



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med närliggande bebyggelse. Där bebyggelse saknas gäller bestämmelsen från hela planområdet. Endast angivet användning och utformning är tillåtet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planriktad gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- Lokalalgora
- Natur

Kvartermark

- B
- Bs
- Bhs
- E1
- E2
- P

UTNYTTJANDEGRAD

På med B betecknade områden, för per fastighet en huvudbyggnad med största bruttoarea 120 m² uppfyllas 50 % med för kompletteringsgrader sammanlagt ha bruttoarea 60 m². Huvudbyggnad får byggnadsdelen ha högst 35 meter och för kompletteringsgrader högst 28 meter. I huvudbyggnad får byggnadsdelen ha högst 35 meter och för kompletteringsgrader högst 28 meter. I huvudbyggnad med souterränggrind för byggnadsdelen vara 6,5 meter. Byggnaden ska vara högst 22 och högst 30.

På med B betecknade områden, för per fastighet en huvudbyggnad med största bruttoarea 120 m² uppfyllas 50 % med för kompletteringsgrader sammanlagt ha bruttoarea 60 m². Huvudbyggnad får byggnadsdelen ha högst 35 meter och för kompletteringsgrader högst 28 meter. I huvudbyggnad med souterränggrind för byggnadsdelen vara 6,5 meter. Byggnaden ska vara högst 22 och högst 30.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad på fastighet ska placeras 2 meter från fastighetsgräns med gata. I tvärsnitt för huvudbyggnad ska placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter, kompletteringsgrader ska närmare gräns än 3,0 meter.

Byggnader inom med B betecknade områden för uppföras i högst en våning, souterränggrind för inre, takutbyggnad för vara högst 22 och högst 30.

På med B betecknade områden ska souterränggrind anordnas i huvudbyggnaden.

För huvudbyggnad för byggnadsdelen vara högst 35 meter och för kompletteringsgrader högst 28 meter. I huvudbyggnad med souterränggrind för byggnadsdelen vara 6,5 meter.

Högsta höghet i meter över nollplanet

Byggnad ska utföras med två som fasadmateriell och färgsättning ska tillåtas i enklare färger.

Takavslutning ska i möjligaste mån tillåtas enligt planens illustration.

Byggnader inom B betecknade områden för uppföras i högst två våningar, souterränggrind för inre, takutbyggnad för vara högst 22 och högst 30.

För huvudbyggnad för byggnadsdelen vara högst 35 meter och för kompletteringsgrader 4,5 meter. I huvudbyggnad med souterränggrind för byggnadsdelen vara högst 30 meter.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för endast bebyggas med kompletteringsgrader
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

ILLUSTRATIONER

- Illustrationsstil
- Skidreder P

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Arbets- och ordningsföreskrifter

Fastighetsägarna ska vara medvetna om att området utgör ett naturligt strukturerat och bevarandevärd område för rens och att skador orsakade av dessa inte kommer att ersättas av myndighet eller samfundet i området.

Genomförandeföreskrifter

Genomförandeföreskrifter 2020-12-31

Kommunen är inte bunden till allmän plats.

Detaljplan för delar av fastigheterna
AVASJÖ 1:10, 1:21, 1:222 m.fl. i Borgafjäll,
Dorotea kommun, Västerbottens län

Umeå 2011-11-15, reviderad 2012-02-15

Borgafjäll
Borgafjäll
Arkitekt SAR/M&A

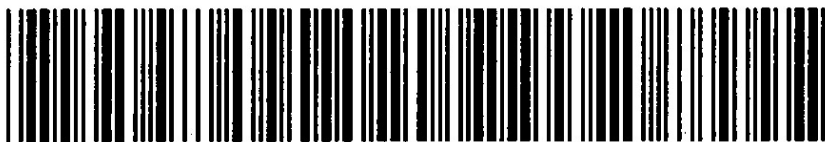
ANTAGANDEHANDLING

2425-P13/1

Grundkartan upprättad år 1983 genom kopiering och komplettering av en år 1964 av lantmäteriet fotogrammetriskt upprättad primärkarta.
Koordinatsystem: K199 4,5 gon V0-15
Höjdsystem: Lovall
Kvalitetsklass: HMK BAZIV
Grundkartan ajourhållen i november 2011 av Dorotea kommun

0 20 40 60 80 100 120
Skala 1:2000

ANTAGEN Kommunfullmäktige 2012-06-28, § 36
LAGA KRAFT 2013-03-08
VIDMERAS David Lindgren



Akt nr:
2425-P13/1

AU\$2425-P13/1

1(13)

ANTAGANDEHANDLING

Umeå 2011-11-15, reviderad 2012-02-15

Detaljplan för delar av fastigheterna Avasjö 1:10, 1:21, 1:222 m fl i Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län

PLAN- och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- * Plankarta med bestämmelser
- * Planbeskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Samrådsredogörelse
- * Samrådsredogörelse 2
- * Utlåtande

PLANENS SYFTE

Planen har upprättats i syfte att det på fastigheterna Avasjö 1:10, 1:21 och 1:222 ska kunna iordningställas tomter för fritidsbostäder. Inom Avasjö 1:36, med en utökning mot norr, ges möjlighet att uppföra en anläggning för boende, hantverk och utbildning.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den västra delen av Borgafjäll och omfattar en areal på ca 17 hektar. Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Ägarna till exploateringsfastigheterna inom planområdet har framfört önskemål om att detaljplan upprättas för nya bostäder. Plantillstånd har erhållits från kommunen.

I kommunens översiktsplan från 1990 redovisas områdesplanen för Borgafjäll från 1983 som en fördjupning av översiktsplanen. Detaljplanen överensstämmer inte helt med översiktsplanen.

För området gäller detaljplaner, byggnadsplaner, fastställda 1972-01-17 och 1984-12-07. En mindre del av planområdet i sydväst är tidigare inte detaljplanerat.

Samrådshandlingar, daterade 2011-01-20, har varit utsända till myndigheter, berörda fastighetsägare m. fl. Inkomna yttranden är redovisade i en samrådsredogörelse daterad 2011-06-16. Miljö- och byggnadsnämnden har beslutat om förnyat plansamråd.

Ett förnyat samråd har genomförts under sommaren. De nya samrådshandlingarna, Samråd 2, har på samma sätt som vid det första samrådet varit utsända till berörda. Samrådsredogörelse 2, daterad 2011-11-15, har upprättats.

Detaljplanen har hållits utställd under tiden 13 januari - 6 februari 2012.

Behovsbedömning

Detaljplanen berör inga riksintressen och inte heller av något Natura 2000 område. Planens omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att kriterierna i MKB-förordningen inte uppfylls. Något behov av en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen (PBL) bedöms inte föreligga och således ej någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuvarande förhållanden

Inom planområdet finns drygt 50 avstyckade bostadstomter varav de flesta är bebyggda. Tillfartsvägar till den södra delen och till det övre området är utbyggda medan några tomter har infarter från allmänna vägen. Elförsörjningen är anordnad med markförlagda kablar och luftledningar till området, en transformatorstation finns i det övre området, intill Avasjö 1:436.

Gran med inslag av björk utgör områdets trädbestånd. Markskiktet utgörs av en i fjällskog normal busk- och örtvegetation.

Inom området finns idag inga registrerade fornlämningar. Länsstyrelsen finner det mindre sannolikt att någon fornlämning skulle kunna påträffas, eftersom stora delar av planområdet innefattar bebyggelse och vägar samt kraftledningsbygge. Om en fornlämning påträffas under arbetet med genomförandet av planen ska, enligt lagen om kulturminnen mm (KML), arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Geotekniska förhållanden

Marken utgörs i huvudsak av morän. Inom området finns inga raviner eller bäckar. Stabiliteten inom området bedöms vara god eftersom det vid områdets utbyggnad med ledningar, vägar och byggnader inte har noterats några skred eller ras.

Om det i ett enskilt byggnadsobjekt kan befaras, trots goda geotekniska förhållanden, att problem kan uppstå vid grundläggning ska fastighetsägaren tillsammans med kommunen bedöma vilka åtgärder som kan vara lämpliga.

I exploateringsavtalet anges bl a att exploatörerna i samband med schaktningsarbeten för vägar, vatten och avlopp noggrant ska dokumentera jordartsförhållanden på samtliga planerade kvarter och tomter.

Bostäder

I planen redovisas ett 40-tal nya bostadstomter förlagda till lokalgator som nyanläggs eller till befintliga gator som förlängs.

Avvägningar av marklutningarna inom området har gjorts inom området varefter tvärsektioner upprättats för att utröna hur området bör bebyggas utan att stora schaktningar eller utfyllnader behöver göras. Det relativt kraftigt sluttande området är till vissa delar endast lämpat för souterränghus eller hus med källare. En planbestämmelse har införts för de tomter där souterränghus ska byggas.

Byggrätterna på bostadstomterna har angetts till max 120 m² bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad och till max 60 m² BTA för komplementbyggnader. I nu gällande detaljplan för Lillfjällvägen anges max 80m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnader och inom detaljplanen för den östra delen (Avasjö 1:50 - 1:41) 120 m² resp. 40 m².

Fastigheterna Avasjö 1:430, 1:431, 1:435 och 1:436 föreslås utökade med mark från Avasjö 1:222. Den del som tillförs 1:435 får endast bebyggas med komplementbyggnader till befintlig huvudbyggnad.

Bostäder, hantverk- utbildning

Fastigheten Avasjö 1:36 föreslås bli utökad mot väster och få justerade fastighetsgränser i norr och öster. Fastighetsägarna har, under plansamråd 2, framfört önskemål om att det i detaljplanen redovisas att området kan utnyttjas för t ex en kursgård. Anläggningen ska ses som ett nödvändigt komplement till den verksamhet som Fjällborgen KB och andra bedriver i Borgafjäll. Avsikten är inte att verksamheten ska konkurrera med befintlig verksamhet, utan att man ska hitta någon bransch som i första hand gagnar sysselsättning och näringsliv på orten. Fastighetsägarna framför önskemål om vilken byggrätt som bör anges i planen.

Efter att plansamrådet avslutats har Miljö- och byggnadsnämnden beslutat att i huvudsak tillgodose fastighetsägarnas synpunkter.

Lokalgator

De nya gatorna kommer att anläggas med samma standard som befintliga gator. Den nya lokalgatan belägen ovanför Avasjö 1:36 - 1:54 medger att dessa befintliga tomter kan få tillfart från lokalgatan i stället för befintliga anslutningar mot allmänna vägen.

Den övre nya lokalgatan ges i den södra delen sådan bredd att plats för parkering av släpvagnar kan tillåtas. I övrigt är inte gatorna avsedda för parkering av bilar eller släpvagnar.

Efter avvägningar inom området har lokalgatornas sträckningar anpassats så att gatornas lutningar (max 1:10) blir godtagbara.

Av trafiksäkerhetsskäl föreslås områdets anslutning till allmänna vägen stängas och ersättas med en ny anslutning belägen genom fastigheten Borge 7:64.

Natur

Områden för naturmark redovisas i anslutning till bostadstomterna och vägarna. Naturmarken inom hela planområdet ska hållas tillgänglig för alla boende och kunna användas för bl. a. lek, skid- och pulkåking. Inom Avasjö 1:222 kan naturmarken även nyttjas för skotertrafik.

Till vissa delar kan tillfart till tomter ske över naturmark.

Renbete och ersättningskrav

Området ingår i ett ströv- och betesområde för renar. I en administrativ bestämmelse anges att fastighetsägarna inte kommer att ersättas för skador på tomterna förorsakade av renar.

Elförsörjning

Ett område för befintlig transformatorstation redovisas på plankartan. Befintlig luftkabel förutsätts bli ersatt med en jordkabel som kan förläggas till naturområden och till lokalgator. Plats för ytterligare en transformatorstation redovisas i nordöstra delen av planområdet.

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till de kommunala vatten- och avloppsledningarna intill allmänna vägen. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till va-nätet efter att ledningarna kompletterats.

Ett principförslag för var de nya ledningarna ska förläggas har upprättats. I förslaget har avloppsledningar för vissa tomter förlagts inom de lägsta delarna eftersom det kan vara problem att ansluta alla byggnader till ledningar inom gatuområdena. I detaljplanen redovisas ledningssträckningarna med s k u-områden.

I genomförandebeskrivningen har införts ett krav på att ett exploateringsavtal ska upprättas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**ORGANISATORISKA FRÅGOR***Tidplan*

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande och bedöms kunna antas av Kommunfullmäktige under 2012.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2020-12-31

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Ägarna till fastigheterna Avasjö 1:10, 1:21, 1:222 svarar som exploatörer för åtgärder inom planområdet. Åtgärder för att ur trafiksäkerhetssynpunkt ersätta befintlig utfart mot allmänna vägen i södra delen av planområdet ska göras av ägarna till Avasjö 1:21 och 1:222. När den nya utfarten är utförd ska befintlig utfart åtgärdas så att den inte längre kan nyttjas.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Innan detaljplanen förs till antagande ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatörerna enligt följande:

EXPLOATERINGSAVTAL**GEOUNDERSÖKNING**

Exploatörerna ska i samband med schaktningsarbeten för vägar, vatten och avlopp noggrant dokumentera jordartsförhållanden på samtliga planerade kvarter och tomter. Detta ska sedan ligga som underlag för eventuella förstärkningsåtgärder och grundläggningsmetoder vilket ska redovisas i samband med bygglovansökan.

BRANDSKYDD

Räddningsfordonens framkomlighet samt brandskyddsdokumentation ska godkännas av räddningstjänsten.

LEDNINGSRÄTT

Exploatörerna är införstådda med att kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för att bibehålla och underhålla vattenledningar och avloppsledningar som kommer att ligga inom exploateringsområdet. Samma sak gäller om det blir aktuellt med datafiber. Exploatörerna kommer att tillstyrka sådana ansökningar gjorda av kommunen för fastigheter omfattande av detta avtal.

FASTIGHETSBILDNING

För att bygglov ska beviljas krävs att fastigheterna är bildade i enlighet med detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning görs av exploatörerna som även står för kostnaden.

VÄGAR

En skriftlig överenskommelse ska tecknas mellan exploatörerna och Lillfjällsvägens samfällighetsförening vad gäller underhåll av det befintliga vägnätet under byggnadstiden. Det gäller dammbindning, snöröjning mm.

En skriftlig överenskommelse ska tecknas mellan exploatörerna och SCA vad gäller den nya utfartsvägen till väg 1052.

Projektering av vägar ska utföras i samråd med kommunen som även ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbeten.

Kommunens eventuella anmärkningar ska framföras senast vid dessa tillfällen.

SKADESTÅNDSANSVAR

Vilhelmina Södra och Voernese samebyar har i samband med utarbetandet av detaljplanen framfört att de ej ska vara skadeståndsansvariga för eventuella skador som renar kan åstadkomma inom det aktuella exploateringsområdet.

Det åligger exploatörerna att, i samband med försäljning av tomter, införa följande text i köpeavtalen:

Skadestånd kan ej ställas på Vilhelmina Södra och Voernese samebyar för eventuella skador som renar i all framtid kan åstadkomma inom denna fastighet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen möjliggör att ca 40 nya tomter kan avstyckas. Fastigheterna Avasjö 1:422, 1:430, 1:431, 1:435 och 1:436 ges genom detaljplanen möjligheter att utöka tomterna. Fastighetsreglering berörande Avasjö 1:36, 1:41, 1:10 och 1:21 erfordras för bl. a. utökningen av Avasjö 1:36.

Befintlig gemensamhetsanläggning ska utökas till att omfatta hela planområdet. Även samfällighetsföreningen ska utökas.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

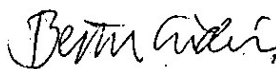
Ägarna till fastigheterna Avasjö 1:10, 1:21 och 1:222 svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

REVIDERING

Efter att detaljplanen hållits utställd har plankartan reviderats genom att vändplanerna för två lokalgator flyttats längre söderut. Härigenom förbättras skidnedfarten intill liftanläggningen. Skidnedfarten har markerats på kartan.

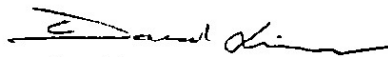
MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Vid utarbetandet av föreliggande detaljplan har byggnadsinspektör Roger Pålsson deltagit



Bertil Lidén
Arkitekt SAR/MSA

Beslutet att anta detaljplanen har
vunnit laga kraft 2013-03-08 intygar:


David Lindgren