

Antagen av kommunfullmäktige 2020-10-19 § 69
Laga kraft 2020-11-14

ANTAGANDEHANDLING

Dnr: MBN 2018-281

Planbeskrivning

Detaljplan för

Del av fastigheten Avasjö 1:20 m fl

Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län

Upprättad 2020-02-25, reviderad 2020-06-08 och 2020-08-18

Till planen hör:

- ☐ Plankarta med bestämmelser
- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Undersökning BMP
- ☐ Dagvattenutredning Avasjö 1:20, Tyréns AB 2020-02-07
- ☐ Översiktlig geoteknisk undersökning, Tyréns AB 2019-11-22
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☐ Granskningsutlåtande

Medverkande

Dorotea kommun

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

Kommunens handläggare
Per Nilsson
e-post: per.nilsson@dorotea.se
tfn: 0942-14160

TYRÉNS AB

Lasarettgatan 13
892 33 Örnsköldsvik

Tyréns uppdragsnummer: 291454

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



TYRÉNS

PLANPROCESSEN

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2018-09-17 (MBN §43) att ny detaljplan ska upprättas för fastigheten Avasjö 1:20.

Detaljplanen tas fram i enlighet med *Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan*. Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2019 och *SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog_v20180801.xml*.

Planförfarande

Detaljplanen bedöms inte ha tydligt stöd i översiktsplanen varför detaljplan handläggs med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagens (pbl) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan. Den planerade bebyggelsen bedöms dock inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och kan heller inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kungörelse. Inför samrådet kungörs förslaget till detaljplan i ortstidning och genom anslag på kommunens anslagstavla. Kungörelsen ska innehålla information om var förslaget hålls tillgängligt, vilket område som avses, om detaljplanen avviker från översiktsplanen, hur lång samrådstiden är och att den som vill lämna synpunkter på förslaget kan göra det under samrådstiden, samt till vem synpunkter lämnas.

Samråd. 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.

Detaljplaneförslag har varit föremål för samråd under tiden 2020-03-04 t o m 2020-03-26.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 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.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

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

Utökat förfarande



PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av cirka 40 bostadsfastigheter.

BAKGRUND

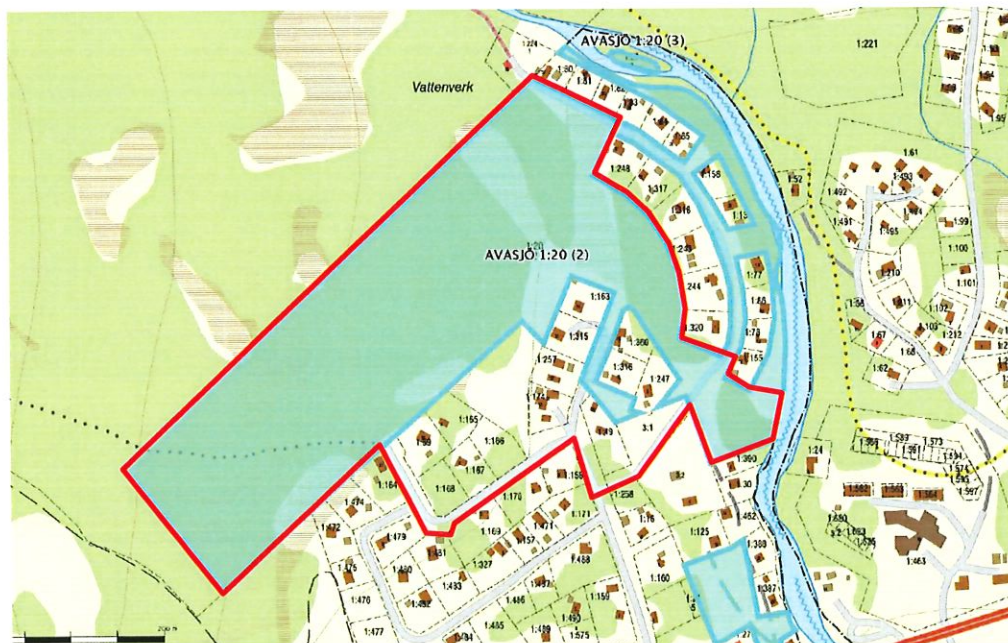
Fastighetsägaren önskar utveckla del av fastigheten Avasjö 1:20 i Borgafjäll.

Området har varit föremål för planläggning avseende bostadsändamål vid flera tidigare tillfällen, men har av olika omständigheter inte fullföljts. Det senast beviljade planbeskedet upphörde gälla 2018-08-31.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Borgafjäll i anslutning till befintligt skidområde och omfattar cirka 17 hektar.



Översiktskarta/fastighetskarta. Planområdet markeras ungefärligt med rött. (Källa: Lantmäteriet 2018-04-09)

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av fastigheten Avasjö 1:20 m.fl. privatägda fastigheter i Borgafjäll.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Området/fastigheten ingår i riksintresseområde för:

- Friluftsliv (Södra Lapplandsfjällen) enligt 3 kapitlet 6§ miljöbalken
- Rörligt friluftsliv enligt 4 kapitlet 2§ miljöbalken
- Skyddade vattendrag (Långselån med tillhörande käll- och biflöden) enligt 4 kapitlet 6§ miljöbalken

Riksintressena för friluftsliv syftar till att turismen och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas. Detaljplanen syftar till att förtäta med ytterligare fritidshusbebyggelse i Borgafjäll. Fler människor som kan besöka fjällmiljön bedöms vara positivt för turismen/friluftslivet och underlaget för befintliga verksamheter ökar.

Riksintresset för skyddade vattendrag syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål. Aktuell detaljplan syftar inte till något sådant varför riksintresset inte berörs.

Ett genomförande av planförslaget bedöms sammanfattningsvis inte komma att påverka riksintressenas värden.

Strandskydd

Korpån/Näsån berörs av generellt strandskydd (100 meter från strandlinjen). Gränslinjen redovisas som illustration på plankartan.

Allmänt om strandskydd

Inom ett strandskyddsområde får inte:

1. nya byggnader uppföras
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Kommunerna har det primära ansvaret för att hantera frågor om strandskydd. Felaktiga beslut upphävs av länsstyrelsen vilket kan överklagas till högre instans. Länsstyrelsen fattar beslut om dispenser och upphävande av strandskyddet i områden som skyddas enligt 7:e kap. miljöbalken, till exempel inom ett naturreservat, samt när det gäller försvarsanläggning, allmän väg eller järnväg.

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken:

1. Det ska finnas så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c §/18 d § miljöbalken
2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

eller om:

7. en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. En översiktsplan ska ge vägledning vid bedömningen om en plats ligger inom ett område som är lämpligt för utvecklingen av landsbygden, så kallat "LIS-område".

Vid ett beslut om att ge dispens, eller att upphäva strandskyddet inom en detaljplan, ska alltid en fri passage (där allemansrätten fortsatt ska råda) lämnas mellan tomtplatsen/verksamheten och stranden (7 kap. 18 f § miljöbalken). Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska därmed inte omfatta den fria passagen. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Upphävande av strandskyddet

Inget särskilt skäl bedöms finnas för att tillskapa ytterligare bostadsfastigheter inom strandskyddat område öster om Korpåvägen varför denna del fortsatt regleras som naturmark [NATUR]. Inom detta område behöver dock en ny pumpstation uppföras [E₁].

Nya bostadsfastigheter möjliggörs väster om Korpåvägen i "andra rad" bakom befintliga bostadsfastigheter. Strandskyddet upphävs därmed genom generell planbestämmelse för befintlig gata [GATA], Korpåvägen, nya bostadsfastigheter [B] och teknisk anläggning, pumpstation [E₁] uppställning av sopkärl [E₂] och transformatorstation [E₃] i planområdets norra och östra del. Som särskilt skäl åberopas att områdena genom väg och bebyggelse är väl avskilda från området närmast strandlinjen. För pumpstation [E₁] åberopas att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Åtgärderna bedöms inte innebära betydande negativa konsekvenser för strand- och naturmiljön, biologisk mångfald eller friluftsliv/allmänhetens tillgång till stranden. Syftet med strandskyddet bedöms inte påverkas.

Kulturskydd

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt (Fornsök, <https://app.raa.se/open/fornsok/> 2019-11-20).

Arkeologisk undersökning har genomförts (augusti 2019) och enligt denna har 4 objekt; en fossil åker och 3 bläckningar (en äldre process där man skalar av barken på löv- och barrträd för att utvinna kåda), påträffats vid inventering av området (se karta och foton nedan).

Den fossila åkermarken är tidigare myroddlingar i torv som gjorts odlingsbar av dräneringsdiken, troligen tillkommen under tidigt 1900-tal. Länsstyrelsen ser inte att ytterligare utredning eller åtgärder behövs för detta område. Det finns heller inget behov av att bevara bläckorna. Däremot bör en av bläckorna tidsbestämmas, lämpligtvis den med objektnummer LK2019:324 på kartan nedan, ifall de ska borttas. Eftersom ett av de aktuella träden (LK2019:322) ligger inom föreslagen naturmark bedöms att de övriga två (som står inom nu föreslagen bostadsfastighet) kan tas bort utan ytterligare åtgärd.

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



Karta identifierade fornminnen. Punkterna avser bläckningar (träd) och utan avser den fossila åkern.



TV: Fossil åker. TH: En av 3 bläckor. Foto: Lennart Klang, LK Konsult.

Natur- och artskydd

Planområdet berörs inte av några kända värdefulla eller enligt lag skyddade naturområden eller objekt.

Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats inom eller i direkt närhet till planområdet under perioden 2000-2018 (artportalen.se, 2018-12-17). Under plansamrådet har det framkommit att det i området har påträffats Jungfru Marias nycklar, en orkidé (blomma) som är fridlyst enligt artskyddsförordningen, 2007:845. I övrigt ska det även finnas skägglav (varav vissa arter är hotade) och ett generellt rikt djur- och växtliv. Någon naturvärdesinventering har dock inte genomförts då växtligheten i området bedöms vara vanligt förekommande i omgivningen. Om arter som är skyddade enligt artskyddsförordningen påträffas under exploatering ska samråd hållas med länsstyrelsen

avseende vidare hantering för att säkerställa att bevarandestatusen för arterna inte påverkas och för att reda ut om dispens från förordningen krävs. Dispens kan vid behov sökas från artskyddsförordningen.

Korpån/Näsån mynnar ut i Avasjön som är ett utpekad Natura 2000 område. Planen kommer att medföra markarbeten i och nära sluttande terräng som kan medföra transport av jord och slam. Inom planområdet måste därför åtgärder vidtas som förhindrar att jord och slam transporteras ned i Korpån/Näsån och att man därmed kan bibehålla en gynnsam bevarandestatus för ån och Natura 2000-området Rödingsjö. Inriktningen är att genom sedimentation och översilning ta hand om uppslammat vatten från schakt- och byggarbeten innan det når Korpån.

De mindre bäckar i områdets sydvästra del, som skulle kunna påverka större områden vid högre flöden, skyddas med en zon av naturmark om minst 5 meter på vardera sida av bäckarna. Utöver minst 10 meter breda naturområden kring bäckarna får inte mark bebyggas 6 meter från närliggande fastighetsgräns. Ingen byggnad (med undantag av enklare komplementbyggnader) får i praktiken inte uppföras närmare än 11 meter från någon bäck. Skogsstyrelsen rekommendation om skyddszon om 10 meter om vardera sida bäck bedöms därmed uppnås. Skyddszonens funktion är därutöver att skugga vattnet och därigenom hålla temperaturen nere, bidra med löv och annat organiskt material som fungerar som föda för organismer i bäcken, stabilisera bäckens kanter och därmed förhindra slamtransport och erosion samt fungera som ett filter för förorenande eller gödande ämnen från omgivningen.

Rennäringens intressen

Voernese sameby samt Vilhelmina södra sameby verkar i området kring Borgafjäll (åretruntland). Detta innebär att renskötsel förekommer året runt i området, särskilt under perioden april till december. Under denna period vandrar renarna mellan de olika platser för exempelvis kalvning, bete, skydd och vila. Beroende på årstid och klimatförhållande så rör sig renarna från Blaikfjället i öster till högfjällsområdet i nordväst.

Norr om Borgafjäll är utpekad riksintresseområde för Vilhelmina södra. Aktuell plats utgörs inte av särskild viktig plats för rennäringen, men ingår i trivselland och huvudkalvningsland för Vilhelmina södra sameby.

De nya bostadsfastigheterna planeras i direkt anslutning till befintliga och planerade bostadsområden samt skidbacke. Påverkan på rennäringens intressen bedöms bli mycket små. Ren kan dock förekomma i området och tillkommande fastighetsägare ska vara medvetna om att området utgör ett naturligt ströv- och betesmarksområde för renar och att skador orsakade av renar inte kommer att ersättas.

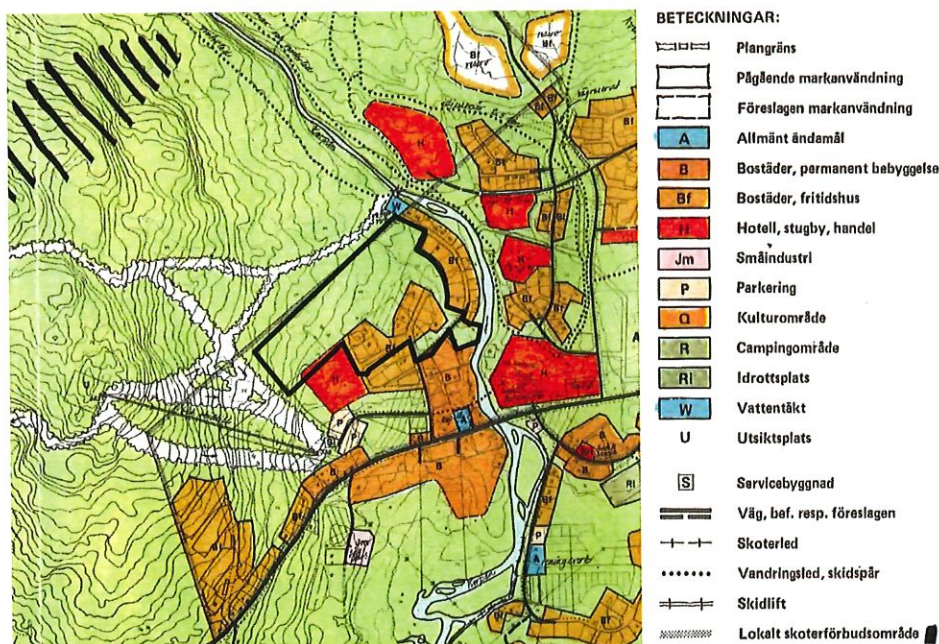
Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Kommunens ÖP (översiktsplan) togs fram 1990 och är därför delvis inaktuell. I ÖP hänvisas i övrigt till områdesplan som gällande FÖP (fördjupad översiktsplan) för Borgafjäll från 1984, vilken sammanfattas i ÖP. Aktuellt område är lokaliserat centralt i Borgafjäll och markeras för camping/idrottsändamål. Området ligger i övrigt i anslutning till utpekade bostads- och liftområden.



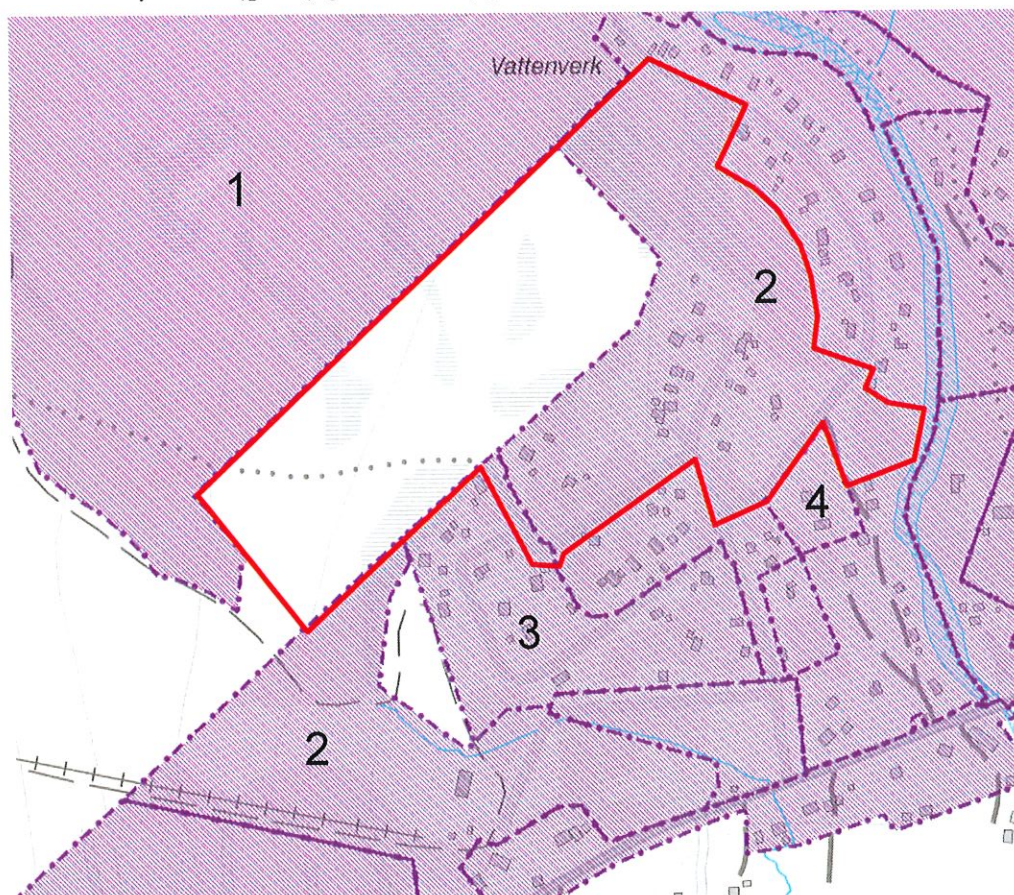
Utdrag från ÖP/Områdesplan för Borgafjäll. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

Aktuell detaljplan bedöms inte ha tydligt stöd i ÖP. Den planerade bebyggelsen överensstämmer däremot med ÖP:s övergripande intention att Borgafjäll ska tillåtas växa och att lokalisering av ny bebyggelse inom bland annat Borgafjällsområdet ska ske med stöd av detaljplan.

Då området direkt norr om aktuellt planområde är detaljplanelagt (ej utbyggt) för bostadsbebyggelse och skidnedfarter bedöms att aktuell liknande komplettering är lämplig i området. Hänsyn till det alpina intresset ligger bland annat till grund för utformningen av området.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

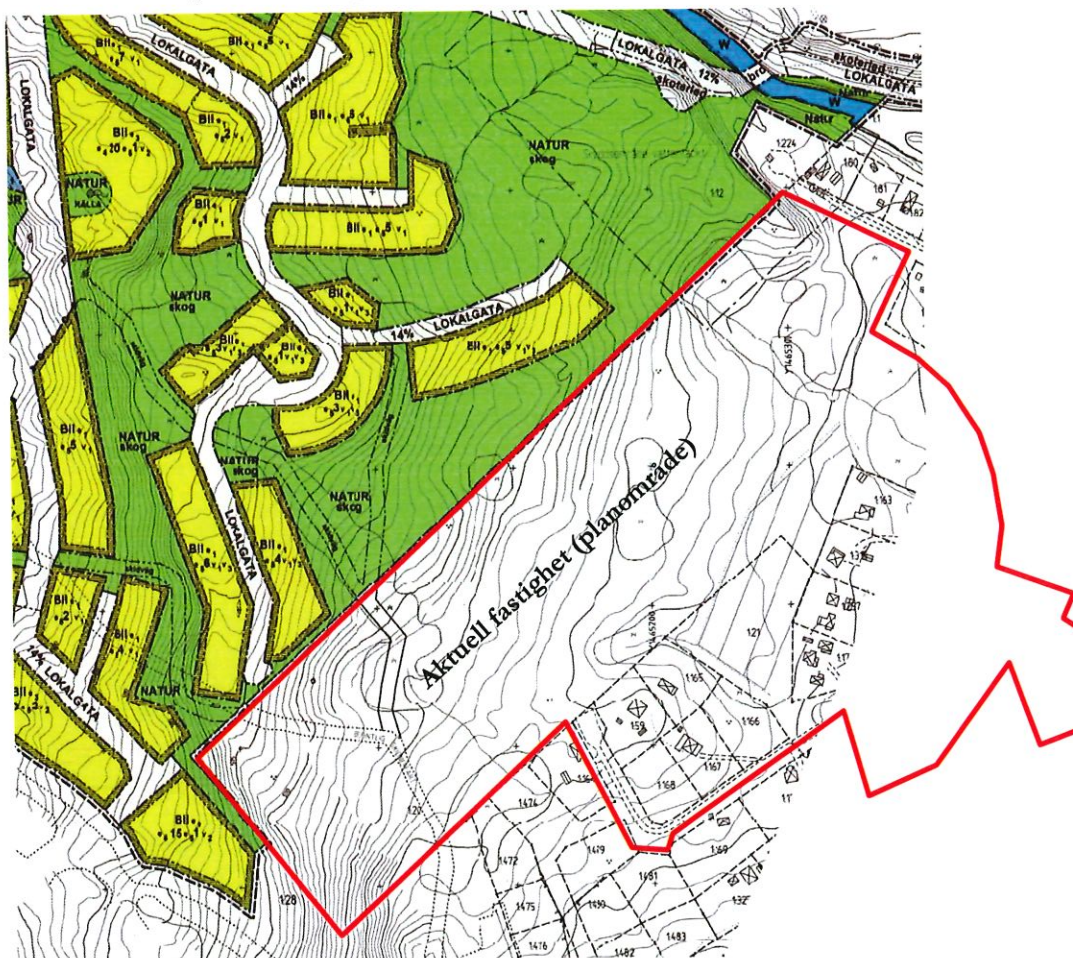
Området är sedan tidigare delvis planlagt och är i övrigt beläget mellan detaljplanlagda områden. Nyare detaljplan (lagakraftdatum) gäller över/före en äldre.



Detaljplanlagda områden (redovisas med lila). Planområdet markeras ungefärligt med rött.

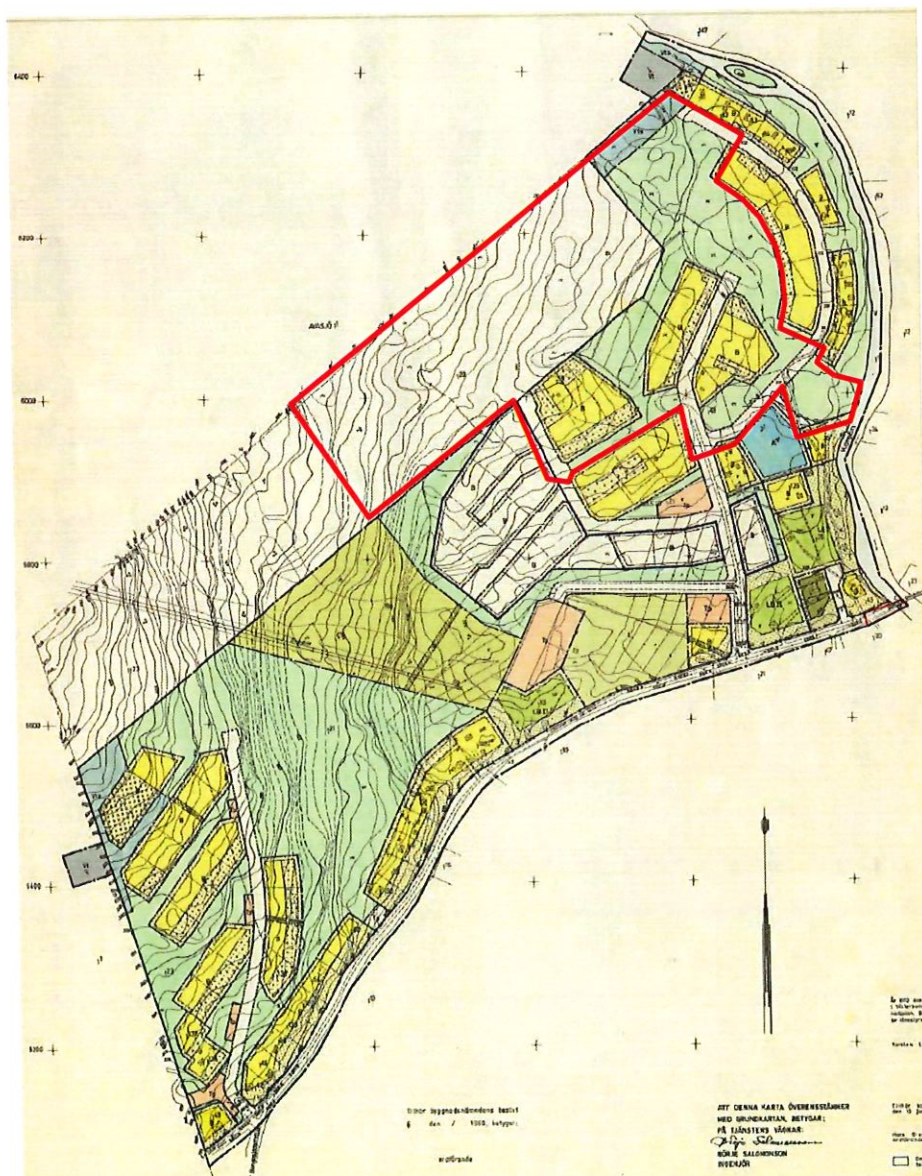
Det aktuella planförslaget berörs av följande detaljplaner:

1. *Detaljplan för sydöstra Korpådalen, Dorotea Avasjö 1:28 1:147, 1:12, 1:221, 1:61 och 1:491-1:495, laga kraft 2011-08-10. Detaljplanen reglerar företrädesvis bostäder och naturområden. Ny/aktuell detaljplan gränsar till denna detaljplan.*



Utdrag från detaljplan för sydöstra Korpådalen, Dorotea Avasjö 1:28 1:147, 1:12, 1:221, 1:61 och 1:491-1:495 samt plangräns för ny/aktuell detaljplan

2. *Detaljplan (byggnadsplan)* över del av *Avasjö* 1:10, 1:20, 1:21 och 1:23 m.fl., laga kraft 1972-01-17. Detaljplanen reglerar företrädesvis bostäder och naturområden samt fritidsändamål (skidbacke). Ny/aktuell detaljplan ersätter del av denna detaljplan avseende park/naturmark, vägmark, område till skydd för vattentäkt. Områden och befintliga bostadsfastigheter inkluderas i den nya detaljplanen för att förtydliga gränser och juridiskt fastslå anlagd gata (del av Vinters väg).



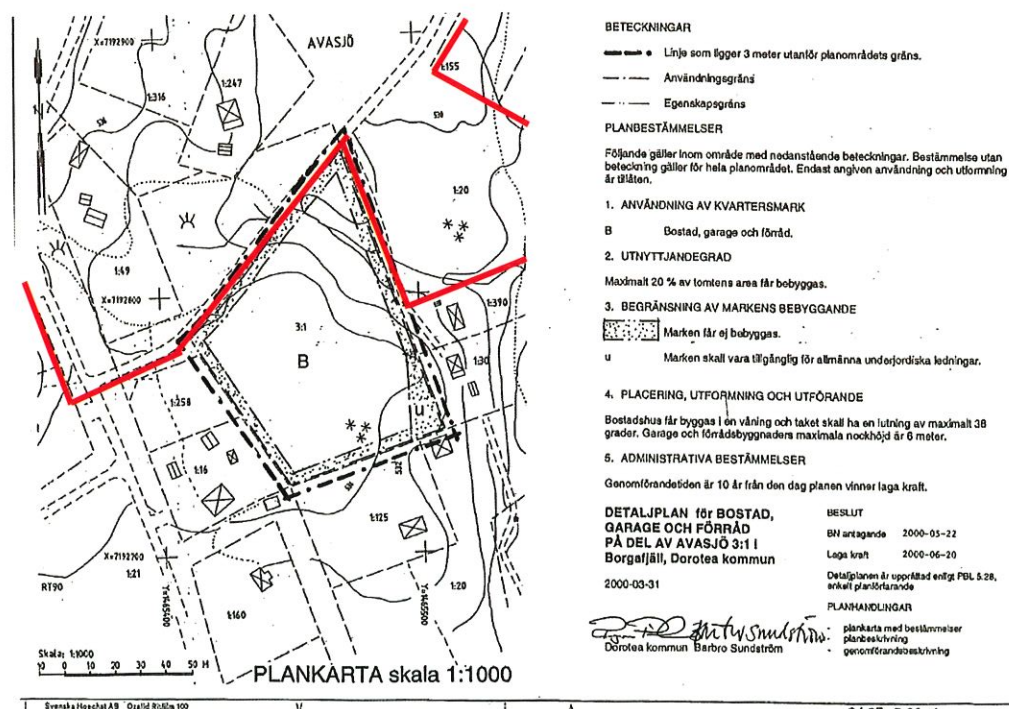
Utdrag från detaljplan över del av Avasjö 1:10, 1:20, 1:21 och 1:23 m.fl. samt plangräns för ny/aktuell detaljplan.

3. *Detaljplan för bostäder på del av Avasjö 1:21 i Borgarfjäll, laga kraft 2004-06-21. Detaljplanen reglerar företrädesvis bostäder. Ny/aktuell detaljplan ersätter del av denna detaljplan avseende gata (för att förtydliga infarten till nytt område).*



Utdrag från detaljplan för bostäder på del av Avasjö 1:21 i Borgarfjäll samt plangräns för ny/aktuell detaljplan.

4. *Detaljplan för bostad, garage och förråd på del av Avasjö 3:1 i Borgarfjäll, laga kraft 2000-06-20. Ny/aktuell detaljplan gränsar till denna detaljplan.*



Utdrag från detaljplan för bostäder på del av Avasjö 1:3 i Borgarfjäll samt plangräns för ny/aktuell detaljplan.

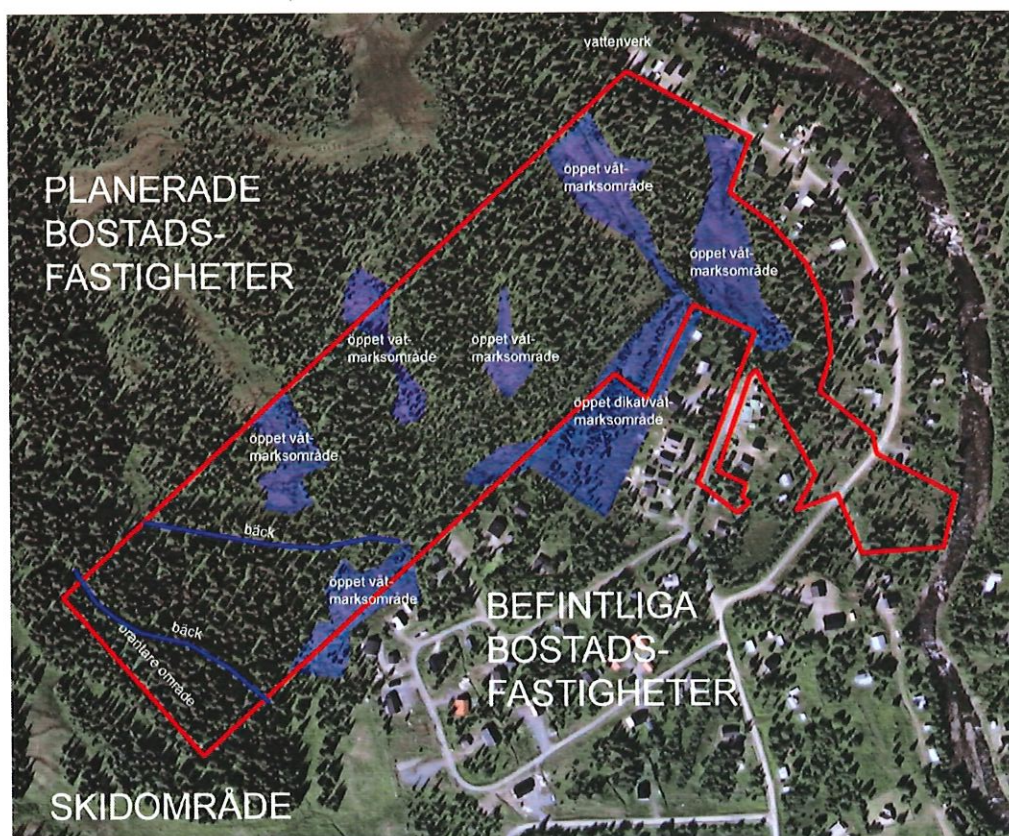
Pågående planprocesser

Det pågår andra planprocesser i Borgarfjäll, men inga som direkt bedöms påverka eller påverkas av aktuellt detaljplaneområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Planområdet, del av Lillfjällets östsluttning mot Korpån/Näsån, är i huvudsak skogbevuxet (företrädesvis med gran) med inslag av myrar och några mindre bäckar. Undervegetationen består av olika gräs och ris. Området sluttar från sydväst mot nordost med en nivåskillnad från cirka +590 m.ö.h. (meter över havet) i områdets sydvästra delar till cirka +550 m.ö.h. i nordost. Medellutningen inom området är omkring 7 %. Ett något brantare parti finns i områdets/fastighetens sydvästra del.



Inventeringskarta. Källa: Tyréns AB. Fastighetsgräns för Avasjö 1:20 redovisas ungefärligt med rött.



Foton från planområdet (juni 2019). Foto: Tyréns AB

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts (Tyréns AB, 2019-11-22) med syfte att bedöma de geotekniska förhållandena i området, fastigheternas byggbarhet samt risk för skred, ras och slamströmmar. Inventeringen har företrädesvis gjorts inom fastigheten Avasjö 1:20 som idag inte är bebyggd.

Området har besiktigats okulärt av geotekniker i juni 2019. Vid besiktningstillfället användes en stücksond för att utreda torvdjup översiktligt inom området. Inmätning gjordes samtidigt av myrområden och bäckar.

Marken inom området består av morän under ett torv- eller mulljordstäck. Det förekommer också myrmark med varierande torvdjup. Berg i dagen har inte påträffats men det är troligt att ytnära berg förekommer inom delar av området. SGU:s jordartskarta visar även den att större delar av området består av morän. Ytnära berg kan förekomma i den sydvästra delen av området. Torvdjupet i de undersökta myrarna är generellt mellan 0,5-1,5 meter men lokalt ner till cirka 2 meter som djupast i myr 6 och 7, se karta nedan.

Ingen mätning av grundvattnet har utförts inom området men grundvattenytan bedöms ligga högt inom stora delar av området.



Inventeringskarta från den översiktliga geotekniska undersökningen som visar undersökta bäckar (A-B) samt myrområden (1-7). Plangräns redovisas ungefärligt med rött.



Bäcke A som rinner genom området, vänster bild tagen nedströms, höger bild uppströms. Foto: Tyréns AB.



Större myr inom området sedd norrut (Myr 1). Foto: Tyréns AB.

Stabilitet

Inga jordskred eller ras bedöms kunna uppkomma utifrån bedömda jordmaktigheter, terrängens lutning och aktuella förhållanden. Inga färskas skred eller ras har identifierats, inte heller några raviner eller bäckdalar där slamströmmar skulle kunna bildas. Risken för slamströmmar och störtfloder bedöms som liten till följd av det begränsade avrinningsområdet samt att inga större vattendrag löper genom området.

Området intill bäck A och den slänt som ligger i anslutning till bäcken bör ej exploateras då slänten är brant och vidare utredning skulle behövas för att fastställa släntens stabilitet. Området regleras av denna anledning i detaljplanen som naturmark [NATUR]. Däremot föreligger ingen risk att ett eventuellt ras eller skred i denna slänt skulle påverka övriga planområdet då slänten sluttar ner från området. Samtliga slänter är även trädbevuxna vilket motverkar ras och skred.

I övrigt inom och i direkt anslutning till de undersökta områden som planeras som kvartersmark är släntlutningen mindre än 17 grader och således råder liten risk för uppkomst av skred i den grova moränjorden.

Radon

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av samrådshandlingarna. Borgafjäll utgör översiktligt normalriskområde för radon.

Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Rekommendationer

Hög höjdsättning bör eftersträvas för byggnader då grundvattnet kan förväntas ligga högt inom området. Planerade fastigheter bör även avlastas från tillrinnande ytvatten genom att anlägga avskärande diken. Det senare regleras i detaljplanen [**dagvatten**]. Befintliga bäckar bör inte grävas om utan särskild utredning. Omgrävning kräver även tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken.

Väg kan grundläggas i moränen med en överbyggnad som dimensioneras för en terrass av materialklass 4A och tjälfarlighetsklass 3 enligt AMA Anläggning 17. All torv och mulljord bör schaktas bort innan grundläggning av väg. Alternativt kan de sträckor där vägen går över torv förbelastas för att ta ut sättningar i framtid.

Vid anläggning av nya vägar ska dessa utformas så att de inte stoppar upp avrinnande vattenflöden. Trummor dimensioneras efter de vattenmängder som uppstår vid snösmältningsperioder.

Byggnaderna kan grundläggas i geoteknisk kategori 1 (GK 1). Grundläggning kan ske i befintlig morän eller på berg och tillåtna påkänningar i moränen är 100 kPa om ej kompletterande undersökningar visar annat. All yttlig torv och mulljord ska schaktas bort innan grundläggning.

Moränen kan förväntas vara tjällyftande och för lyftningskänsliga ytor/konstruktioner rekommenderas frostfri grundläggning (2,2 meter frostfritt djup) alternativt frostskyddande isolering. I området är 14 cm extruderad cellplast (typ styrofoam) en säker isolering.

Moränjorden är erosionskänslig varför det är viktigt att den växtlighet som finns bibehålls så långt som möjligt och att uppsikt hålls på erosionsskador. Framschaktade ytor bör erosionsskyddas så snart som möjligt med växtlighet eller annat erosionsskydd. För att inte orsaka erosion ska diken för avledande av vatten och dagvatten erosionsskyddas. Avrinnande vatten bör ledas i samma väg som det nu rinner naturligt. Det är viktigt att leda yt- och dagvatten från bostadsfastigheterna på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte leda ut vattnet rakt ut i terrängen.

Eftersom marken lutar inom stora delar av området kan uppfyllning komma att krävas på vissa av bostadsfastigheterna. Fyllningar ska utföras med icke tjälat material och under ofrusna förhållanden om inte materialet består av bergkrossfyllning (med minsta stenstorlek 20 mm). Fyllning under byggnad skall utföras med friktionsjord i materialtyp 2 till 3B, enligt AMA Anläggning tabell CE/1. Fyllningsslänterna bör ej utföras i brantare lutning än 1:2. Packning ska ske enligt AMA Anläggning tabell CE/4 i.

Risk finns för yttligt berg i området varför det kan bli aktuellt med viss bergschakt för exempelvis VA-ledningar.

Förorenade områden

Inga kända förorenade områden finns inom eller i närheten av planområdet (enligt Länsstyrelsens Potentiellt förorenade områden EBH, 2018-12-17). Ingen misstanke finns heller i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

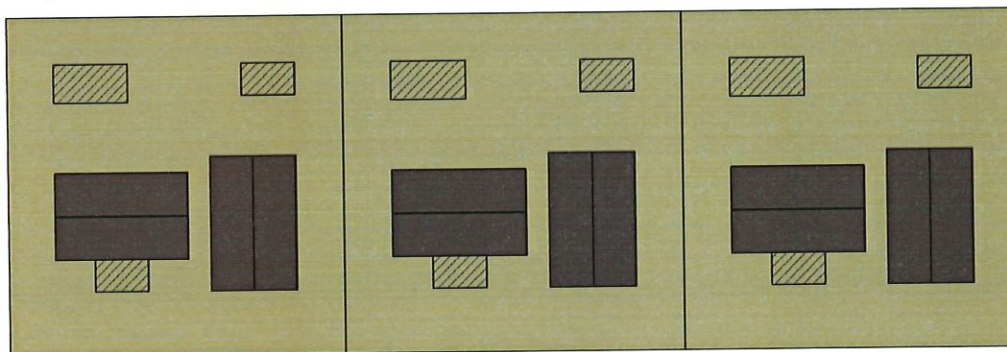
Planområdet ansluter till befintliga och planerade bostadsområden, men är till större delen obebyggd.

Planområdet ersätter del av gällande detaljplan (se rubrik *Detaljplaner och områdesbestämmelser*) avseende grönområde (där ytterligare bostadsfastigheter möjliggörs). De delar som är bebyggda som ingår i detaljplanen har inkluderats i detaljplaneområdet för att anpassa till hur det i verkligheten har avstyckats och exploaterats (då det delvis inte stämmer överens med gällande detaljplaner).

Planförslag

Planen har utvecklats utifrån förutsättningarna på platsen och dess omgivningar samt de planer som finns för närområdena (som delvis inte ännu genomförts).

Planförslaget möjliggör avstyckning av cirka 40 nya bostadsfastigheter [B], omkring 900-1300 m² stora. Största BYA (byggnadsarea) regleras till 20% per fastighetarea [e₁], vilket i praktiken innebär att cirka 180-260 m² får bebyggas beroende av storlek på bostadsfastighet. Max 300 m² BYA regleras för att begränsa byggrätten ifall större bostadsfastigheter avstyckas.



Exempel på 20% exploateringsgrad (bygglov befriade byggnader/tillbyggnader enligt 9 kap. pbl 2010:900 inkluderas och redovisas skräpade)*

Kvartersmarken får inte bebyggas (prickad mark på plankartan) 6 meter närmast fastighetsgräns mot gata. Närmast fastighetsgräns mot granne får 4,5 meter inte bebyggas om det inte avser radhus, parhus eller kedjehus [p₁]. Syftet är att erhålla ett acceptabelt avstånd mot närliggande byggnader och anläggningar, att kommande byggnader kan skötas från egen fastighet samt att parkering framför bostaden/huset ska inrymmas.

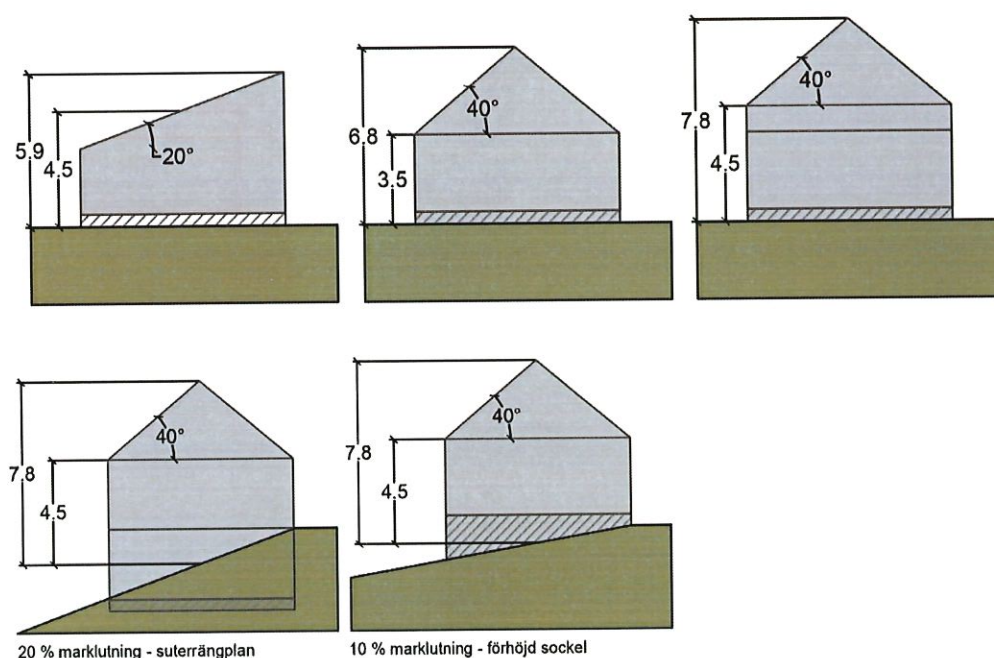
Kommunen behöver komplettera med två pumpstationer för vatten/avlopp vilket möjliggörs i områdets södra och östra del [E₁]. I öster möjliggörs även gemensam uppställning av sopkärl och transformatorstation [E₂ respektive E₃]. Uppställning av sopkärl och transformatorstation möjliggörs även i områdets norra/mittersta del och transformatorstation i områdets sydvästra del.

Föreslagna bilvägar genom området har anpassats till terrängen så att 10% lutning inte ska överstigas. För brant väg försvårar exempelvis större fordon, så som sopbil och räddningsfordon att ta sig upp. Vägområdena (vägbana med diken) har detaljprojekterats och redovisas därför på plankartan utifrån faktiskt platsbehov. En uppställningsplats för cirka 20 bilar med släp reserveras i mitten av området [P-PLATS] om behov uppstår. I övrigt ska parkering anordnas om minst 2 parkeringsplatser per bostadsfastighet.

Stråk av naturmark [NATUR] har sparats mellan bebyggelsen för att möjliggöra omhändertagande av dagvatten, fri rörelse till och från omgivande naturmark, skidbacke, vandringsleder med mera samt möjlighet att ta sig med snöskoter till och från omkringliggande leder.

Byggnaders utformning och placering

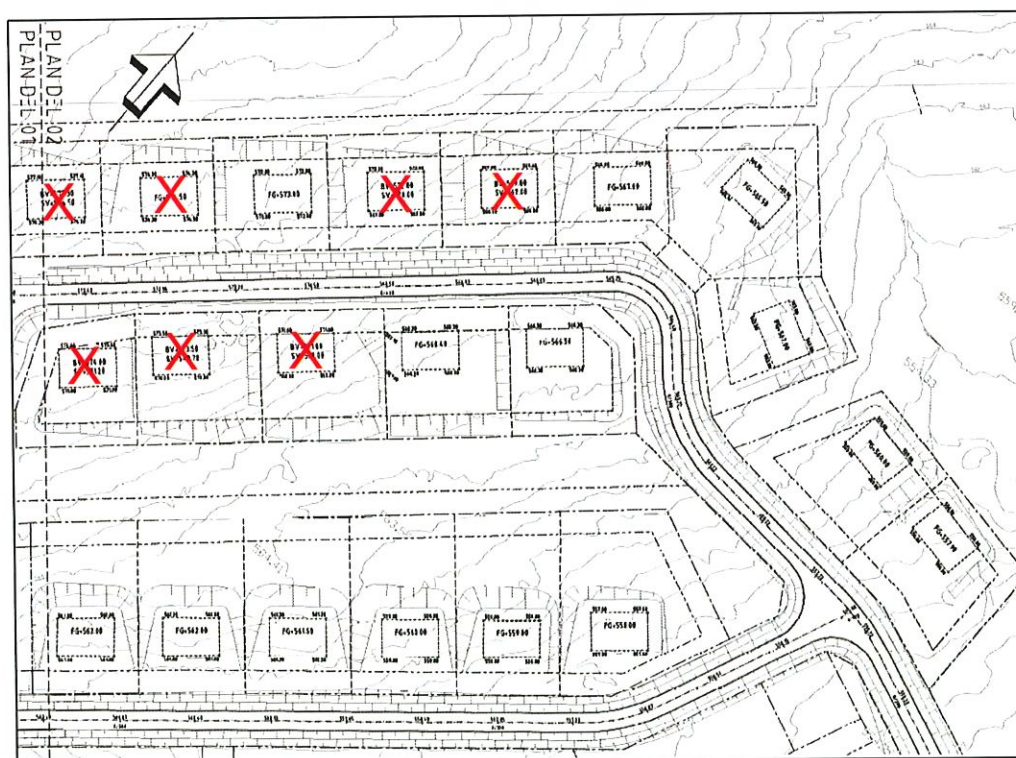
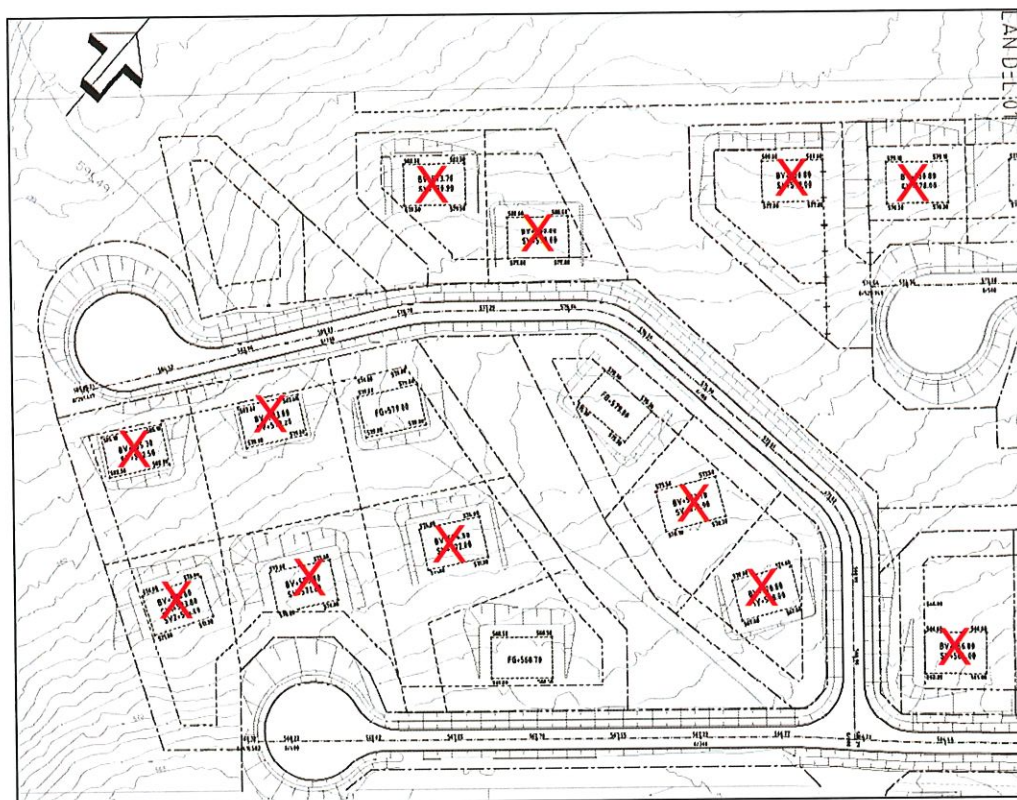
För att området ska få ett sammanhållet intryck, i samklang med såväl skogen som resten av byn, ska byggnader utformas med träfasader som målas i dämpade kulörer i grått, svart eller rött. Högsta nockhöjd får inte överstiga 7,8 meter och tak får utformas med sadeltak eller pulpettak och ha en takvinkel om 20-40 grader. För att hålla nere byggnaders upplevda volym regleras även byggnadshöjd om max 4,5 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.



Illustrationer för hur byggnader kan utformas utifrån plankartans bestämmelser

Terränganpassning

Höjdskillnader och naturliga variationer ska bibehållas inom enskilda fastigheter i området och användas som en förutsättning för projektering. Fyllnader ska undvikas i den mån det är möjligt och på fastigheter där skillnader i marknivå är stora ska val av hustyp anpassas. Exempelvis kan hus med förhöjd sockel eller hus i suterräng väljas för att undvika stora fyllnader och därmed höga och branta slänter i området. Hänsyn måste samtidigt tas till höga grundvattennivåer. På plankartan regleras att när den naturliga marklutningen överstiger 10% ska byggnader uppföras med suterrängvåning alternativt förhöjd sockel om inte suterrängvåning är möjligt för att anpassa byggnaden till terrängen. För att underlätta tolkningen av denna bestämmelse i kommande bygglov har en höjdutoordning genomförts för de föreslagna nya bostadsfastigheterna. Höjdutoordningen har utgått från vägprojekteringen för att säkerställa bästa förhållande. Nedan redovisas utdrag från höjdutoordning och vilka tomter som behöver förses med suterrängbyggnader. Genomförd vägprojektering och höjdsättning av tomter redovisas också som bilagor till planbeskrivningen.



Utdrag från genomförd höjdutoredning. Bostadsfastigheter med en lutning som leder till krav på suterängbyggnader markeras med ett X

För att ytterligare minska inverkan på landskapsbilden i området regleras att slänter med en lutning på mer än 20% (1:5) ska vara beväxta med växter som är naturligt för området. Syftet är att undvika slänter i grovt stenmaterial vilket kan ge ett tråkigt och ofördelaktigt utseende under barmarkstid. Vid markbearbetning tas förslagsvis ytavtäckningen tillvara (det vill säga ytskikten på den naturliga marken) vilken därefter läggs tillbaka på slänten. Alternativt kan omfördelade massor sås in/planteras med växtlighet som passar till aktuell naturmiljö.

Det krävs (enligt 9:11 plan- och bygglagen) marklov för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar höjdläget inom en bostadsfastighet eller för mark inom en allmän plats (om inte annat regleras i detaljplanen). Enligt rättspraxis går gränsen vid uppfyllnad eller schakt om mer än 0,5 meter.

Friytor och friluftsliv

Borgafjäll med kringområden är av stort värde för friluftslivet och turistnäringen gällande exempelvis fjällvandring, fiske, alpin skidåkning, längdskidåkning och skoterkörning. Orten utvecklas succesivt som turistort vilket aktuell planläggning bidrar positivt till.

Planområde ligger i direkt anslutning till alpint skidområde samt skoterleder. På andra sidan Korpån/Näsån återfinns längdskidspår upp mot fjället.

Planläggningen innebär att skog försvinner i området. Gröna stråk sparas dock genom området som bland annat avses nyttjas för ”ski-in/ski-out” och skotertrafik. Befintlig växtlighet bör i övrigt sparas så långt det är möjligt för att bibehålla skogskänslan och för att säkerställa luft mellan bostäderna.

Landskapsbild

Det omgivande landskapet är relativt dramatiskt med höga fjäll och frodig dalgång. Planområdet sluttar från sydväst mot nordost och Korpån/Näsån, men har tämligen samma lutning (cirka 7 %) med undantag av området närmast fastighetsgräns i sydväst där några brantare partier återfinns. Planområdet är skogbevuxet med företrädesvis gran och för att möjliggöra exploateringen måste skogen delvis avverkas. Detta medför en stor förändring av landskapsbilden. På grund av planområdets läge i Borgafjäll och bebyggda eller planerade omgivningar bedöms att ny bebyggelse blir mindre framträdande än om den skulle vara placerad längs fjällkanten eller i ett mindre centralt läge. För att uppnå ett relativt enhetligt och harmoniskt område, det vill säga en god estetiskt bebyggd miljö har bebyggelsens utformning reglerats på plankartan. Se mer under rubriken *Planförslag*.

Offentlig och kommersiell service

I Borgafjäll finns hotell, restauranger och livsmedelsbutik. Butiken fungerar också som ombud för apotek, post, systembolag och bensinstation.

I övrigt är närmaste tätorter Dorotea/Vilhelmina, drygt 10 mil från Borgafjäll. Här finns större serviceutbud.

Kommunikationer

Fordonstrafik

Planområdet nås från Avasjövägen/länsväg 1052 via lokalgatorna Korpåvägen och Vinters väg som alla trafikeras med få bilar (upp till 250 fordon ÅDT enligt trafikverkets nvdb webb 2019-06-04). Hastighetsgränsen på närliggande vägar är 30 km/h.



Fastighetskarta. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

De nya bostadsfastigheterna nås via planerad huvudinfart från Korpåvägen via nya lokalgator [GATA] vilka avslutas med en möjlig vändplan om 23 meter i diameter (enligt trafikverkets dimensioneringsnorm har en sopbil 20 meter vänddiameter och en personbil med släp 23 meter).

Anslutning kommer även vara möjlig via Vinters väg, men vägbom (eller annat väghinder) kan vid behov sättas upp för att undvika rundkörning (om det är möjligt avseende snöröjning och liknande).

Föreslagna bilvägar genom området möjliggörs med en vägbanebredd om 5,5 meter och har anpassats till terrängen så att 10% lutning inte ska överstigas. För brant väg försvårar exempelvis större fordon, så som sopbil och räddningsfordon att ta sig upp. Vägområdena (vägbana med diken) har projekterats och redovisas därför på plankartan utifrån faktiskt platsbehov. Bärighetsklass beräknas till BK1.

Utbyggnaden beräknas inrymma cirka 40 nya bostäder. Om varje bostad utgjorde helårsboende beräknas området (genom Trafikverkets trafikstringsverktyg) generera upp till 270 bilrörelser varje dag i ”värsta fall”. Eftersom området framför allt kommer att bestå av fritidsboende är trafikbelastningen svårberäknad. Det kan dock antas att alla sällan kommer att vara på plats samtidigt. Alla resor kommer sannolikt inte heller ske med bil och antal resor kommer vara lägre än vid ett helårsboende (då bilen nyttjas oftare i vardagen, exempelvis till arbeten). Sammanfattat bedöms inte trafikbelastningen bli något betydande problem i området som helhet.

Kollektivtrafik

Borgafjäll trafikeras med långfärdsbussar (Västerbottens länstrafik).

Parking

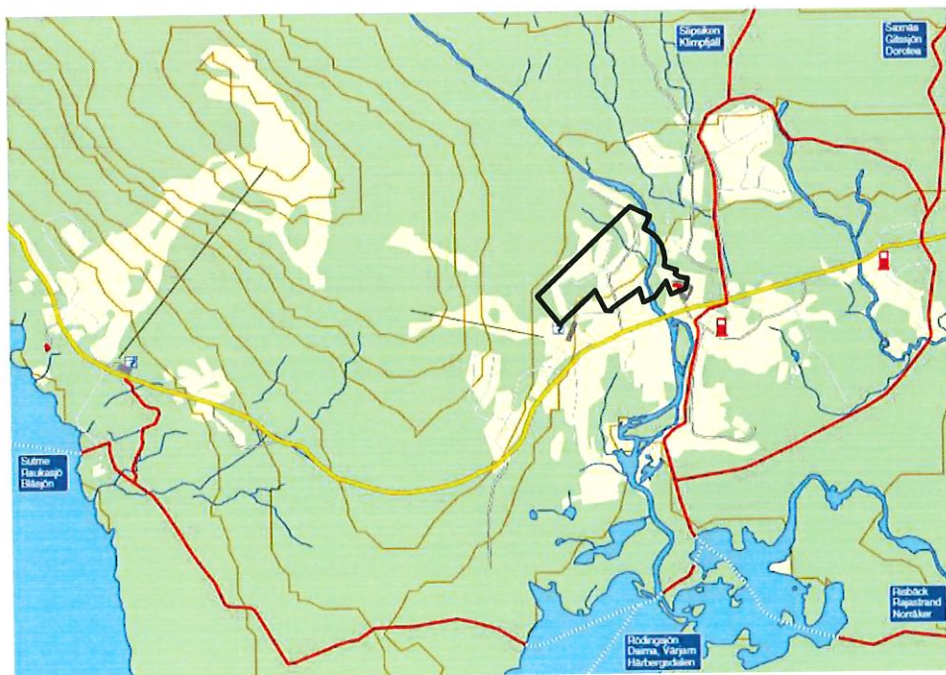
Parkering ska lösas med minst 2 parkeringsplatser inom respektive bostadsfastighet (regleras på plankartan). En uppställningsplats för drygt 20 bilar med släp (eller 40 bilar) reserveras därutöver relativt centralt i området **[P-PLATS]** om behov uppstår.

Gång- och cykeltrafik, motionsspår/ Ski in-ski out, snöskoter

Inga separerade gång- och cykelvägar finns i Borgafjäll.

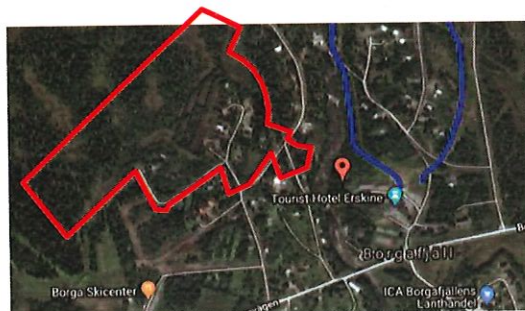
Sammanlänkade stråk av naturmark sparas mellan bebyggelsen för att möjliggöra fri rörelse till och från omgivande naturmark, skidbackar, vandringsleder med mera samt möjlighet att ta sig med snöskoter till och från omkringliggande leder.

Snöskoteråkning är tillåten i Borgafjäll mellan början av december och 5:e maj, därefter råder skoterförbud även om snön ibland ligger längre. Huvudled för snöskoter nås från östra sidan av Korpån/Näsån. Huvudstråk för skoter genom planområdet markeras med illustrationslinjer inom allmän platsmark (natur).



Snökoterkarta – huvudled markeras med rött (källa: borgafjällsskoterklubb.se). Planområdet markeras ungefärligt med svart.

I Borgafjäll finns preparerade längdspår om 2,5 (elljusspår), 5, 10 eller 15 km. Från planområdet nås dessa enklast via föreslagen snöskoterled och på östra sidan om Korpån/Näsån (med start från hotellet).

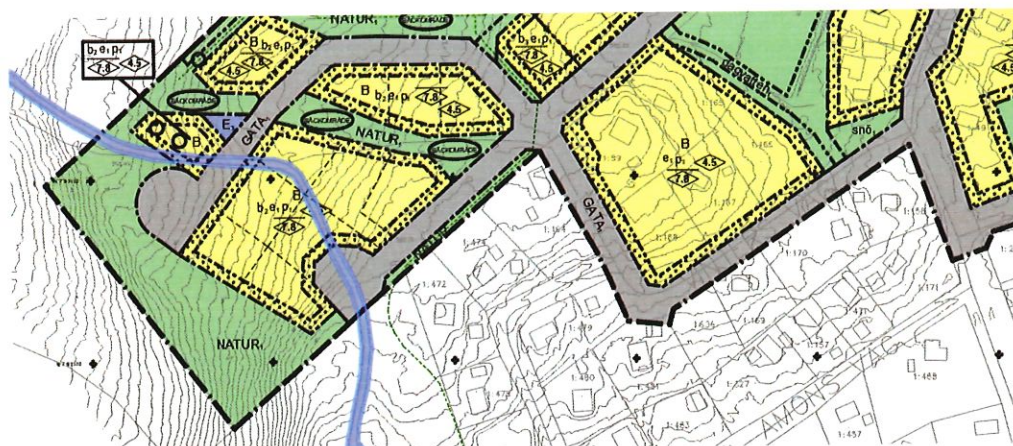


Längdskidspår markeras med blått (källa skidspår.se). Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Planområdet påverkar del av det så kallade "Familjespåret" i Borgabackarna. Överenskommelse mellan Borgabackarna AB och fastighetsägaren/exploatören avseende nytt/justerat familjespår avses innan detaljplanen genomförs.



Utförsåkning och längdskidspår i Borgafjäll. Aktuell planområde markeras ungefärligt med en svart pil.

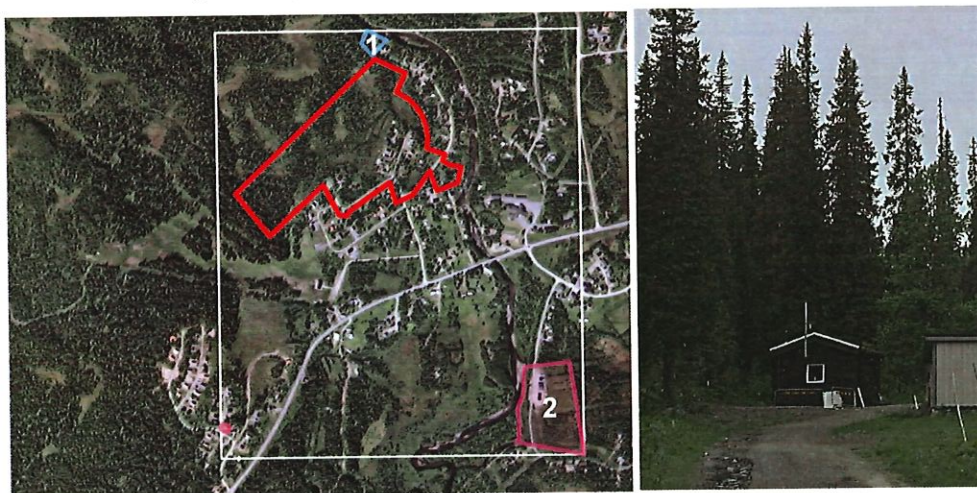


Detaljplanens påverkan på det så kallade "Familjespåret" (markeras med grått/blått).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nytt bostadsområde ska inkluderas i det kommunala verksamhetsområdet vilket innebär att fastigheterna kan och ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Vattenverk finns strax norr om planområdet (markerat med 1 på kartan nedan) och avloppsreningsverk finns söder om Avasjövägen (markerat med 2 på kartan nedan). Båda ligger inom kommunens fastighet Avasjö 1:224.



TV: Fastighetskarta över Avasjö 1:224 (markeras med rosa). Planområdet markeras ungefärligt med rött.
1. Vattenverk. 2. Avloppsreningsverk. TH: Befintligt vattenverk (1).

Avloppsreningsverket uppfördes 2013 och är dimensionerat för en belastning motsvarande 5000 pe (personequivalerter). Enligt innevarande tillstånd får dock inte belastningen överstiga 3750 pe. I Borgafjäll finns cirka 200 fast boende och under högsäsong har en belastning om cirka 4000 pe uppmätts som mest.

Aktuell detaljplan möjliggör för cirka 40 nya bostadsfastigheter vilket beräknas till 120 pe beräknat på 3 personer per bostad. Totalt sett skulle området därmed, i ”värsta fall”, belasta reningsverket med cirka 120 pe om alla är där på en och samma gång.

Ett större detaljplanerat bostadsområde ansluter aktuellt detaljplaneområde i nordväst. Detta område beräknas inrymma 436 lägenheter vilket max skulle belasta reningsverket med cirka 1300 pe beräknat på samma sätt som ovan. Anslutningar till detta område planeras ske genom fastigheten Avasjö 1:20 via Vinters väg samt i söder via Korpåvägen. Ledningsområde reserveras av denna anledning som u-område [u] (10 meter brett) på plankartan genom aktuell kvartersmark för ledning via Vinters väg. Aktuellt område kopplas på dessa ledningar vid utbyggnad.

Sammanfattningsvis bedöms att befintligt reningsverks kapacitet håller tills vidare. Tillståndet för antal pe måste dock ses på sikt. Ett Bio-steg planeras bland annat att byggas framöver. Maxbelastning uppstår vid högsäsong, uppskattningsvis ett par veckor varje år.

Dricksvattenförsörjningen kommer att ske från närliggande vattenverk, strax norr om planområdet. Vattenkvaliteten i Avasjö är enligt kommunens ansvariga god/uppfyller livsmedelsverkets krav.

Som anläggningen ser ut idag kan cirka 500 kubikmeter (500 000 liter) tas ut per dygn. I genomsnitt har varje person i Sverige en vattenförbrukning på cirka 140 liter per dygn, 1 pe. Med tre personer i hushållet innebär det cirka 420 liter/dygn per bostadsfastighet, 3 pe. Som anläggningen ser ut idag är kapaciteten således cirka 3570 pe. En vedertagen beräkning av pe-belastningen i ett fritidshusområde är dock 0,5 pe varför kapaciteten i Avasjö bedöms vara något högre.

Till vattenverket i Avasjö är det idag cirka 450 fastigheter anslutna varav cirka hälften bedöms vara fast boenden. Enligt beräkningsmodellen ovan (tre personer per hushåll) innebär det en belastning om cirka 1350 pe. Det nya området skulle innebära en ökad belastning om upp till 120 pe. Det ännu oexploaterade området i norr, där omkring 440 bostäder möjliggörs, skulle öka belastningen med ytterligare cirka 1320 pe.

Sammanfattningsvis bedöms vattenkapaciteteten vara tillräcklig. Ökas filtervolymen kan ytterligare vatten tas ut i nätet. Kommunen undersöker för närvarande att bygga ihop Borga och Avasjö vattentäkt med en högreservoar för att jämna ut dygnsflödena. För att undvika problem finns ett förbud att fylla badtunnor under storhelger för att minska åtgången på dricksvatten momentant.

Vatten- och avloppsledningar inom planområdet anläggs av kommunen, men bekostas av exploatören/fastighetsägaren för de nya bostadsfastigheterna som aktuell detaljplan syftar till. Säkerställandet av vatten- och avlopp görs i projekteringsskedet och regleras i exploateringsavtal.

Brandvattenförsörjningen ska utformas på ett sätt som tryggar tillräcklig försörjning av släckvatten i området. Släckvattenvolymer och flöden ska följa gällande VAV-norm.

Snöhantering

Vägområdena inrymmer diken för dagvatten och snöupplag. Särskilda områden för snöupplag [snö] möjliggörs därutöver på några ställen inom planområdet vilka kan nyttjas vid behov. Förslag på nya skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde (se rubriken *Vattenskyddsområde* nedan samt genomförd dagvattenutredning, *Dagvattenutredning Avasjö 1:20, Tyréns AB 2020-02-07*) innebär dock förbud mot snödeponi inom den primära och sekundära skyddszonen för snö som inte härrör från skyddszonen. Områden för snöupplag reserveras både utom skyddszonen samt inom den sekundära respektive primära vattenskyddszonen. Snöhanteringen måste följa bestämmelserna för vattenskyddszonen och anpassa snöupplagen utifrån var snön härrör ifrån och läggs upp.

Dagvatten

Planförslaget innebär att andel hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden från området. För att säkerställa en fungerade dagvattenhantering inom och genom planområdet har en dagvattenutredning upprättats som underlag till detaljplanen (*Dagvattenutredning Avasjö 1:20, Tyréns AB 2020-02-07*).

Då marken sluttar inom området kommer fyllningar sannolikt att krävas på flera av de nya bostadsfastigheterna. Det är då viktigt att leda ytvatten från tomterna på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte rakt ut i terrängen. Dagvatten ska det vill säga inte ledas ned för slänter, för att undvika erosion och därmed ras. Lösning av dagvattenhantering för respektive fastighet ska redovisas i samband med bygglov.

Inom planområdet planeras diken längs gatorna samt i naturmark i reserverade områden (5 meter breda) på plankartan [**dagvatten**]. Genom att anlägga v-formade diken (minst 1 meter djupa och 4 meter breda med en släntlutning om 1:2) kommer bortledning till recipienten Korpån/Näsån och fördröjningsbehov att tillgodoses. Där dagvattendiken krävs längs med gatumarken kan de med fördel samordnas med vägdiken. Alla vägdiken är projekterade och dimensionerade 1 meter djupa varför detta fungerar bra.

För att säkerställa de bostadsfastigheter som ligger närmast befintliga avrinningsstråk/bäckar från översvämning vid höga flöden har krav på högre grundläggning reglerats för dessa [**b**₂ respektive **b**₃].

Korpån/Näsån mynnar ut i Avasjön som är ett utpekad Natura 2000 område. Planen kommer att medföra markarbeten i och nära sluttande terräng som kan medföra transport av jord och slam. Inom planområdet måste därför åtgärder vidtas som förhindrar att jord och slam transporteras ned i Korpån/Näsån och att man därmed kan bibehålla en gynnsam bevarandestatus för ån och Natura 2000-området Rödingsjö. Inriktningen är att genom sedimentation och översilning ta hand om uppslammat vatten från schakt- och byggarbeten innan det når recipienten.

För mer information hänvisas till genomförd dagvattenutredning.

Vattenskyddsområde

Ett mark- eller vattenområde får av länsstyrelsen eller kommunen förklaras som vattenskyddsområde (enligt 7 kap. 21-22 § mb) till skydd för en grund- eller ytvattentillgång som nyttjas eller kan antas komma att nyttjas för vattentäkt. Till ett vattenskyddsområde knyts föreskrifter om inskränkningar i rätten att förfoga över fastigheter inom området som behövs för att tillgodose syftet med skyddet. Om det behövs kan området hägnas in. Dispens från föreskrifterna kan ges om det finns särskilda skäl (7 kap. 18 a § mb).

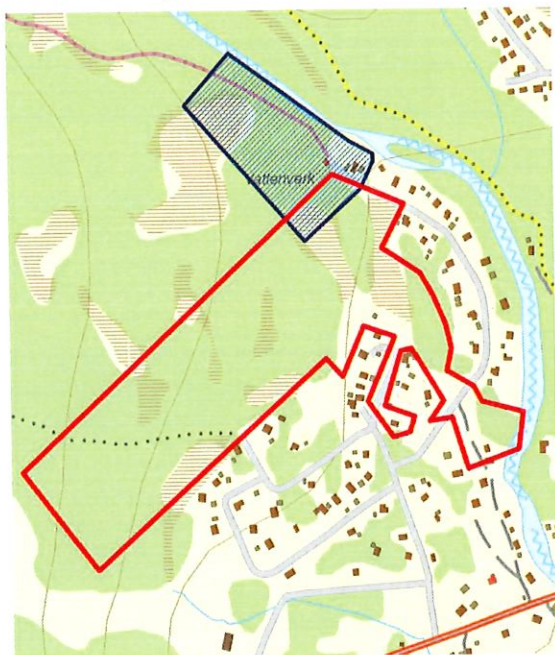
Aktuellt planområde berörs i den nordvästra delen av vattenskyddsområde för grundvattentäkt "Avasjö" (Länsstyrelsen Västerbottens beslut 1970-01-27, IIG19-24-69). Grundvattentäkten i Avasjö försörjer byn Avasjö/Borgafjäll med dricksvatten. I nuläget finns ingen reservvattentäkt i området, vilket medför att vattentäktens värde bedöms vara högt.

Vattenskyddsområdet på Lillfjällets östra sluttning i anslutning till Korpån/Näsån, som inrättades 1970, är totalt 4 ha stort. Vattentäkten består av ett antal brunnar borrarade i berg samt ett vattenverk.

Vattentäkten omges i dagsläget främst av skogs- och myrmark, men även ett fåtal bostäder. De skyddsbestämmelser för området som måste beaktas särskilt vid detaljplanläggning, enligt gällande föreskrifter, redovisas nedan.

- Inom brunnsområde får endast vattentäktsverksamhet bedrivas.
- Grus, sand och jordtäkt får endast utföras till en nivå 3 meter över grundvattenytan.

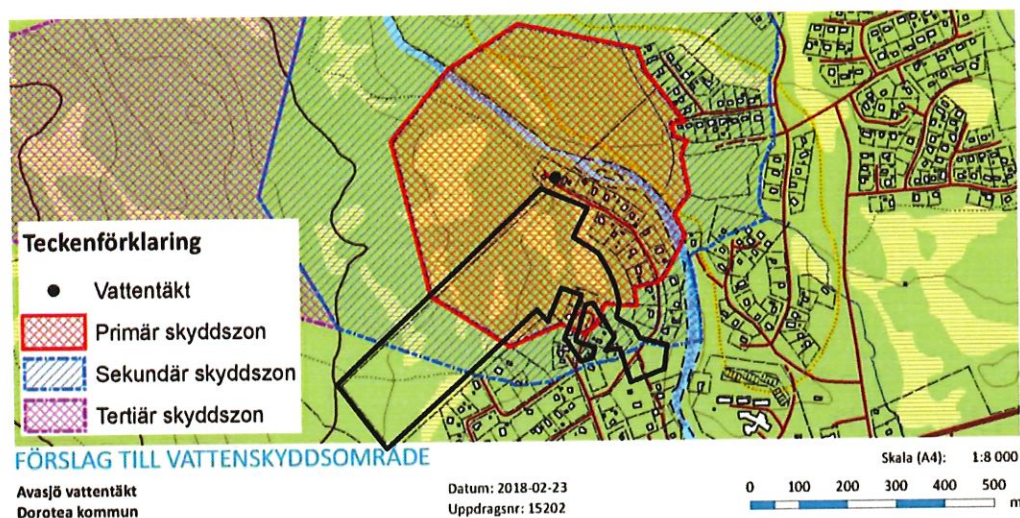
- Återfyllning av grus- eller sandtang får inte ske med sådant material att grundvattenförorening eller väsentlig minskning av grundvattenbildning och grundvattenframrinning kan bli följden. Vid exploatering bör det översta växtbärande marklagret tillvaratas och vid exploaterings fortskridande utbredas på botten- och släntytorna sedan dessa först avjämnats.
- Avloppsvatten och annan flytande orenlighet får inte släppas ut på eller i marken. Inte heller får avloppsvatten, efter att ha passerat en reningsbrunn, infiltreras i marken. Avloppsledningar inom skyddsområdet ska utföras av tätt material och med täta fogar.



Avgränsning vattenskyddsområde "Avasjö" (markeras med blått). Fastigheten Avasjö 1:20 markeras ungefärligt med rött.

Som ett led av kommunens planer på ny skidanläggning och ett nytt bostadsområde i skyddsområdets närhet är det av stor vikt att skapa en långsiktig plan för att skydda vattentäkten inför framtida exploatering. Nuvarande skyddsområde för Avasjö vattentäkt (från 1970) behöver uppdateras efter dagens normer för vattenskydd. Ansökan om nytt vattenskyddsområde har därför påbörjats vilket innebär att förslag på ett nytt skyddsområde och skyddsföreskrifter för Avasjö vattentäkt finns framtaget. Syftet med skyddet är att motverka risken för förorening av vattentäkten.

Planområdet påverkas till stor del av den föreslagna nya primära- och sekundära skyddszonen för vattentäkten. Gränserna till skyddszonerna har anpassats främst efter tillrinningsområdet till vattentäkten och grundvattnets uppehållstid. Skyddsområdesgränserna följer så långt som möjligt fastighetsgränser, strandlinjer, vägar och andra kartobjekt. Där gränser har dragits vid en väg ingår vägen i skyddszonen, gränsen följer det vill säga vägområdets borte kant sett från vattentäkten.



Förslag till avgränsning för nytt vattenskyddsområde. Fastigheten Avasjö 1:20 markeras ungefärligt med svart.

Den primära skyddszonen har avgränsats på sådant sätt att uppehållstiden för grundvattnet i lösa jordlager från den primära zongränsen till vattentäkten blir minst 100 dygn.

Skyddszonen omfattar området kring vattentäkten med en radie på minst 300 meter. Detta omfattar främst myr- och skogsmarker, men även delar av Korpån/Näsån samt ett 10-tal bostäder. Skyddsområdet följer i huvudsak fastighetsgränser.

Den sekundära skyddszonen har avgränsats på sådant sätt att uppehållstiden för grundvattnet från den sekundära zongränsen till vattentäkten blir minst 1 år. Skyddszonen omfattar i västlig riktning hela sluttningen av Lillfjället. I norr och söder omfattas området inom en radie på cirka 550 meter. Utöver myr- och skogsområden, Korpån/Näsån och mindre vattendrag ingår även flertalet bostäder i den sekundära skyddszonen.

Hänsyn inom vattenskyddszonen

Föreslagna nya föreskrifter inom skyddsområdets olika zoner påverkar detaljplanen framför allt i exploaterings- och driftskedet. Restriktionerna gäller exempelvis avverkning, anläggande av diken för ytvatten och hantering av kemikalier. Anläggningar för lagring och/eller utvinning av kyla eller värmeenergi i eller ur berg, mark eller vattendrag är heller inte tillåtna. Kommunens miljö- och byggnadsnämnd får, om särskilda skäl föreligger, ge dispens från skyddsföreskrifterna under förutsättning att verksamheten/åtgärden inte strider mot bestämmelser i miljöbalken och under förutsättning att detta inte motverkar syftet med vattenskyddet. Tillstånd för verksamheter/åtgärder får endast beviljas om syftet med vattenskyddet inte motverkas.

Några behov av skyddsbestämmelser bedöms inte behövas inte i detaljplanen. Det nya bostadsområdet kommer bland annat att inkluderas i det kommunala verksamhetsområdet. Detta innebär att fastigheterna kan och ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet och att inga infiltrationsanläggningar, markbäddar eller andra enskilda avloppsanläggningar är aktuella.

Exploatören/fastighetsägaren ska ta hänsyn till de föreskrifter som gäller för området, både under exploateringsfasen men även efter, när området är i bruk. Information om detta noteras på plankartan. Exploatören/fastighetsägaren kommer bland annat att ansvara att kommande fastighetsägare blir informerade om frågan om vattenskyddsområde och vad som är tillåtet inom detta. Informationen, exempelvis hur hantering av bränsle/olja är tillåtet,

kommer lämpligtvis att ingå som bilaga till respektive köpeavtal för kommande bostadsfastigheter.

Inom vattentäktsszon (cirkulär zon om 5 meter radie kring varje brunn) får endast vattentäktssverksamhet bedrivas. Ingen vattentäktsszon påverkas av aktuell utveckling.

El och värme

Vattenfall AB ansvarar för distributionen av el till området. De nya bostadsfastigheterna kan anslutas till närliggande elnät. Anslutningspunkt anges av huvudman. Området kräver dock ytterligare nätstationer. Plats för sådana reserveras/möjliggörs på tre områden [E₃].

Värmesystem löses av respektive fastighetsägare. Inget fjärrvärmenät finns i Borgafjäll. Eftersom flertalet bostadsfastigheter berörs av skyddszon för vattentäkt är inte anläggningar för utvinning av kyla eller värmeenergi i eller ur berg, mark eller vattendrag tillåtna.

Tele- och datakommunikationer

Inom planområdet finns inga optoledningar varför detta samförläggs med Vattenfalls elledningar i samband med exploatering. Frågan kommer att regleras i exploateringsavtal.

Exploatören/kommande fastighetsägare tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall

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

Område för gemensam uppställning av sopkärl för hushållsavfall regleras som teknisk anläggning [E₂] och möjliggörs på två områden i planområdets östra del, i anslutning till planerad huvudinfart via Korpåvägen.

Räddningstjänstens behov

I Borgafjäll finns räddningsvårn (bestående av 13 personer med fri inryckning).

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms bli god då åtkomst till kommande byggnader kommer att finnas via nya lokalgator och Avasjövägen/länsväg 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.

Skydd av ledningar

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.

Tillgänglighet och trygghet

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.

Bostadsfastigheter avsedda för bebyggelse med tillhörande infarter och entréer ska enligt plan- och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Ett skäl kan vara att bostadsfastigheter ibland innehåller stora nivåskillnader och därför inte är helt enkla att göra tillgängliga. Det är dock viktigt att disponera fastigheten och placera byggnaderna så att de blir så tillgängliga som möjligt.

Störningar, risk och säkerhet

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Ingen betydande risk för störningar, vare sig från exploateringsområdet eller från omgivande områden, har identifierats.

Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning) som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning. Två begrepp som är viktiga att känna till är planskade och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskade menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Trafikbuller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12§ miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Om ljudnivån som anges i punkt 1 ändå överskrids vid en bostadsbyggnads fasad bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om ljudnivå 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskrida med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Utbyggnaden beräknas inrymma cirka 40 nya bostäder. Om varje bostad utgjorde helårsboende beräknas området (genom Trafikverkets trafikstringsverktyg) generera upp till 270 bilrörelser varje dag i "värsta fall". Eftersom området framför allt kommer att bestå av fritidsboende är trafikbelastningen svårberäknad. Det kan dock antas att alla sällan kommer att vara på plats samtidigt. Alla resor kommer sannolikt inte heller ske med bil och antal resor kommer vara lägre än vid ett helårsboende (då bilen nyttjas oftare i vardagen, exempelvis till arbeten). Sammanfattat bedöms inte trafikbelastningen bli något betydande problem i området som helhet. Lokalgatorna antas hastighetsbegränsas enligt gällande normer, det vill säga 30 km/h. Planområdet nås från Avasjövägen/länsväg 1052 via lokalgatan Korpåvägen som trafikeras med få bilar (upp till 250 fordon ÅDT enligt trafikverkets nvdb webb 2019-06-04). Hastighetsgränsen på närliggande vägar är 30 km/h. Enligt Boverkets skrift "*Hur mycket bullrar vägtrafiken*" innebär dessa förutsättningar att eventuella ljudstörningar inte överskrider riktvärdena vid befintliga och planerade bostadsfastigheter. Vid behov kan uteplatser placeras "bakom" huset från vägen sett.

Skotertrafik kan leda till framför allt bullerstörning, vilket är svår att bedöma och beräkna. Ökad skotertrafik bedöms dock kunna accepteras då det både är av intresse för befintliga och nya boenden att kunna framföra skoter till och från sin bostadsfastighet. Att skoterkörningen styrs upp till tydliga leder, så som nu föreslås, bedöms minska risken för störningar.

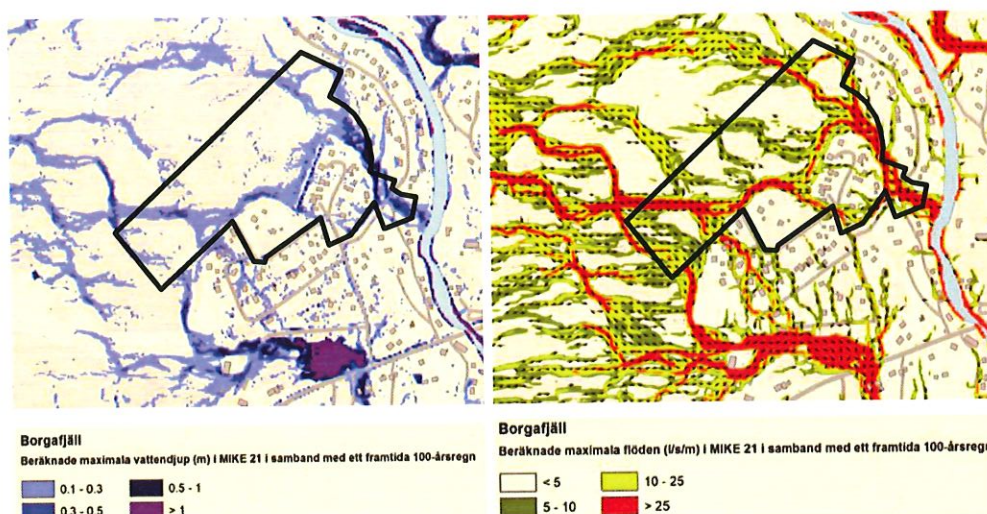
Buller under byggtiden

Buller under byggtiden hanteras enligt de allmänna råd Naturvårdsverket tagit fram om buller från byggplatser (NFS 2004:15) samt enligt riktvärdena enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216/2017:359), vilka båda tar stöd i miljöbalken.

Översvämning

Länsstyrelsen Västerbotten har (2018) som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter. Skyfallskarteringarna visar hur tätorter i respektive kommun påverkas vid ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,3 samt vid ett så kallat "Köpenhamnsregn" (vilket inträffade under 2011). Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämningsutbredning. Den omfattar även flödesriktning och flödes hastighet. Hänsyn har tagits till dagvattenssystemets avbördningskapacitet motsvarande ett 10-årsregn och markens hårdhetsgrad.

I Dorotea kommun har skyfallskarteringen gjorts för Borgafjäll.



Utdrag från skyfallskarteringen i Borgafjäll som visar hur området kommer att beröras vid ett 100-årsregn. Planområdet markeras ungefärligt med svart.

Sammanfattningsvis kan sägas att planområdet, utifrån dagens marknivåer och befintligt dagvattensystems avbördningskapacitet, riskerar att drabbas av höga flöden framför allt i nordost och inom de lågområden som observerats i områden (myrar och bäckar).

Åtgärder

Detaljplanen har utformats med hänsyn till skyfallskarteringen. Frågan hanteras i dagvattenutredningen som ligger till underlag till detaljplanen (*Dagvattenutredning Avasjö 1:20, Tyréns AB 2020-02-07*).

Barriärer

För vilda djur och växter blir exploateringen delvis en barriär, dock ej av betydande karaktär.

Landskapsbild

Utblickar mot fjäll och omgivande miljö kan delvis komma att förändras när ett område förtätas. I aktuellt fall bedöms inte påverkan leda till betydande olägenhet för befintliga bostäder. Påverkan bedöms det vill säga vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i redan bebyggd miljö.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken 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 BMP (betydande miljöpåverkan). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Kravet på att göra en strategisk miljöbedömning gäller inte planer eller program som endast syftar till att tjäna totalförsvaret och räddningstjänsten eller är av finansiell/budgetär karaktär. Regeringen får därutöver meddela föreskrifter om att vissa slag av planer och program ska eller inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot BMP (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsföreskrift*, SFS 2017:966).

När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå. 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.

Kommunens bedömning

För att utreda om BMP kan antas har en genomgång av påverkansfaktorer genomförts (vilket redovisas i *Undersökning av risk för BMP, Detaljplan för del av fastigheten Avasjö 1:20, Borgafjäll, Dorotea kommun 2019-01-03*). Detaljplanens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte vara av den art och storleksordning som bedöms leda till BMP. En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för detaljplanen. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av underlaget och delar kommunens uppfattning (Ärendebeteckning 402-1281-2019, 2019-02-13). Angående kulturmiljö bedöms i övrigt ingen betydande miljöpåverkan uppstå. Det finns inga kända registrerade kulturmiljövärden inom området, men det är tveksamt om området fornminnesinventerat. Länsstyrelsen kommer därför att besluta att en arkeologisk utredning enl. 2 kap 11§ Kulturmiljölagen ska utföras inför detaljplaneläggning*.

*Utredningen är genomförd, se rubrik Kulturskydd.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för bushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för bushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljömål

Syftet med de miljöpolitiska målen (*prop. 2004/05:150*), totalt 16 stycken, 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 miljökvalitetsmålen 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.

Att miljömålet 7. *Ingen övergödning* inte påverkas förutsätter att avloppsvatten tas omhand med mycket god rening. Eventuella enskilda avlopp bedöms leda till negativ påverkan.

All förtätning i fjällområden bedöms påverka miljömålet 14. *Storslagen fjällmiljö*. Aktuell påverkan bedöms dock inte bli betydande.

Detaljplanens genomförande bedöms i övrigt inte påverka något av övriga miljömål på ett betydande negativt sätt. Se även *Undersökning av risk för BMP, Detaljplan för del av fastigheten Avasjö 1:20, Borgafjäll, Dorotea kommun 2019-01-03*.

Miljökvalitetsnormer

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

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

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

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

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 obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.

Eftersom Borgafjäll har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer. Genomförandet av detaljplanen innebär dock inte att ljudstörningar över riktvärdena riskeras vid någon av bostadsfastigheterna.

MKN för vattenförekomster

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

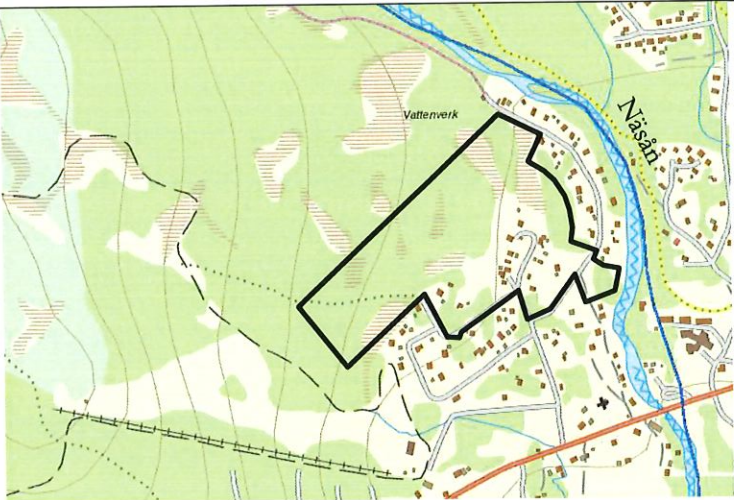
Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan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

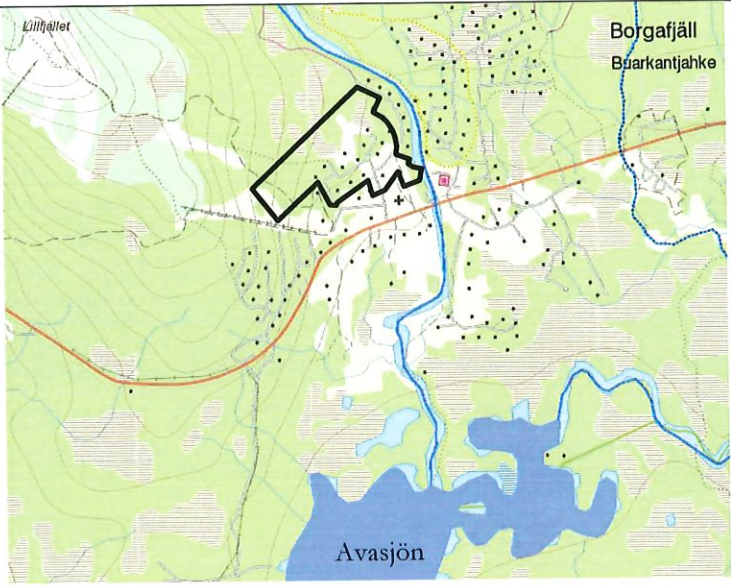
Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal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

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

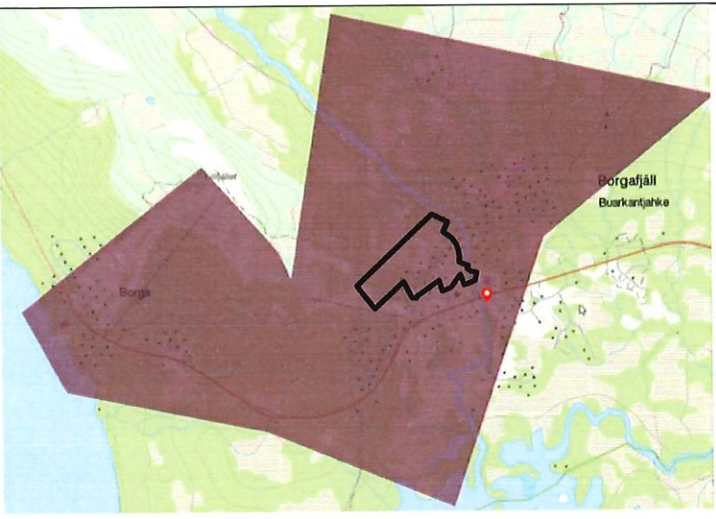
- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Ytvattenförekomst	Näsån/Korpån* *Korpån benämns som Näsån i VISS
	 Näsån (viss.se 2019-01-03). Aktuell planområde markeras ungefärligt med svart.
EUCD	SE719833-146093
Ekologisk status/ potential	God
Kemisk status	Uppnår ej god (baserat på att gränsvärdena för kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter överskrids)
MKN Ekologisk status	God (2021)
MKN Kemisk status	God (2021) med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.
Miljöproblem	Miljögifter

Ytvattenförekomst	Avasjön
	 <i>Avasjön (viss.se 2019-01-03). Aktuellt planområde markeras ungefärligt med svart.</i>
EUCD	SE719164-146628
Ekologisk status/ potential	God
Kemisk status	Uppnår ej god (baserat på att gränsvärdena för kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter överskrids)
MKN Ekologisk status	God (2021)
MKN Kemisk status	God (2021) med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.
Miljöproblem	Miljögifter

Grundvattenförekomst	Sand- och grusvattenförekomst
	 <i>Sand- och grusvattenförekomst markeras med lila (viss.se 2018-12-17). Aktuellt planområde markeras ungefärligt med svart.</i>
EUCD	SE719279-146522
Kemisk status	God
Kvantitativ status	God
MKN Kemisk status	God (2021)
MKN Kvantitativ status	God (2021)
Miljöproblem	-

Grundvattenförekomst	Urbergsförekomst
	 <i>Urbergsförekomst markeras med rosa (viss.se 2018-12-17). Aktuell planområde markeras ungefärligt med rött.</i>
EUCD	SE719061-503543
Kemisk status	God
Kvantitativ status	God
MKN Kemisk status	God (2021)
MKN Kvantitativ status	God (2021)
Miljöproblem	-

Ekologisk status påverkas av dagvatten samt av hur stor del av vattendragets närhet som är exploaterat eller på andra sätt påverkat av människor. I aktuellt fall ökar andelen hårdgjorda ytor i Korpån/Näsåns närhet.

Enligt föroreningsberäkningar som genomförts i samband med dagvattenutredningen som ligger som underlag till detaljplanen beräknas ett genomförande av detaljplanen inte medföra en försämring av miljökvalitetsnormerna i recipienten Näsån/Korpån (*Dagvattenutredning Avasjö 1:20, Tyréns AB 2020-02-07*).

Tillstånd enligt miljöbalken

Tillstånd för vattenverksamhet kan komma att krävas för åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen, exempelvis omgrävning/åtgärder i befintliga bäckar eller dikning som medför markavvattning.

Med vattenverksamhet avses (enligt 11 kap. miljöbalken):

1. uppförande, ändring, lagning eller utrivning av en anläggning i ett vattenområde,
2. fyllning eller pålning i ett vattenområde,
3. bortledande av vatten från ett vattenområde,
4. grävning, sprängning eller rensning i ett vattenområde,
5. en annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till att förändra vattnets djup eller läge,
6. bortledande av grundvatten eller utförande av en anläggning för detta,

7. tillförsel av vatten för att öka grundvattenmängden eller utförande av en anläggning eller en annan åtgärd för detta, eller
8. markavvattnings.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under sommaren/hösten 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för upprättandet och genomförandet av detaljplanen, exempelvis behövliga fastighetsbildningar, rättighetsupplåtelser, eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsade ytor med mera. Respektive fastighetsägare för kommande bostadsfastigheter bekostar och ansvarar för samtliga övriga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Ledningsnät för vatten, avlopp, el, värme med mera kommer inom kvartersmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten. Utom fastighetsgräns ägs och förvaltas ledningsnät av respektive ledningsägare som även ansvarar också för drift och underhåll av detta.

Exploatören/fastighetsägaren ska vid anläggande av väg även ansvara för kanalisering av bredband (enligt instruktioner av kommunens IT-avdelning).

Dorotea kommun är inte huvudman för de allmänna platserna i området. Enskilt huvudmannaskap tillämpas eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger sedan tidigare i området. Skötsel av allmän platsmark kommer att ske av aktuell fastighetsägare alternativt genom ny eller ändrad gemensamhetsanläggning.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Dorotea kommun och exploatören/fastighetsägaren innan detaljplanen antas. Avtalet kommer att reglera de frågor som inte kan regleras i detaljplanen, det vill säga ansvar och fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen. Kommunen avser inte att avtala om medfinansiering.

Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser innebär att fastighetsägaren/exploatören ansvarar och bekostar anläggande av gator, skoterleder, dagvattendiken/vägtrummor och anordnande av teknisk försörjning inom planområdet samt ansvarar för ansökan för behövliga gemensamhetsanläggningar.

Övriga avtal

Avtal för planens framtagande har tecknats mellan exploatör och Tyréns AB.

Planområdet påverkar del av det så kallade "Familjespåret" i Borgabackarna. Överenskommelse mellan Borgabackarna AB och fastighetsägaren/exploatören avseende nytt/justerat familjespår ska regleras i ett avtal mellan parterna innan detaljplanen antas.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14-15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Det bedöms i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

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

Detaljplanen innebär att cirka 40 nya bostadsfastigheter kan avstyckas från fastigheten Avasjö 1:20.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att initiera och bekosta behövliga fastighetsbildningsåtgärder.

Rättigheter

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut). Bestämmelser om rättighetsområde får införas i detaljplanen om det behövs för planens genomförande. Bestämmelser om rättighetsområden bör införas när ett servitut måste lokaliseras på ett visst sätt inom ett kvarter. Bestämmelserna är styrande och kan leda till tvångsbeslut mot fastighetsägarnas vilja.

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

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Lokalgatorna (Vinters väg, Kroiks väg och Korpåvägen) i området är reglerade som gemensamhetsanläggning (Avasjö GA3) vilken förvaltas av Lillfjällets samfällighetsförening. Nya fastigheter avses att anslutas till denna gemensamhetsanläggning och bli medlemmar i samfällighetsföreningen utifrån behov. Alternativt kommer ny gemensamhetsanläggning att inrättas.

I Kroiks väg och Korpåvägen finns vattenledning vilken är reglerad som gemensamhetsanläggning (Avasjö GA8) vilken förvaltas av Lillfjällets samfällighetsförening.

Området kommer i stort att inkluderas i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten. Avasjö GA8 kommer därmed att ändras.

Exploatören kommer fortsatt äga och förvalta omkringliggande naturmark om inte gemensamhetsanläggning bildas.

Ändring av gemensamhetsanläggning sker genom lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildningslagen

När bestämmelser om rättighetsområden, såsom servitut, införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar bedöms de rättighetsområden som föreslås i detaljplanen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Rättighetsområdena bedöms också innebära en mer ändamålsenlig markanvändning samt att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Fastighetsrättsliga konsekvenser



Fastighetskarta. Planområdet markeras med ungefärligt med svart. Källa: metria.se 2020-04-20.

Fastighet*		Förändringar och konsekvenser av detaljplanen
1	Avasjö 1:20	Nya bostadsfastigheter avstyckas. Gemensamhetsanläggning bildas/befintlig gemensamhetsanläggning ändras för nya vägar dit berörda fastigheter ansluts. Nya bostadsfastigheter inkluderas även i befintliga gemensamhetsanläggningar vid behov. Exploatören kommer fortsatt äga och förvalta omkringliggande naturmark om inte gemensamhetsanläggning bildas.
2	Avasjö 1:21	Del av fastigheten berörs av nya planbestämmelser.
3	Avasjö 1:163	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
4	Avasjö 1:315	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
5	Avasjö 1:257	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
6	Avasjö 1:174	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
7	Avasjö 1:360	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
8	Avasjö 1:316	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
9	Avasjö 1:247	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
10	Avasjö 1:49	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
11	Avasjö 3:1	Del av fastigheten ombildas för vägändamål och del kvarstår som naturmark. Fastigheten ägs idag av Dorotea kommun, men kommer att övergå till enskilt huvudmannaskap.
12	Avasjö 1:167	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
13	Avasjö 1:166	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
14	Avasjö 1:165	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
15	Avasjö 1:59	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
16	Avasjö 1:168	Fastigheten berörs av nya planbestämmelser. Del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.
Fastigheter utom detaljplaneområdet		
Ingen förändring sker för de fastigheter som ligger utom planområdet med undantag att del av gemensamhetsanläggning kan komma att förändras.		
17	Avasjö 3:2	
18	Avasjö 1:164	
19	Avasjö 1:474	

20	Avasjö 1:472	
21	Avasjö 1:475	
22	Avasjö 1:476	
23	Avasjö 1:477	
24	Avasjö 1:478	
25	Avasjö 1:561	Skidbacken
26	Avasjö 1:479	
27	Avasjö 1:480	
28	Avasjö 1:482	
29	Avasjö 1:481	
30	Avasjö 1:483	
31	Avasjö 1:636	
32	Avasjö 1:327	
33	Avasjö 1:169	
34	Avasjö 1:157	
35	Avasjö 1:692	
36	Avasjö 1:170	
37	Avasjö 1:471	
38	Avasjö 1:158	
39	Avasjö 1:171	
40	Avasjö 1:484	
41	Avasjö 1:485	
42	Avasjö 1:486	
43	Avasjö 1:487	
44	Avasjö 1:488	
45	Avasjö 1:159	
46	Avasjö 1:330	
47	Avasjö 1:161	
48	Avasjö 1:160	
49	Avasjö 1:16	
50	Avasjö 1:258	
51	Avasjö 1:125	
52	Avasjö 1:390	
53	Avasjö 1:30	
54	Avasjö 1:462	
55	Avasjö 1:388	
56	Avasjö 1:10	

57	Avasjö 1:80	
58	Avasjö 1:81	
59	Avasjö 1:82	
60	Avasjö 1:83	
61	Avasjö 1:84	
62	Avasjö 1:85	
63	Avasjö 1:156	
64	Avasjö 1:134	
65	Avasjö 1:77	
66	Avasjö 1:86	
67	Avasjö 1:78	
68	Avasjö 1:155	
69	Avasjö 1:248	
70	Avasjö 1:317	
71	Avasjö 1:318	
72	Avasjö 1:243	
73	Avasjö 1:244	
74	Avasjö 1:320	
75	Avasjö 1:28	Förändringar avses i enlighet med gällande detaljplan.
76	Avasjö 1:224	Vattenverket. Fastigheten ägs av Dorotea kommun.

**Alla fastigheter är privatägda*

Övrig information

Befintliga bostadsfastigheter, som idag regleras i andra detaljplaner, har inkluderats i den nya detaljplanen för att slå fast pågående markanvändning och gränser samt att närliggande fastigheter regleras på liknande sätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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.

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören/fastighetsägaren står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Kostnaderna att iordningställa lokalgator med dike till de nya bostadsfastigheterna samt inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar med mera fördelas jämt mellan de nya bostadsfastigheterna vid försäljning.

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

Förvaltning av allmän platsmark kommer att ske genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar för olika ändamål, exempelvis vägar. Kostnader fördelas mellan medlemmar i respektive gemensamhetsanläggning.

Planavgift

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.

Planavgift utgår inte vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Plangenomförandet kommer att kräva ytterligare utredning, exempelvis detaljerade geotekniska undersökningar i samband med exploatering som säkerställer att kommande placeringar och byggnationer är genomförbara/säkra. Viktiga frågor kommer att regleras genom ett exploateringsavtal mellan Dorotea kommun och exploatören/fastighetsägaren innan planen antas.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna har reviderats under planprocessen.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunens handläggare

Per Nilsson, Byggnadsinspektör

Uppdragsansvarig/planhandläggare

Johanna Söderholm, Tyréns AB

MILJÖ- OCH BYGG

Per Nilsson

Byggnadsinspektör