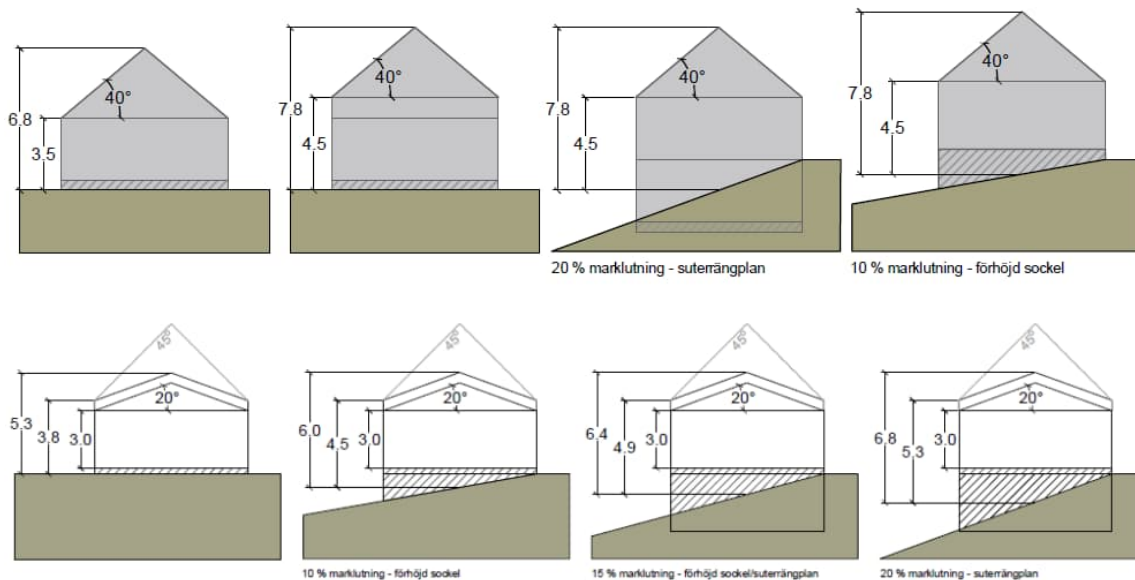
Inom planområdet finns det bostäder i form av friliggande villor/fritidsstugor i 1–1,5 våningar med en total BYA om cirka 150–170 m². I närområdet finns bostäder i 1-1,5 våningar norr och öster om planområdet.



Fotografi över bostäder i närområdet (oktober 2022).

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör för en minsta BYA på 80 m² per fastighet för bostadsändamål [B] inom planområdets östra del. Området i nordöst och sydväst som sedan tidigare är bebyggt med fritidshus/bostadshus regleras till bostäder [B]. Största tillåtna totala BYA per fastighet är 200 m². Högst nockhöjd får inte överstiga 8 meter. I praktiken innebär regleringen att 1,5-planshus eller hus med förhöjt väggliv kan uppföras. Nockhöjden mäts från husets medelmarknivå varför det även kan vara möjligt att uppföra suterrängplan, se illustration nedan. Planförslaget möjliggör för omkring 12 nya bostäder på 80 m²/byggnad.



Illustrationer för hur byggnader kan utformas utifrån plankartans bestämmelser.

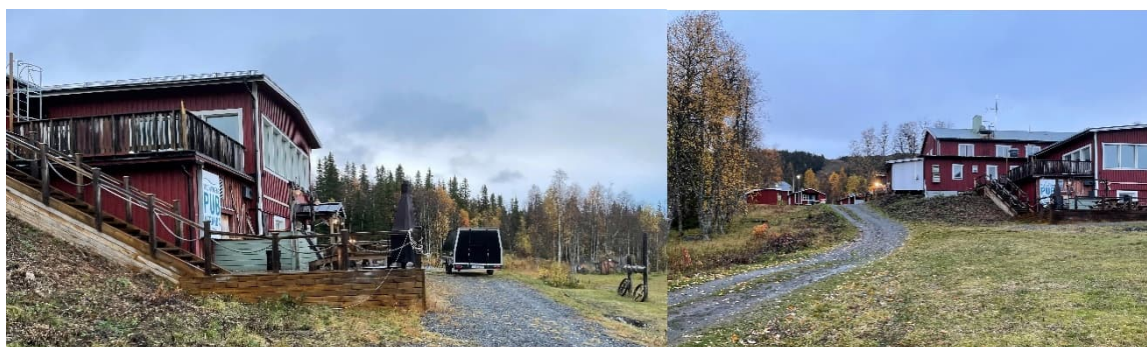
Planförslaget säkerställa befintliga förhållanden och möjliggör för dagens byggstandard för bostadsfastigheterna Borga 7:20, 7:46 och 7:47, vilket medför en något friare byggrätt än gällande byggnadsplan.

5.1.2 VERKSAMHETER, ANDRA ANLÄGGNINGAR OCH SERVICE

Inom fastigheten Borga 7:104 finns Borgagården som till största del utgörs av en stugby med tillhörande restaurang, konferenslokal och en mindre camping.

I planområdets närhet finns bland annat skidanläggningen Borgafjäll och cirka 4 kilometer österut finns Borgafjäll tätort där dagvaruhandel och drivmedelsstation m.m. finns.

Delar av planområdet är i dagsläget exploaterat med småskaliga stugor, restaurang i 2 våningar (suterräng samt tillbyggnader), bastu, camping och bryggor samt infrastruktur. I fotografierna nedan visas att byggnaderna främst har sadeltak och träfasad som är målade med rött eller brunt med vita knutar.



Befintlig restaurang inom planområdet (oktober 2022).



Överst visas foton på befintlig entré till Borgagården, där bostaden inom fastighet 7:105 (öster om planområdets norra del) skymtar till höger. Nederst till väster visas befintliga stugor norr om restaurangen. Nederst till höger visas befintlig restaurang (oktober 2022).



Foton över stugor och campingplats inom planområdets nordvästra del (oktober 2022).

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör för utveckling av befintlig verksamhet vilket bedöms bidra till en positiv utveckling för näringslivet. Fler övernattningsmöjligheter bedöms därutöver öka kundunderlaget för andra verksamheter och service i området.

Användningsbestämmelserna Tillfällig vistelse [O], Friluftsliv och camping [N], Restaurang och café [C₁] regleras för att möjliggöra planens syfte; utveckling av befintlig verksamhet.

Tillfällig vistelse[O] möjliggörs för tillfällig övernattning på hotell, pensionat, vandrarhem, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förläggingsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell. I användningen ingår även sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

Friluftsliv och camping [N] möjliggör för det rörliga friluftslivet och campingplatser. Campingplatser är endast avsedda för tillfällig uthyrning och för enkelt flyttbara enheter.

Restaurang och café [C₁] möjliggör för det preciseringen anger; Restaurang och café. I dagsläget finns inga planer på etablering av café inom verksamheten, men planförslaget möjliggör detta.

5.2 MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN

5.2.1 STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Området präglas av utsikten mot fjällen och Borgasjön. Bebyggelsen i närområdet består främst av småskalig karaktär i form av villor/fritidsstugor i 1–1,5 våningar med en total BYA om cirka 80–130 m². Norr om planområdet finns länsväg 1052; Borgavägen.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör för en låg exploatering med begränsning av maximal BYA 60 m² per byggnad inom det västra stugområdet, vilket möjliggör för cirka 12 tillkommande stugor. Högsta tillåtna nockhöjd på 8 meter möjliggör för byggnader i 1,5 våning. Inom området för befintlig restaurang tillåts en högsta nockhöjd på 12 meter och en största BYA på 500 m².

Inom fastighet Borga 7:20, 7:46 och 7:47 möjliggör planförslaget fortsatt för småskaliga bostäder i 1–1,5 våningar genom att regleringen största BYA är 200 m² per fastighet och en högsta tillåtna nockhöjd på 8 meter.

Landskapsbilden bedöms inte förändras väsentligt, utan bedöms bli en naturlig förlängning av befintlig bebyggelse.

5.2.2 NATURMILJÖ

I de södra och centrala delarna av planområdet består marken främst av en gräsyta. Ner mot stranden i söder finns enstaka mindre björkar sparade. I norr finns gles blandskog, se foton nedan.



Foto över planområdets centrala del (oktober 2022).

I de sydvästra delarna finns tätare blandskog i sluttningen ned mot Borgasjön, se foto nedan.



Foto över planområdets västra del. Till vänster visas Borgasjön och blandskogen. Till höger visas blandskogen, utegymmet och längst till höger i bild skymtas stugor (oktober 2022).

Söder om restaurangen består vegetationen av främst öppna marker (gräs). Kring strandlinjen är vegetationen lägre och marken flack.



Foto över planområdets centrala del. Restaurangens altan skymtar till vänster i bild (oktober 2022).

Inom skogsområdet finns en avverkad gata för siktlinje från fastigheten Borga 7:108 ner mot Borgasjön.



Foto från planområdets norra gräns och den skogsbilväg som går nedanför uthyrningsstugorna i nordväst, foto tagit från norr mot söder (oktober 2022).



Foto från planområdets norra del, foto tagit från skogsbilvägen och ner mot Borgasjön (oktober 2022).

Under perioden år 2000-2022 har ett antal rödlistade eller hotade arter observerats inom planområdet. I figuren nedan visas placering av artfynden i gult. Källa på observerade arter och placering av artfynden är artportalen.se 2023-03-28. Där befintlig restaurang finns har en polarhumla (nära hotad) observerats.

Planområdet berörs i övrigt inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.



Artfynd (gula cirklar) och undersökningsområdet för arter (röd markering). Källa på underlagskarta: minkarta.lantmateriet.se 2023-03-21.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Aktuellt område är påverkat av mänsklig aktivitet sedan lång tid tillbaka. Stora delar är bebyggt sedan tidigare och endast en mindre del av blandskogen möjliggörs för bebyggelse.

Delen som möjliggörs för ytterligare byggnation består av en skogsbilväg och gles blandskog. Längst i norr (nedanför Borga 7:108) är marken avverkad sedan tidigare och några naturvärden bedöms inte finnas här. Området är därutöver inte sammanhängande då skogsbilväg går rakt genom området samtidigt som avverkningen i norr bryter av området mot det större skogsområdet som finns direkt norr om planområdet. För att bibehålla och säkerställa blandskogen närmast strandlinjen regleras naturmark [NATUR] om cirka 20 meter närmast Borgasjön.

Området kring restaurangen är sedan tidigare bebyggt och är planlagd för hotelländamål. Byggnaden omges därutöver av gräsyta. Där de övriga arterna observerats (i vattnet) möjliggör inte planförslaget någon byggrätt. Planförslaget bedöms därför inte inverka på de observerade arterna.

Om arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen påträffas under exploatering bör samråd hållas med länsstyrelsen avseende vidare hantering för att säkerställa att den lokala bevarandestatusen för arterna inte påverkas och för att reda ut om dispens från förordningen krävs.

5.2.3 FRILUFTSLIV OCH REKREATION

Inom befintlig verksamhet finns idag goda möjlighet att vistas i naturen och bland annat bad/bastubad och grilla vid stranden, fiska och paddla/ro i Borgasjön, skoteråkning, längdskidåkning, vandring och träning vid utegymmet. Det går en mindre skogsbilväg från fastighet Borga 7:108 till restaurangen inom planområdet. Denna väg används inte som bilväg idag, utan som rekreationsstråk.



Foton som visar aktiviteter inom planområdet (oktober 2022).

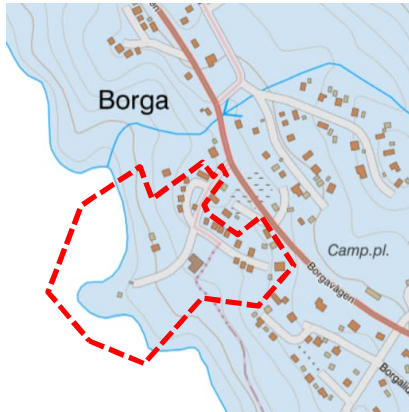
Aktiviteter som finns i närområdet är bland annat fritidsfiske, skidåkning, snowboard, vandring och terrängcykling samt skoteråkning längs leder.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör för utveckling av befintlig verksamhet (turism). Detta bedöms medföra en positiv inverkan på friluftsliv och rekreation.

5.2.4 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger inom fastmark (morän) enligt SGU:s grundläggande geologiska karta (1:25 000–1:100 000) och bedöms översiktligt inte ligga inom riskområde för skred, erosion och översvämning på grund av markbeskaffenhet, trots närheten till vatten. Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande.

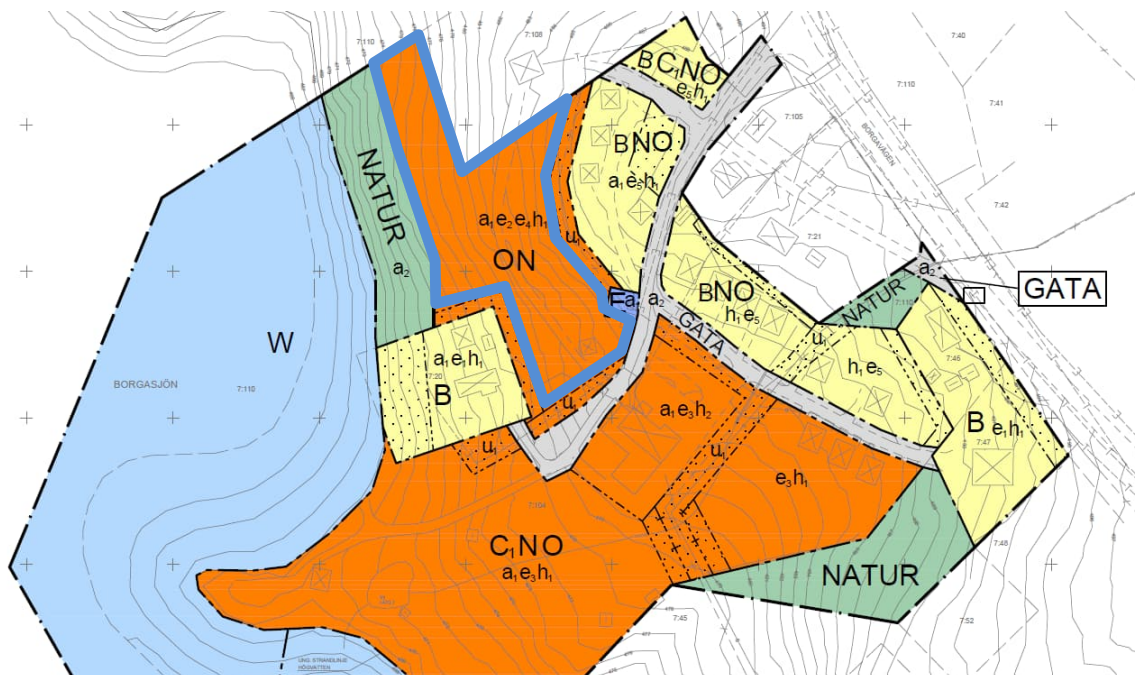


Jordarter 1:25 000–1:100 000. Ungefärligt planområde markeras i rött (Källa på underlagskarta: SGU.se 2022-10-05).

Marknivån inom planområdet sluttar från nordost (Borgavägen) mot Borgasjön med en höjdnivåskillnad på cirka 22 meter (+469 till +491 m.ö.h). Borgasjön bedöms ligga på ungefär +468 m.ö.h vid höga vattentillstånd. Höjdnivån på marken där byggnader planeras ligger som lägst på cirka +471 m.ö.h.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelsen som föreslås är av mindre karaktär. De brantaste partierna där byggrätt möjliggörs bedöms förekomma i planområdets nord/nordvästra del, ovanför naturområdet vid stranden, se blå markering i figur nedan. Någon risk för ras och skred bedöms inte finnas då de brantaste partierna utgörs av morän med en lutning om cirka 12 %.



Urklipp från plankartan med det nord/nordvästra området markerat i blått.

5.2.5 RADON

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Då förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Inga kända underökningar finns inom planområdet. Borgafjäll utgör översiktligt normalriskområde för radon.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Förekomsten av markradon har inte undersökts specifikt i samband med planarbetet utan detta säkerställs i bygglovsskedet. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalradonmark kan enklare åtgärder vidtas. Inom planområdet kommer människor vistas stadigvarande, vilket innebär att åtgärder kan behöva vidtas.

5.2.6 FÖRORENINGAR

Nordöst om planområdet, cirka 450 meter, finns ett potentiellt förorenat område i form av avloppsreningsverk (enligt Länsstyrelsens Potentiellt förorenade områden EBH, 2023-02-28).

Det finns ingen misstanke i dagsläget att markföroreningar förekommer inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser. Om föroreningar påträffas i samband med detaljplanens genomförande, ska tillsynsmyndigheten enligt 10 kapitlet 11 § MB genast underrättas.

5.2.7 DAGVATTEN

Planområdet omfattar del av Borgasjön som har reglerat vatten. Vattennivåskillnaden är cirka 18 meter sett över året. Skyfallskarteringen visar på att befintliga förhållanden inom planområdet inte har någon väsentlig problematik, se figur nedan. Avrinning från området norr/nordost om planområdet/Lillfället sker mot Borgasjön via en bäck som går väster om planområdet. Inom planområdets nordöstra del sker avrinning mot Borgasjön via ett naturligt rinnstråk. Dagvatten ansamlas nordöst om restaurangen vid höga vattenflöden.



Skyfallskartering, 100-årsregn. Planområde markeras i rött.

Naturlig avvattnings och infiltration sker inom respektive fastighet idag.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör för att andel hårdgjorda ytor kan öka något vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden från området. För att fortsatt möjliggöra för avrinning i det naturliga rinnstråket inom planområdets nordöstra del säkerställs en yta med en bredd på omkring 6 meter på plankartan med regleringen marken får inte föras med byggnad [prickad mark]. Denna yta blir bredare (cirka 20 meter) nordöst om restaurangen för att säkerställa att byggnader inte ställs inom ett område så kan översvämmas vid höga vattenflöden. Inom ytan finns även markledningar som säkerställs genom u-område.

Då marken sluttar inom området kommer markfyllning sannolikt att krävas på flera av de nya stugorna. Det är då viktigt att leda ytvatten från byggnaderna på ett kontrollerat sätt till anlagda vägdiken och inte rakt ut i terrängen. För att undvika erosion och ras ska alltså inte dagvatten ledas nedför slänter.

Väsentlig problematik vid ett 100-års regn bedöms inte föreligga vid ett plangenomförande. Naturlig avvattnings och infiltration bedöms fortsatt att kunna ske vid ett genomförande av föreslagen detaljplan. Planförslaget möjliggör för byggnader av småskalig karaktär som inte kräver stora markytor med tillräckligt stora fastigheter för lokalt omhändertagande av dagvattnet på respektive fastighet.

Lösning av dagvattenhantering för respektive fastighet ska redovisas i samband med bygglov. Hänsyn till dagvatten ska tas i samband med höjdsättning och projektering av området. Längst gatan finns yta för att anlägga diken i syfte att fördröja och leda dagvatten.

5.3 KULTURMILJÖ

5.3.1 FORNLÄMNING

Inom planområdet finns en lämning (fyndplats L1938:1040); Övrig kulturhistorisk lämning. Enligt anteckningar på fornsök.se kan det ha varit en boplats som sannolikt är överdämd. Vid besiktning år 1983 kunde inga fynd konstateras. Lämningen ligger i vattnet och inom fastighet Borga 7:110 som kommunen äger.



Övrig kulturhistorisk lämning: blå symbol i vattnet.

Ungefärligt planområde: röd markering.

Källa på underlagskarta: fornsök.se 2022-10-05.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör för befintliga förhållanden (vattenområde) vid fyndplatsen och har därför ingen inverkan på lämningen.

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

5.4 SOCIAL MILJÖ

5.4.1 BARNPERSPEKTIV

Sedan den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter svensk lag. Lagen syftar till att säkerställa att det i alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. I regeringens proposition 1997/98:182 Strategi för att förverkliga FN:s konvention om barnets rättigheter i Sverige ställs tydliga krav på kommunen att utveckla barns och ungdomars inflytande och delaktighet i samhälls- och trafikplaneringen samt att tydliggöra barnperspektivet i det kommunala arbetet. Den fysiska planeringen i kommunen styrs av plan- och bygglagen som vilar på principen om medborgarinflytande och människors delaktighet i samhällsutvecklingen. Alla ska ha möjlighet till insyn och påverkan oavsett social tillhörighet, etnisk bakgrund, kön eller ålder.

5.4.2 TILLGÄNGLIGHET, TRYGGHET OCH JÄMSTÄLLDHET

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

5.5 KOMMUNIKATIONER

5.5.1 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Det finns inga gång- och cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.5.2 KOLLEKTIVTRAFIK

Öster om planområdet finns busshållplats, intill skidanläggningen Borgafjäll för skolskjuts.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.5.3 VÄGAR OCH FORDONSTRAFIK

Norr om planområdet finns riksväg 1052 och inom planområdet finns enskilda vägar. Huvudinfart till planområdet sker via riksväg 1052 (Borgavägen). Gatuumrådet för de enskilda vägarna har en varierande bredd på omkring 5–8 meter.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga nya anslutningar planeras mot riksväg 1052. Befintliga enskilda vägar inom planområdet säkerställs som [GATA] med enskilt huvudmannaskap [a₂]. Vägar inom verksamhetsområdet är förenliga med markanvändningen och får anläggas fritt.

5.5.4 PARKERING, VARUMOTTAGNING OCH ANGÖRNING

Parkering sker inom respektive fastighet idag. Verksamheten har varumottag och gästparkering i anslutning till befintlig restaurangbyggnad.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Parkeringsbehovet för de tillkommande bostäderna och verksamheten ska lösas inom den egna fastigheten. Inom planområdets nordvästra del regleras en yta med marken får inte förses med byggnad [prickad mark] för att möjliggöra för omkring 16 parkeringar.

Varumottag kommer fortsatt att ske till verksamheten vid ett genomförande.

5.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda elnätsföretag kontaktas för begäran om kabelanvisning. Detta ska göras i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

5.6.1 VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp (VA). Planområdet ingår därutöver i regional dricksvattenförsörjningsplan (prioriterade ytvatten, sjöar och grundvatten) och inom avloppskänsligt område, inlandsvatten, fosfor. I planområdets östra del finns avloppsledningar till restaurangen. Längs plangränsen i nordöst och ned mot stugorna samt restaurangen finns vattenledningar. Se figur nedan för VA-ledningarnas placering.



Karta över befintliga vattenledningar (blåa) och spillvatten (röda).

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Tillkommande byggnader i planområdets norra och mittersta del kan anslutas till den kommunala VA-anläggningen. Det finns inte kapacitet för de tillkommande stugorna i planområdets södra del. Dessa övernattningsstugor är av mindre karaktär utan VA och kommer att nyttja verksamhetens VA. Det gäller även för campinggästerna. Planförslaget innebär inga förändringar för befintliga ledningars placering, de säkerställs genom u-område eller ligger i gatuområdet [GATA] på plankartan.

5.6.2 EL OCH VÄRME

Vattenfall AB ansvarar för distributionen av el till området och har ledningar inom området som skyddas av ledningsrätt (servitut24-IM3-68/1615.1 och 24-IM3-86/7130.1). I mittersta delen av planområdet finns transformatorstation.

Värmesystem löses av respektive fastighetsägare. Inget fjärrvärmenät finns i Borgafjäll.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Ingen förändring av befintliga ledningar. Deras placering säkerställs med u-område eller ligger i gatuområdet [GATA] på plankartan. De nya byggnaderna avses att anslutas till närliggande elnät. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Inom teknikområdet i mittersta delen av planområdet finns plats för transformatorstation [E₁]. Området är 10x10 meter och byggnad får inte uppföras närmare än 5 meter från transformatorbyggnaden av säkerhetsskäl.

5.6.3 TELE- OCH DATAKOMMUNIKATIONER

Optoledningar finns inom planområdet. Deras placering säkerställs med u-område eller ligger i gatuområdet [GATA] på plankartan.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.6.4 AVFALL

Avfallshantering inom området sköts av Dorotea kommun. Hämtning av hushållssopor i Borgasfjäll sker vid respektive fastighet var 14:e dag. Övrigt avfall hänvisas till närmaste återvinningscentral eller återvinningsstation (som båda finns i Borgasfjäll).

Befintlig verksamhet har en uppställningsplats för sopkärl inom planområdets östra del där kommunen ansvarar för tömning.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.6.5 SNÖHANTERING

Varje enskild fastighets ansvarar för sin snöhantering.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Inga förändringar eller konsekvenser.

5.6.6 BRANDSÄKERHET

I Borgasfjäll finns räddningsvärn.

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från samt inom planområdet bedöms som god idag. Anslutning sker via riksväg 1052 och uppställningsytor finns inom verksamheten.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms fortsatt vara goda då åtkomst till kommande byggnader kommer att finnas via ny enskild gata. Anslutning kommer fortsatt att ske till planområdet via riksväg 1052.

Byggnaders utformning och Räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.1.1 TIDPLAN

Målsättningen är att detaljplanen kan antas under våren 2024.

6.1.2 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

6.1.3 EXPLOATERINGSAVTAL

Genom exploateringsavtal (enligt 6 kap. plan- och bygglagen), vilket är en form av genomförandeavtal, regleras relationen mellan kommun och byggherre i de fall där byggherren äger den mark som ska exploateras. Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Exploateringsavtal ingås innan kommunen antar detaljplanen.

Dorotea kommun avser att teckna exploateringsavtal som kommer att reglera de frågor som inte kan regleras i detaljplanen, det vill säga ansvar och fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser innebär att exploatören ansvarar och bekostar anläggande av anordnande av teknisk försörjning inom planområdet ansvarar och bekostar exploatören.

6.1.4 HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄN PLATS

Dorotea kommun är inte huvudman för den allmänna platsen [GATA] inom området vilket tydliggörs med [a₂] på plankartan. Enskilt huvudmannaskap tillämpas eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger sedan tidigare i området. Skötsel av gatan sker av fastighetsägare av Borga 7:104.

Inom fastighet Borga 7:45 är huvudmannaskapet allmänt för den allmänna platsen, densamma gäller för naturmarken [NATUR] inom Borga 7:110. I övrigt är huvudmannaskapet enskilt inom den allmänna platsmarken.

6.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

6.2.1 FASTIGHETSBILDNING

Fastighetsreglering innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsreglering hanteras av Lantmäteriet genom förrättning.

Skulle det bli aktuellt med fastighetsreglering ansvarar exploatören/fastighetsägaren för att initiera och bekosta behövliga fastighetsbildningsåtgärder.

6.2.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Planförslaget medför inte att någon gemensamhetsanläggning ska bildas.

6.2.3 SERVITUT

Servitut för nyttjanderätt av väg (2425-01/6.1, 2425-01/6.2, 2425-05/13.1 och 24-DOR-1546.1) som belastar Borga 7:104. Det finns ingen vägförening, Borga 7:104 äger vägen och driftar den. Vid ett genomförande kan servitutet för väg ses över då fastigheternas anslutning säkerställs i föreslagen detaljplan genom användningen [GATA] för befintliga gator.

Servitut för nyttjanderätt av väg (24-IM3-37/1016.2) finns för Borga 7:64 som belastar Borga 7:20. Fastigheten ligger i Borgasjön. Servitutet får ses över i samband med genomförandet av detaljplanen.

Kommunen har servitut och ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar (2425-05/13.2, 24-IM3-76/4173.1 och 24-F1985-751.3) vilket säkerställs genom u-område på plankartan.

Fastighet Borga 7:46 har servitut för nyttjanderätt av parkering (24-DOR-1628.5) på fastighet Borga 7:110. Servitutet får ses över i samband med genomförandet av detaljplanen.

Det går nedgrävda kraftledningar genom planområdet som belastar fastighet Borga 7:104 och 7:110 (servitut24-IM3-68/1615.1 och 24-IM3-86/7130.1). Dess placering säkerställs med u-område.

6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

6.3.1 *PLANAVGIFT*

Planavgift utgår vid bygglov.

6.3.2 *ERSÄTTNING OCH INLÖSEN*

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

6.3.3 *EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN*

Ett genomförande medför inga kostnader för kommunen.

6.3.4 *KOSTNAD ALLMÄN PLATS*

Planförslaget medför ingen förändring för naturmarken med kommunalt huvudmannaskap och därmed inga kostnader.

Gatuområdet planläggs likt den befintliga dragningen och medför därmed inga direkta kostnader kopplat till ett genomförande.

6.3.5 *KOSTNAD KVARTERSMARK*

Fastighetsägaren/exploatören står för kostnader att upprätta och genomföra detaljplanen. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

6.3.6 *FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER*

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Skulle det bli aktuellt med fastighetsreglering ansvarar exploatören/fastighetsägaren för att initiera och bekosta behövliga fastighetsbildningsåtgärder.

6.3.7 *TEKNISK FÖRSÖRJNING*

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

6.4 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.

6.5 SAMRÅD /GRANSKNING

Efter samråd kommer inkomna yttranden sammanställas i en samrådsredogörelse. När granskningen är genomförd kommer inkomna synpunkter att sammanställas i ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer därefter, om det bedömts relevant, revideras.

Planfrågor kommer efter hand diskuterats med berörda.

7 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Dorotea kommun

Storgatan 42
917 32 Dorotea/Kraapohke

Kommunens handläggare:

Monika Roos
e-post: monika.roos@dorotea.se
tfn: 0942-141 11

AFRY Group Sweden AB

Strandgatan 21
891 33 Örnsköldsvik

Uppdragsansvarig

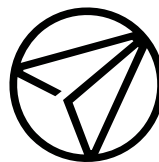
Pethra Fredriksson
e-post: pethra.fredriksson@afry.com
tfn: 010-505 29 33

Handläggare:

Catrin Vestman
e-post: catrin.vestman@afry.com
tfn: 010-505 21 43

Monika Roos
Byggnadsinspektör/Gåtteinspektöör

Catrin Vestman
Planarkitekt, AFRY



AFRY
ÅF PÖYRY

8 BILAGA

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	Befintliga gator säkras för anslutning till kvartersmark i planområdet/närområdet.	4 kap. 5 § PBL
NATUR	Befintlig natur säkerställs. En fri passage på 20 meter säkerställs närmast Borgasjön med enskilt huvudmannaskap.	
<i>Utformningsbestämmelser allmän plats</i>		
a ₂	Huvudmannaskapet är enskilt.	4 kap 7 § PBL
Kvartersmark		
Tillfällig vistelse [O]	Möjliggöra för utveckling av befintlig verksamhet.	4 kap 2 § PBL
Friluftsliv och camping [N]	Möjliggöra för utveckling av befintlig verksamhet.	
Restaurang och café [C ₁]	Möjliggöra för utveckling av befintlig verksamhet.	4 kap 2 § PBL
Bostäder [B]	Möjliggör för befintliga bostäder.	4 kap 2 § PBL
<i>Utformningsbestämmelser kvartersmark</i>		
Marken får inte förses med byggnad [prickad mark]	Markreservat för ledningar och säkerhetsavstånd för befintlig transformatorstation. Mark närmast grannfastigheter har även prickas ur ett säkerhetsperspektiv.	4 kap 16 § PBL
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	4 kap 6 § PBL
e ₁	Största byggnadsarea är 200 m ² per fastighet för att bekräfta befintliga förhållanden.	4 kap 16 § PBL
e ₂	Största byggnadsarea är 60 m ² för att säkerställa en småskalig bebyggelse.	4 kap 11 § PBL
e ₃	Största byggnadsarea är 500 m ² inom verksamhetens södra del.	4 kap 11 § PBL
e ₄	Största byggnadsarea är 720 m ² inom verksamhetens sydvästra del.	4 kap 11 § PBL
e ₅	Minsta byggnadsarea är 80 m ² per fastighet för bostadsändamål [B].	4 kap 11 § PBL
h ₁	Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter för att säkerställa en småskalig bebyggelse.	4 kap 16 § PBL
h ₂	Högsta tillåtna nockhöjd är 12 meter för området vid restaurangen.	4 kap 16 § PBL
Takvinkel	Takvinkel får vara mellan 20 och 40 grader.	4 kap 11 § PBL
a ₁	Strandskyddet är upphävt.	4 kap 17 § PBL
Vattenområde		
Vattenområde [W]	Säkerställer öppet vatten.	4 kap 2 § PBL
Bryggor [W ₁]	Möjliggöra för bryggor.	4 kap 2 § PBL
<i>Utformningsbestämmelser vattenområde</i>		
a ₃	Strandskyddet är upphävt.	4 kap 17 § PBL
Genomförandetiden är 10 år från laga kraft		4 kap 2 § PBL