



**Storums
kommun**
LUSPIE

Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Björkfors 1:11
m.fl., "Wikberget" i Hemavan,
Storums kommun, Västerbottens län,
upprättad december 2022, reviderad april 2023

*Dnr: 2020.682-315
Granskningshandling*



PLANFÖRFARANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2020-06-17, § 96, att påbörja arbetet med att upprätta detaljplan. Planen handläggs genom standardförfarandet.

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

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

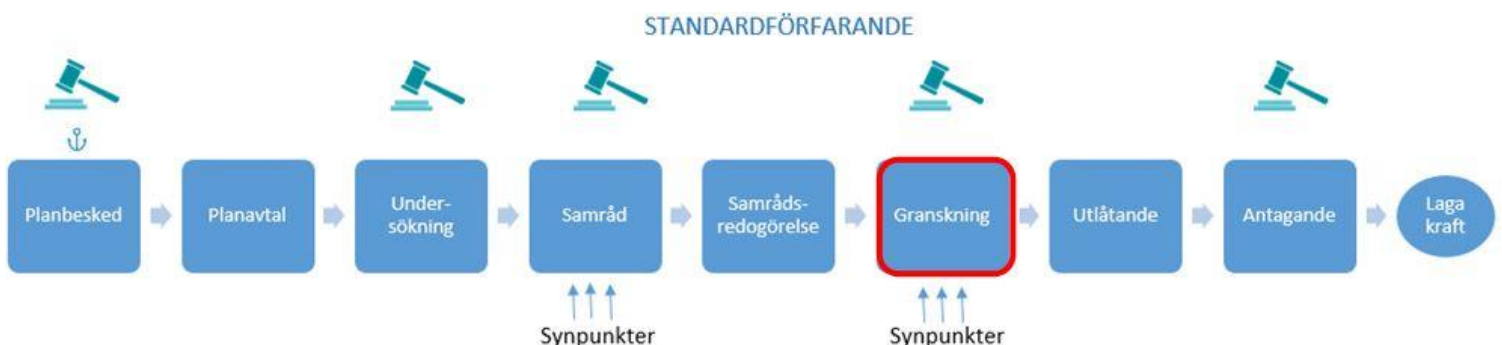
Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under cirka 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem 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 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 MSBN.

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





HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1000 (A3) med tillhörande planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan (*Storumans kommun, 2021-02-22*)
- Geoteknisk utredning (*Tyréns AB, 2021-02-10*)
- Dagvattenutredning (*Tyréns AB, 2021-10-08*)
- VA-utredning (*Tyréns AB, 2021-10-08*)
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, ändrade planbestämmelser inom befintlig bebyggelse samt tillhörande infrastruktur, VA och dagvattenhantering. Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra exploatering som tar hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur.

BAKGRUND

Vikbergs Fastighetsförvaltning AB har ansökt om att få upprätta detaljplan för Björkfors 1:420 och del av Björkfors 1:11 m.fl. Ett positivt planbesked lämnades av MSBN 2020-06-17, § 96. Under utredningsskedet har planområdet minskats ner med anledning av svårigheter att få till åtkomst på grund av ej godtagbara väglutningar men även på grund av markens beskaffenhet. MSBN beslutade 2022-06-15, § 71, efter förfrågan från exploatör, att även fastigheten Björkfors 1:104 ska ingå i området för den nya detaljplanen.

SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOVET

Hela planbeskrivningen gäller som stöd vid bygglovsprövning, men plankartan är det juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden.

Särskilda frågor för bygglovet är:

- Dagvatten och sedimentation, byggnadsskedet. Vägdiken/trummor ska beaktas vid planering av infart till tomt.
- Markens anordnande (tomter)
- Brandsäkerhet
- Byggnaders gestaltning

PLANDATA

Området läge och areal

Området ligger centralt i Hemavan och omfattar cirka 2 hektar.

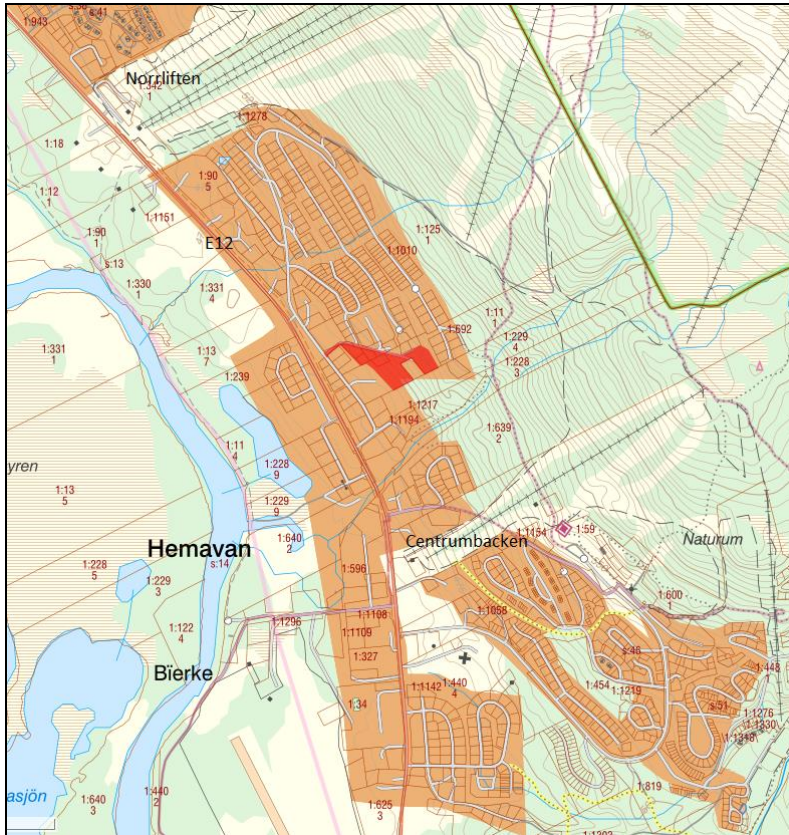


Bild 1. Översiktskarta.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Björkfors 1:11 (skifte 1), Björkfors 1:104, Björkfors 1:115, Björkfors 1:125 (skifte 1), Björkfors 1:182 (skifte 5 och 6), Björkfors 1:183 (skifte 1), Björkfors 1:420 samt Björkfors 1:432. Samtliga fastigheter ägs av privatpersoner förutom Björkfors 1:125 som ägs av Storumans kommun.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande, eftersom detaljplanen bedöms förenlig med gällande FÖP för Hemavan och att detaljplanen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I bild nedan redovisas detaljplanens samrådsrets.

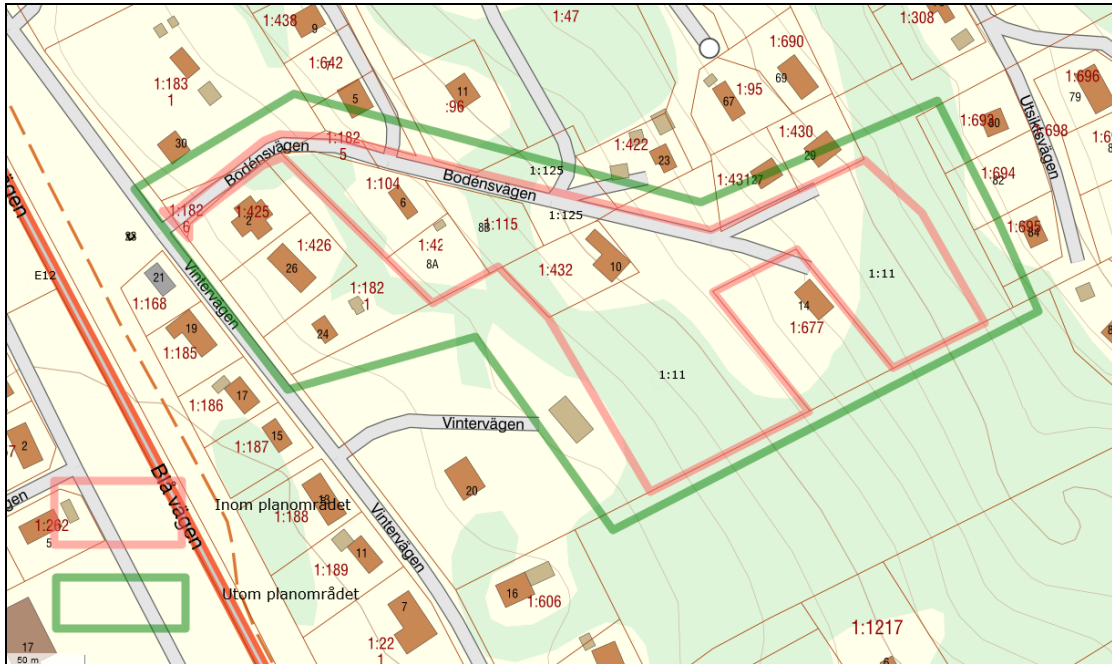


Bild 2. Ungefärlig samrådsrets markerat med grön linje. Ungefärligt planområde markerat i rött.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv (Vindelfjällen enligt 3 kap § 6 MB), och riksintresse rörligt friluftsliv och turism (Södra Storfjället, Norra och Södra Gardfjället och Arefjället enligt 4 kap § 2 MB).

Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Kulturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen. (2 kap 10 § Kulturmiljölagen (SFS1988:950).

Naturskydd

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.

Kommunen bedömer att aktuellt område redan idag är så pass ianspråktaget med vägar och bebyggelse eller påverkat på annat sätt så att en inventering av fridlysta arter inte är



motiverat. Området är inte omfattande utan utgör en förtätning och det finns stora grönområden med liknande natur kring aktuellt område varför inverkan på naturmiljön inte bedöms bli betydande.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Rennäring

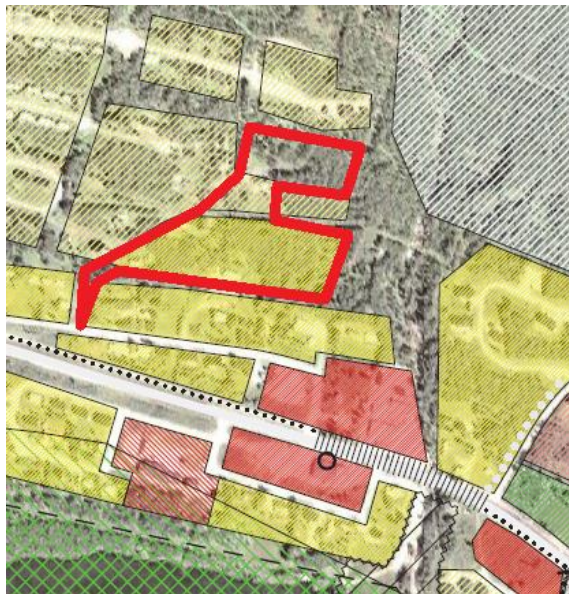
Området ligger inom Ubmeje Tjeälldies åretruntmarker vilket medför att åtgärder inte får vidtas som innebär avsevärd olägenhet för rennäringen (Rennäringslagen 30 §).

Området ligger inom renens trivselland.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Storumans kommun antogs i maj 2011. Planen ligger till grund för planeringen i kommunen. För Hemavan samhälle finns därutöver en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) från 2011. Enligt FÖP för Hemavan är området tänkt för fritids/åretruntboende. Delar av området är ingen särskild markanvändning utpekade. Förslaget bedöms vara förenlig med FÖP.



Förklaringar

	Helårsboende
	Fritidsboende
	Utredningsområde
	Handel, service
	Turistanläggning, boende/service
	Annan service (förskola, kyrka)
	Småindustri, upplag
	Alpint intresseområde

Bild 3. Kartutdrag från FÖP.

Övriga vägledande dokument

Bostadsförsörjningsplanen (fastställd 2014)

I planen är en av riktlinjerna att "Förtätning ska med fördel ske genom att det tillåts bygga högre i tätortsområdena, vilket också är en kostnadsfråga vid nyproduktion."

Serviceplan (2019-2022)

Den lokala serviceplanens syfte är att öka engagemang, förståelse och kunskap kring service som en del av Storumans kommuns hållbara arbete med näringslivs- och landsbygdsutveckling. Syftet med planen är att servicetillgängligheten vägs in i



kommunens långsiktiga och strategiska planering. Serviceplan är kopplad till det regionala serviceprogrammet för Västerbottens län, kommunens översiktsplan, kommunens bredbandsstrategi, strategi för ladd-infrastruktur, kommunens bostadsförsörjningsplan, kommunens trafikstrategi och andra styrdokument. Utdrag ur planen: *"Målsättningen är att servicenivån ska bidra till att fler människor kan bo kvar och verka i kommunen, att den skapar attraktiva boende- och näringslivsmiljöer med möjlighet att starta upp och driva företag. Detta bidrar till att fler människor och verksamheter flyttar in men också attraherar fler att besöka vår kommun."*

Strategisk plan (2020-2023)

Den strategiska planen är ett viktigt styrdokument som ligger till grund för allt kommunen gör i våra olika verksamheter. I planen nämns bl.a. att *"miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen förväntas särskilt prioritera*

- *att planera för attraktiva centra, bostadsområden och industrimark*
- *att förbättra förutsättningar för dem som vill bygga permanentboende, fritidshus eller företagsverksamhet*
- *arbetet med översikts-, fördjupade översiktsplaner och detaljplaner"*.

I detta fall avser planläggningen attraktiva bostadsområde samt att förbättra förutsättningarna för de som vill bygga fritidshus.

Planeringsinriktning för Hemavan

Kommunstyrelsen, som har ansvar för den övergripande planeringen, har tagit fram en planeringsinriktning kring fortsatt utveckling i Hemavans by i väntan på en ny fördjupad översiktsplan. En av bedömningarna kommunstyrelsen gjorde var att *"För att Hemavan ska kunna fortsätta expandera behövs förtätningar, mer tillåtande bygghöjder och nya utredningsområden för service/handel, lättindustri och bostäder som kan utredas utifrån föreslagen användning."* - utdrag ur kommunstyrelsens beslut 2019-05-28, § 76.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området ligger inom redan detaljplanelagt område:

- Detaljplan för Lantmäteribacken i Hemavans samhälle (beteckning 2421-P95/1).



kartan framställd genom kopiering
rma - Hemavan primärkartor

jd : 1500 m
ss : III
stegen : SMHI 1900
måtsystem : 2,5 gon W 1938
ningor enligt TFA 4.6B.3

kartans riktighet bestyrkes 1993 - 06 - 21 :

imgren

Bild 4. Utdrag från gällande detaljplan med planområdet ungefärligt inritat i rött.

Om denna detaljplan vinner laga kraft upphör de berörda delarna inom ovanstående detaljplan att gälla.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Vegetationen består av fjällbjörkskog av lavris- och risgrästyp med inslag av några större granar. Genom området rinner en mindre bäck. Behov av inventering av växt- och djurlivet är inte aktuellt. Området sluttar åt sydväst och nivån i området där bebyggelse planeras varierar mellan cirka +487 och +530 (RH2000).



Bild 5. Foto taget i östra delen av planområdet och mot väster (foto: Ulrik Norgren)

Rekreation och friluftsliv

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv (3 kap 6 § MB) och riksintresse för friluftsliv och turism (4 kap 2 § MB). Cirka 750 meter nordost om planområdet ligger riksintresset Vindelfjällen (4 kap 1, 5, 8 §§ och 3 kap 6 § MB).

Inom riksintresseområdena för turism och rörliga friluftsliv ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Områden av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap MB ska ha stora värden på grund av natur- och kulturvärden, variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten. Dessa områden ska vara viktiga för många människors friluftsliv och att de kan nyttjas ofta och mycket.

Storumans kommun bedömer att förslaget inte påtagligt kommer att skada riksintressena.

Det pågår ett arbete med att ta fram en Friluftsplän för Hemavan Tärnaby med syfte att underlätta och förbättra kommunens arbete med strategiska frågor rörande friluftslivet och belysa det breda spektrum av aktiviteter friluftslivet idag utgör. Den kartläggning och det kunskapsunderlag som ligger till grund för friluftsplänen är tänkt vägleda efterföljande översiktsplanering och detaljplanering i Hemavan och Tärnaby, när friluftsliv och rekreation ska vägas mot andra intressen inom planområdet. Friluftsplänen har varit ute för samråd våren 2022.

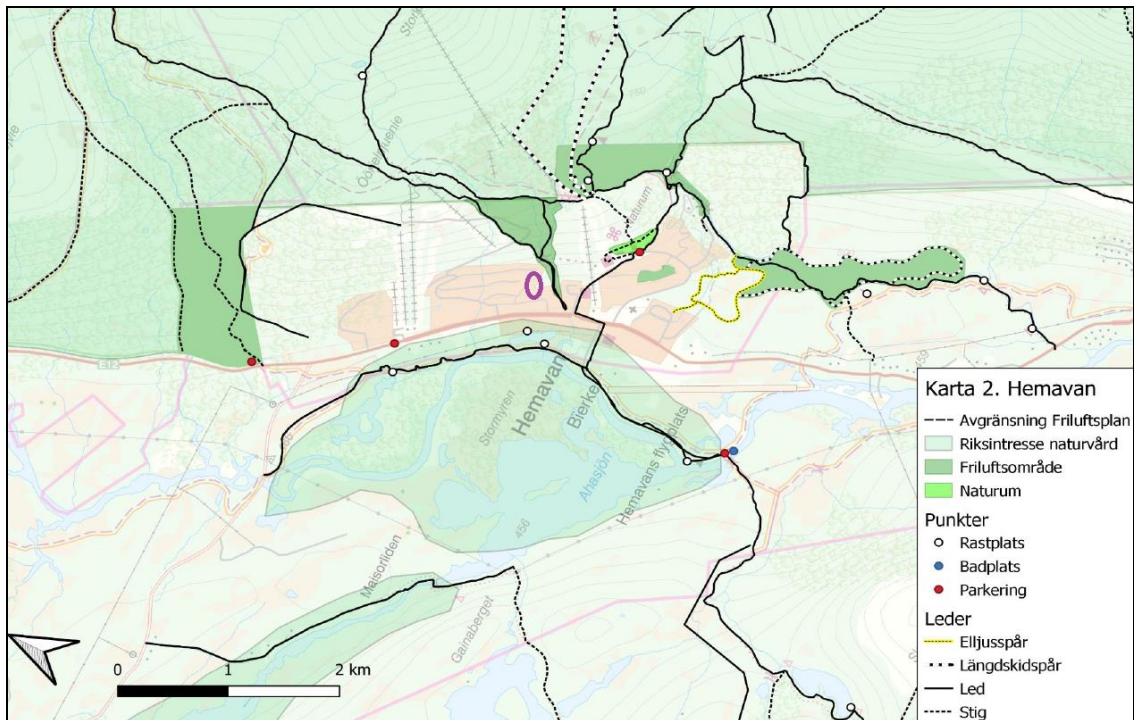


Bild 6. Utdrag från Friluftsplanen (samrådsversion). Planområdets ungefärliga läge är markerat med en lila cirkel.

Söder om planområdet finns en slalombacke med två nedfarter. Längs Kvarnbäcken löper en led/stig upp till naturarenan som genom tiderna har använts för olika utomhusevenemang. Öster om planområdet finns sommarled som sträcker sig fram till Kungsleden. Planförslaget innebär inga intrång eller förändringar av dessa ovan nämnda friluftsanläggningar.

Geotekniska förhållanden, slamströmmar, störtfloder, ras och skredrisk

En översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd (Tyréns AB, daterad 2021-02-10) med syfte att redogöra för de geotekniska förhållandena på området utgående från risken för skred och ras, slamströmmar och störtfloder samt utifrån grundläggningstekniska frågor. Utredningen omfattar även ett område längs nordöst som inte längre är aktuellt för planläggning, se bild 7 och 8. Orsaken till att området togs bort är problem bl.a. utifrån markens beskaffenhet.

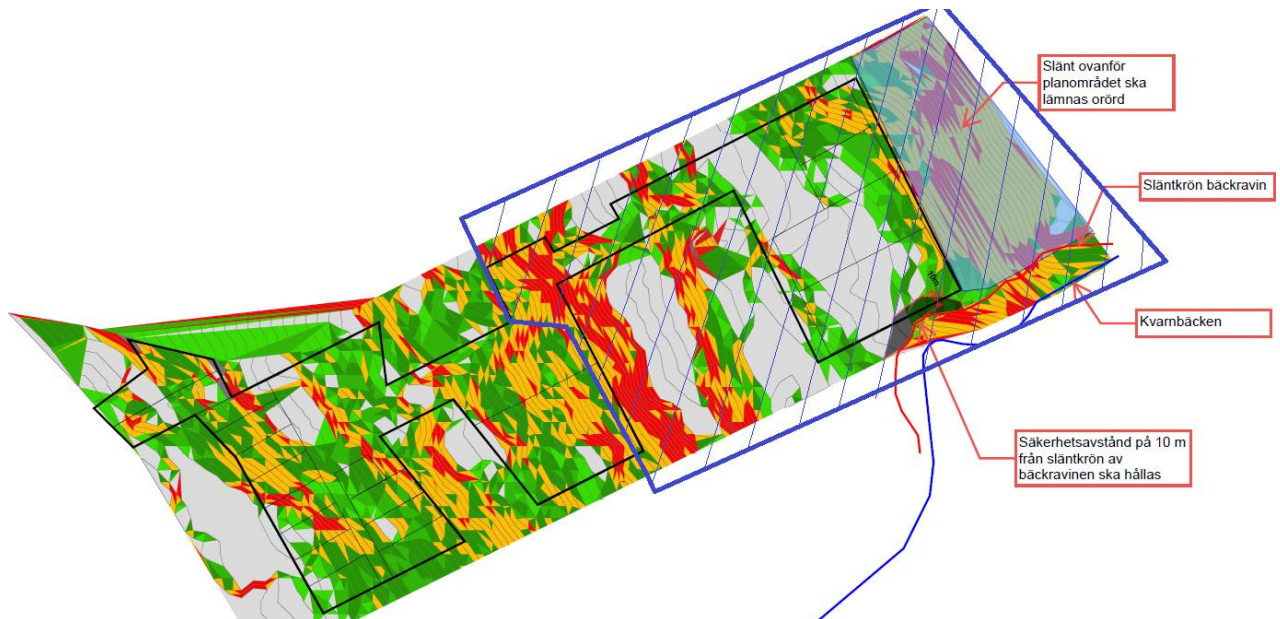


Bild 7. Markerat område i blått ingår inte planområdet. (källa: Tyréns översiktliga geotekniska utredning, sidan 28).



Bild 8. Aktuellt planområde illustrerat i planritning i geotekniska utredning (sidan 21, G11-01-01).

Grunden i området består i huvudsak av morän. Planområdet, som ligger nedanför en forntida strandvall, sluttar generellt med en jämn lutning på cirka 12 grader och upp till 17 grader.

Risken för slamströmmar eller störtfloder in över planområdet bedöms som mycket liten till följd av det begränsade avrinningsområdet samt att inga större vattendrag löper genom området. Detta då fjällslutningarna i terrängen ovanför planområdet fungerar som vattendelare och stora flöden kan inte transporteras ner till planområdet.

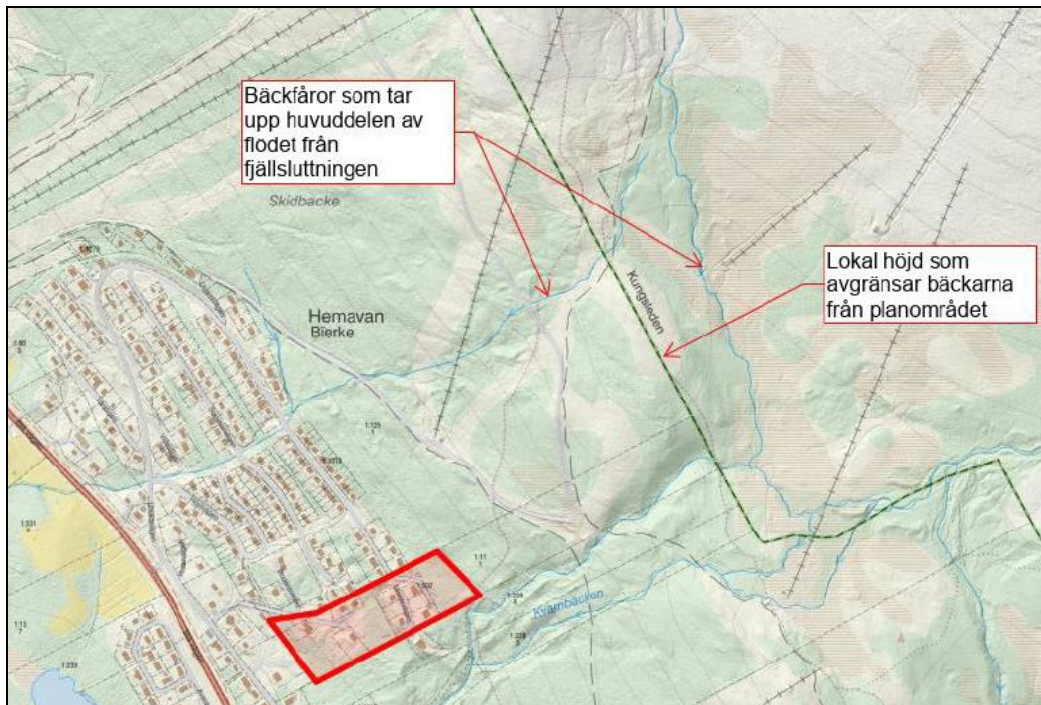


Bild 9. Översikt över avrinningen ovanför planområdet (källa: Tyréns översiktliga geotekniska utredning, sidan 18).

Dagvattenutredningen (Tyréns AB, 2021-10-08) visar inget hinder för utförande av aktuell exploatering. Planområdet anses inte utgöra någon risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer i Umeälven varför föreslagen dagvattenhantering primärt fokuserar på en lokal, säker och hållbar avledning av dagvatten under både normalregn och skyfall.

För att lösa detta rekommenderas två fördröjningsdiken längs västra planområdets sydvästra gräns som ansluter till befintliga rinnstråk. Vidare kommer ett avskärande dike längs västra planområdets södra plangräns behövas för att säkerställa avvattning till ena fördröjningsdiket och vägdiken längs planerade vägar har lutats så att avrinning sker till det avskärande dike. Planerade vägar har även i möjligaste mån lutats så att dessa avvattnas till diken som avrinner mot det avskärande dike.

De avskärande dikena som föreslås är grunda och syftet är att avleda ytvatten vid skyfall och snösmältning och ska ha en fördröjande funktion.

Vägdikenas funktion är att avvattna väg.

Biflöde till Kvarnbäcken

Rinnstråket/bäcken som passerar planområdet är ett biflöde till Kvarnbäcken och avrinning sker till Umeälven. Bäcken/rinnstråcket mynnar ut till befintliga dagvattenledningar så funktionen för vandringsväg för vattenlevande organismer finns inte idag. Det bedöms som osannolikt att vattenlevande organismer skulle ta sig via detta rinnstråk då det har sitt ursprung som ett biflöde från Kvarnbäcken via en grop under



mark (se bild nedan) och vidare är mycket brant, har högt flöde och mycket skarpa stenar i botten på flera ställen.



Bild 10. Foto taget där biflödet delar sig från Kvarnbäcken. Biflödet passerar längre ner genom planområdet (Källa: Tyréns Sverige AB).

Skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått utifrån erosion, ras och skred

Vid exploatering ska hänsyn tas till de vattenrörelser som sker idag. Det är viktigt att befintliga grundvatten- och avrinningsförhållanden bibehålls så långt som möjligt.

- Naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt på tomtmark för att ta hand om lokalt dagvatten.
- Det är viktigt att befintliga grundvatten- och avrinningsförhållanden bibehålls i den mån det går samt att avrinnande vatten i största möjliga mån leds i samma väg som det rinner naturligt. Rinnvägen för bäcken som genomskär planområdena från nordöst till sydväst har därför säkerställts i föreslagen dagvattenhantering.
- I och med att det inte har varit möjligt att säkerställa befintlig kapacitet på trummor inom och nedströms planområdena samt befintlig kapacitet på dagvattenledningsnätet nedströms E12 (Blå vägen) har det utgått ifrån att flödet från planområdena inte får öka jämfört med dagens flöde. Detta innebär i sin tur ett fördröjningsbehov om ungefär 239 m³ för ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,25.
- Dagvatten leds inte ut över slänter då det kan orsaka erosion.
- Vidare förses diken med strypt utlopp för att uppnå önskat fördröjningskapacitet.
- Inga större schakter utförs i befintliga slänters fot utan vidare utredning hur detta påverkar stabiliteten. Framschaktade ytor skall erosionsskyddas väl. Aktuell jord är erosionskänslig vilket måste beaktas vid schaktarbeten. Ej kortvariga schaktslänter bör erosionsskyddas.



- Grundläggningen för byggnationer i släntfot utförs med dränerande material för att säkerställa att slänterna kan fortsätta att dränera ut.
- Diken bör utföras med fullgott erosionskydd för att förhindra skador under perioder med mycket vatten så som vid snösmältning eller perioder med ihållande regn.
- Bakslänter längs vägar kläs in med tillvaratagen vegetation för att minska slamflöden och andel fria jordtytor under byggtiden och påskynda etablering av vegetation.
- För att minska risken för påverkan på rinnstråket/bäcken i planområdet är en skyddszon på vardera sida om bäcken införd som natur i plankartan.
- Fördröjningsbehovet löses genom att anlägga 2 fördröjningsdiken och eftersom området naturligt avvattnas till bäcken som passerar genom planområdet ska ett avskärande dike anläggas i planområdets södra del samt att diken längs med vägar i största mån lutar så att avrinningen till det avskärande diket säkerställs i enlighet med dagvattenutredningen. Vidare förses dikena med strypt utlopp för att uppnå önskat fördröjningskapacitet.
- Nya trummor ska säkerställa befintliga bäckens rinnväg genom området.
- För att undvika grumling av rinnstråk/bäck som sträcker sig genom planområdet ska åtgärder vidtas när diken m.m. anläggs. Åtgärder kan vara exempelvis halmbalar eller risbäddar i dikesbottnar, i kombination med mindre sedimentfällor.



Figur 13. Lösningförslag för dagvattenhantering. Gula cylindrar: befintliga trummor numererade från 1 till 10; röda cylindrar: trummor som kommer behövas för att säkerställa bäckens rinnväg i och med planerade vägar, numererade från A till E; Mörkblå: bäcken som är ett biflöde till Kvambäcken; Orange: planerade vägdiken; mörkröda streck: rekommenderade fördröjningsdiken F.1 och F.2; grönt streck: avskärande dike som behövs för att få vattnet till fördröjningsdiken; svarta pilar visar rinnvägen; svarta fyrkanter illustrerar planerade huskroppar där ljusgröna fyrkanter illustrerar befintlig bebyggelse. Planområdet är markerat med lila.

Bild 11. Utdrag från dagvattenutredning sidan 19 (Tyréns AB, 2021-10-08). Observera att det nordöstra området inte ingår i planförslaget.

De skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått som redovisas ovan (och i geoteknisk utredning och dagvattenutredning) är en förutsättning för att planområdet ska kunna bebyggas utan att det uppstår påtaglig risk för erosion, skred och ras. Dessa skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått ska även ingå i kontrollprogrammet som är kopplat till exploateringsavtalet. I kontrollprogrammet ska en tydlig ansvarsfördelning finnas för skötseln då det är en viktig förutsättning för att minska risken för till exempel erosion och att säkerställa att planområdet inte avger mer dagvatten än befintliga förhållanden till dagvattennät vid väg E12.

Rekommendationer för grundläggning

Den naturliga jorden i form av morän har bra bärighet och alla typer av grundläggning är möjlig inom dessa områden dvs platta på mark eller plintgrundläggning. I områden med torv skall ingen grundläggning ske utan att torven skiftats ur och ersätts av friktionsjord.

Där jorden består av morän kan tillåtna påkänningar sättas till 200 kPa.

I moränen, som oftast är mycket tjälfarlig, måste grundläggningen isoleras eller



grundläggning utförs på frostfritt djup för lyftningskänsliga markanläggningar som t.ex. altaner, entréer mm.

Eftersom marken lutar inom området kommer fyllningar att krävas på merparten av tomterna. Fyllningar måste utföras med icke tjälat material och under ofrusna förhållanden om inte materialet består av bergfyllning. Fyllning skall bestå av friktionsjord i materialtyp 2 – 4A, dock ej silt. Fyllningsslänterna bör ej utföras i brantare lutning än 1:2.

Grundläggningssätt ska redovisas i bygglovsskedet.

Förorenad mark och vatten

Det finns inga uppgifter om tidigare verksamhet som föranleder misstanke om förorening inom planområdet. Detta stämmer bra överens med att det inte heller via länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade områden (VISS, 2021) finns några registrerade förekomster av föroreningar inom området. Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Förekomsten av markradon har i samband med planarbetet inte undersökts inom området. Höga radonhalter är generellt inte vanliga i fjällområdet. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Metod ska redovisas i samband med bygglov. Radonsäkert byggande rekommenderas där markradon inte undersökts.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Delar av planområdet är idag redan bebyggt med bostäder (blandat åretrunt- och fritidsboende) och vissa delar består av naturmark.

Planförslag

Planförslaget innebär bostäder [**B**], minsta takvinkel är 22 grader [**o₁**], endast sadeltak är tillåten [**f₁**] och fasader ska vara av i huvudsak trä och målas med dämpade kulörer i naturtoner [**b₁**]. Byggnad ska placeras minst **4 meter** från fastighetsgräns [**p₁**]. Tomtyta ska, förutom vid byggnad och parkeringsplats, bestå/återställas till markvegetation [**b₃**]. Prickad mark får inte förses med byggnad. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar är utlagt [**u₁**].

Storlek på fastigheter

Minsta fastighetsstorlek är 300 kvadratmeter [**d₁**] respektive 1200 kvadratmeter [**d₂**].

Höjder på byggnader

Byggnader får uppföras med en högsta nockhöjd om **6 meter** och för sluttningsvåning **9 meter** nockhöjd från bottenbjälklag. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är **4,5 meter** mätt från medelmarknivå invid byggnadens fasad [**h₁**].



Byggnader får uppföras med en högsta nockhöjd **10 meter** från bottenbjälklag och komplementbyggnad **5 meter** mätt från medelmarknivå invid byggnadens fasad [**h₂**].

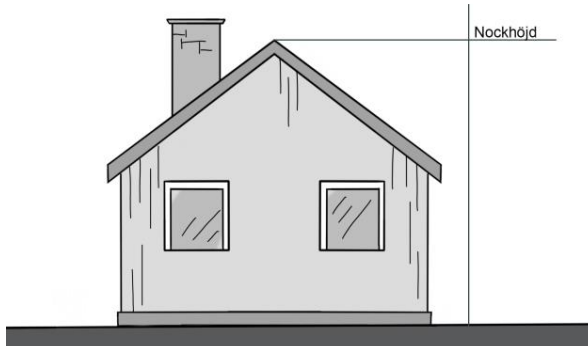


Bild 12. Illustration som visar principen för beräkning av nockhöjd (källa: Boverket).

Byggnaders omfattning

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea (yta som en byggnad upptar på marken) per fastighet är 25 %, dock högst 300 kvadratmeter byggnadsarea [**e₁**].

Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea (den sammanlagda ytan av alla våningsplan) per fastighet är 30 % [**e₂**]. Minst 40 % av huvudbyggnadens bruttoarea ska utföras som sluttningstvåning [**b₂**].



Bild 13. Utdrag från plankartan

Tolkning av plankartan

Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande vid tolkning av plankartan. Planområdets avgränsning ska tolkas så att planområdesgränsen i söder sammanfaller med fastighetsgräns mot Björkfors 1:229.



Gestaltning

Bebyggelsen avser att tillgodose det ökande antalet besökande i Hemavan, sommar som vinter. Ambitionen är att området ska innefatta ett varierat utbud av boendeformer, fristående bostäder och par-/radhus. Visionen är att skapa ett område där bebyggelse exteriört påminner om "American ski houses".



Bild 14. Exempel på bebyggelseutformning.

Det eftersträvas dock att ny bebyggelse harmoniserar med omgivningen och Hemavan i stort och att området blir en del av en helhet och en attraktivitet till ett växande Hemavan.

Friytor

Delar av området ska fortsatt hållas grönt. Användningen natur [**NATUR**] tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än genom viss städning (och eventuell gallring). Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning ingår. Enklare gångstråk med bro över rinnstråket får anläggas inom naturmark. Områden för diken ingår även i användningen.

Stads- och landskapsbild

Området ligger största delen inom befintligt åretrunt- och fritidshusområde. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till landskapsbilden. Bebyggelsestrukturen ska leda till ett attraktivt område och höga arkitektoniska ideal bör prägla området. Fasader ska vara av i huvudsak trä och målas med dämpade kulörer i naturtoner.

Kommunikationer

Lokalgator/gång- och cykel

Planområdet berör befintliga lokalgator. All fordonstrafik till området sker från väg E12, Vintervägen och Bodéns väg. Planområdet ansluts till befintlig väg, Bodéns väg. De nya vägarnas läge och lutning har utretts och samrättats med räddningstjänsten. Vägarna inom planområdet utförs med vägbredd (körbana) 4 meter, med huvudsaklig maximalt 10% lutning. Vändplan med 18 meter i diameter, för att garantera räddningstjänstens



framkomlighet. Vägarna ska inte hårdgöras. Kvartersmarken begränsas så att vägnars diken, slänter och skärningar blir belägna inom vägområdet. Detta följer Trafikverkets publikation 2022:001, Vägars och gators utformning (VGU).

Bodéns väg som ansluter till Vintervägen behöver breddas då befintlig väg bana är endast 3,10 meter – 3,50 meter bred.

Från planområdet kan man gå/cykla längs Bodéns väg och vidare efter Vintervägen och ansluta till GC-väg vid E12. Passage över väg E12 finns för att komma till olika typer av service.



Bild 15. Foto tagen efter Bodéns väg mot väster (foto: Ulrik Norgren).

Parkering

Storumans kommun har tagit fram ett förslag till parkeringspolicy under 2022. Viljeinriktningen i förslaget är att främja ett välstrukturerat trafiksystem för olika typer av fordon, göra kommunen attraktiv för miljövänligare transportmedel och främja hållbara transporter och delningsekonomi. Förslaget ska också uppmuntra till platsbesparande beteendeförändringar.

Inom kvartersmark ska minst 2 parkeringsplatser/lägenhet anordnas.

Skotertrafik

För att underlätta och styra upp skotertrafiken har miljö- och samhällsbyggnadsnämnden under en längre tid antagit tillfälliga föreskrifter om undantag från skoterförbudet som råder i Hemavan. Inom planområdet föreslås att skotertrafik tillåts på vägar med max 20 km/h, vilket även är tillåtet på anslutande Vintervägen för vidare transport till skoterled.

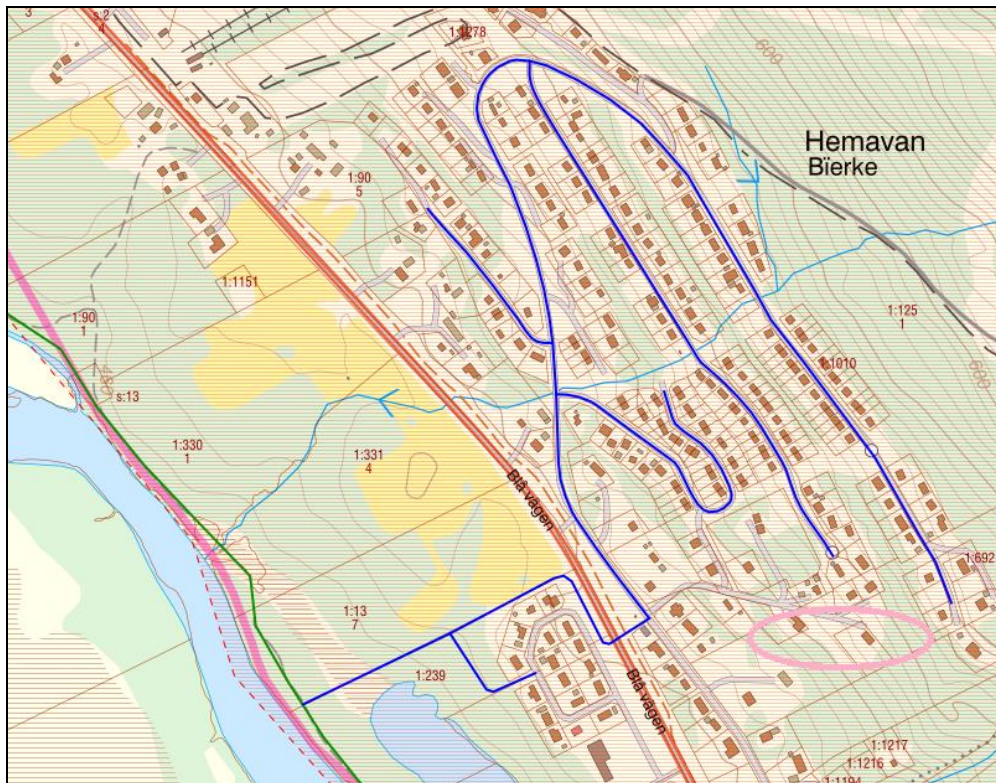


Bild 16. Översikt på tillåtna skoterstråk (blå linje), dels i terräng och på vägar i området. Grön linje är skoterled. Rosa ring markerar planområdets ungefärliga läge.

Teknisk försörjning **Vatten och avlopp**

Dricks- och spillvatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

I anslutning till planområdet finns ledningar för kommunalt vatten och avloppssystem, vilket den nya bebyggelsen kan ansluta till. Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Utredning är framtagen som visar hur anslutningarna ska ske och nya ledningar ska förläggas.

Under den senaste 10-årsperioden har en fördubbling av antalet fritidshus skett och orten är därmed ett betydelsefullt regionalt besöksmål. Enligt bedömningar av teknisk belastning vistas upp emot 5000 personer samtidigt på orten under påskveckan, vilka beräknas bli fler med åren. På grund av besöksstrycket har ett nytt vattenverk byggts i Hemavan. Det nya vattenverket har en kapacitet om 10 000 personekvivalenter (pe).

Reningsverket i Hemavan har idag en kapacitet för 5000 pe men infiltrationsdammarna är dimensionerade för 10 000 pe.

Spillvattnet dimensioneras enligt *Svenskt vatten (P110, 4.2.1.3)*.



Tillkommande bäddar beräknas bli totalt 40 stycken, och eftersom det förväntas bli blandad typ av boende i området beräknas tillkommande pe utifrån 100% beläggning, alltså 40 pe.

Enligt tekniska avdelningens kontroll av belastningar på avloppsreningsverket under perioden januari - april 2022 var den uppskattade maximala genomsnittliga belastningen 3180 pe. Tillkommande belastning kommer inte att innebära problem i detta avseende då tillkommande bebyggelse beräknas ge liten belastning och kan vara totalt utbyggt tidigast 2025.

Det pågår för närvarande en tillståndshantering för ombyggnation av det befintliga avloppsreningsverket för att utöka kapaciteten. Enligt tekniska avdelningen på Storumans kommun beräknas utbyggnaden vara färdigställd år 2025/2026.

Befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar har bedömts ha en kapacitet för exploateringen.

Ledningar

Nya ledningar föreslås anläggas inom planområdet och anslutning sker till befintligt VA-nät i norra delar av området.

Tryck

Planerad bebyggelse ligger inom samma tryckzon (höjd) som befintlig bebyggelse, tryckstegring eller tryckreducering är ej aktuellt.

Dagvatten och snöhantering

För en långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållandena på platsen bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och vägar innebär att naturliga avrinningsförhållanden förändras, genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan denna påverkan minimeras. Dagvatten kommer i möjligaste mån att omhändertas enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Det är viktigt att leda ytvatten från enskild fastighet på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte rakt ut i terrängen för att undvika erosion.

Fastigheterna inom planområdet ska hållas vegetationsbeklädda i så stor utsträckning som möjligt, så att dagvattnet kan infiltreras i fastigheternas grönytor. Alternativt kan dagvattnet infiltreras i andra genomsläppliga ytor, exempelvis grus. Väg kommer inte att hårdgöras.

Detaljerad lösning av omhändertagandet av dagvatten inom den enskilda fastigheten redovisas i samband med bygglov.

Snöupplag ska placeras så att smältvattnet i första hand kan omhändertas i dagvattensystemet. Både för att minska andelen transporter vid bortfraktning samt för att smältvattnet ska kunna renas från föroreningar som ansamlas under vintern. Varje enskild fastighet ansvarar för sin egen snöhantering. Vägområdet är tilltaget för att inrymma diken för dagvatten och snöupplag.



Se även rubrikerna *Geotekniska förhållanden, slamströmmar, störtfloder, ras och skred* samt *Skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått utifrån erosion, ras och skred.*

El samt tele- och datakommunikationer

Vattenfall (Eldistribution AB) har elanläggningar i och i närheten av planområdet. Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Storumans kommun (SumNet) har optokabel (fiber/bredband) i anslutning till området som så långt det är möjligt bibehålls i nuvarande läge. Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till stadsnätet SumNet för bredbandstillgång.

Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av respektive ledningsägare men bekostas av exploitören om inte annan överenskommelse gjorts.

Fastighetsägare/exploatör tar kontakt med respektive leverantör för el, tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Storumans kommun. Bostadsnära avfallskärl gäller för åretruntboende. För fritidshus finns ett befintligt område för avfallskärl efter Vintervägen.

Räddningstjänstens behov

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som svåra då befintliga vägar inte håller kravet på 10% lutning, vilket innebär att tillkommande byggnaders utformning och Räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten måste beaktas i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

I Tärnaby, 15 minuter från Hemavan, finns närmaste brandstation och räddningsstyrka. Ett förstärkt räddningsvärn finns även i Hemavan.

Service

Planområdet centralt belägen och ligger cirka 250 meter fågelvägen från Hemavans centrum med affärer, förskola m.m.

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 och inom rimliga kostnader. 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.

Placering av byggnad och dess entréer är avgörande för hur tillgänglighet kan uppnås på tomten och ska beaktas vid bygglovsprövningen.



Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Barnperspektivet har en central roll i detaljplanen genom en stark koppling till trafiksäkerhet och framkomlighet. Barnens fysiska närmiljö har stor betydelse för deras liv och utveckling. Aktuell detaljplan ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för en trafiksäker utomhuslek utanför den egna bostaden. Idag finns ytor för lek och rekreation (kommunal lekplats) cirka 500 meter väster om planområdet, intill förskoleområdet.

Störningar och risker

Vägbuller

Enligt 4 kap. 33a § PBL ska planbeskrivningen om detaljplanen avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Det behövs dock inte redovisning om det anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning från Boverket och SKL innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena.

Vid beräkning med hjälp av metod 1 (enligt Boverkets och SKLs skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?") så blir den dygnsekvivalenta ljudnivån lägre än 50 dBA vid fasad från samtliga lokalagator.

Sammanfattningsvis bedöms den dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasaderna vara betydligt lägre än riktvärdet på 55 dBA vid fasad. Det vill säga att någon utförligare bullerutredning inte behöver utföras.

Flygbuller

I förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges att även buller från flygplatser inte bör överstiga 55 dBA FBN (flygbullernivå) 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad. Om 70dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån inte överskridas mer än 16 gånger mellan klockan 06:00 och klockan 22:00 och tre gånger mellan klockan 22:00 och klockan 06:00.

I snitt över ett år utförs en start och landning per dag i Hemavan med helikopter, undantag december till och mars då det inte är någon trafik alls. Under ripjaktperioden, augusti/september förekommer något mer trafik. Helikopterflyg passerar inte i någon omfattning över planområdet.

Sammanfattningsvis bedöms flygbullernivån, inklusive buller från helikoptrar, är långt under riktvärdet 55 dBA då antalet flyg med start/landningar med flyg är låg.

Risk för översvämning

Utifrån rapporten *Underlag för samordnad beredskapsplanering vid höga flöden och dammbrott i Umeälven (WSP 2015-04-20)* framgår att området inte berörs av 100-årsflödet. Inga särskilda åtgärder bedöms behövas.

Se även rubrikerna *Geotekniska förhållanden, slamströmmar, störtfloder, ras och skred* samt *Skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått utifrån erosion, ras och skred*.



Skyfall

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

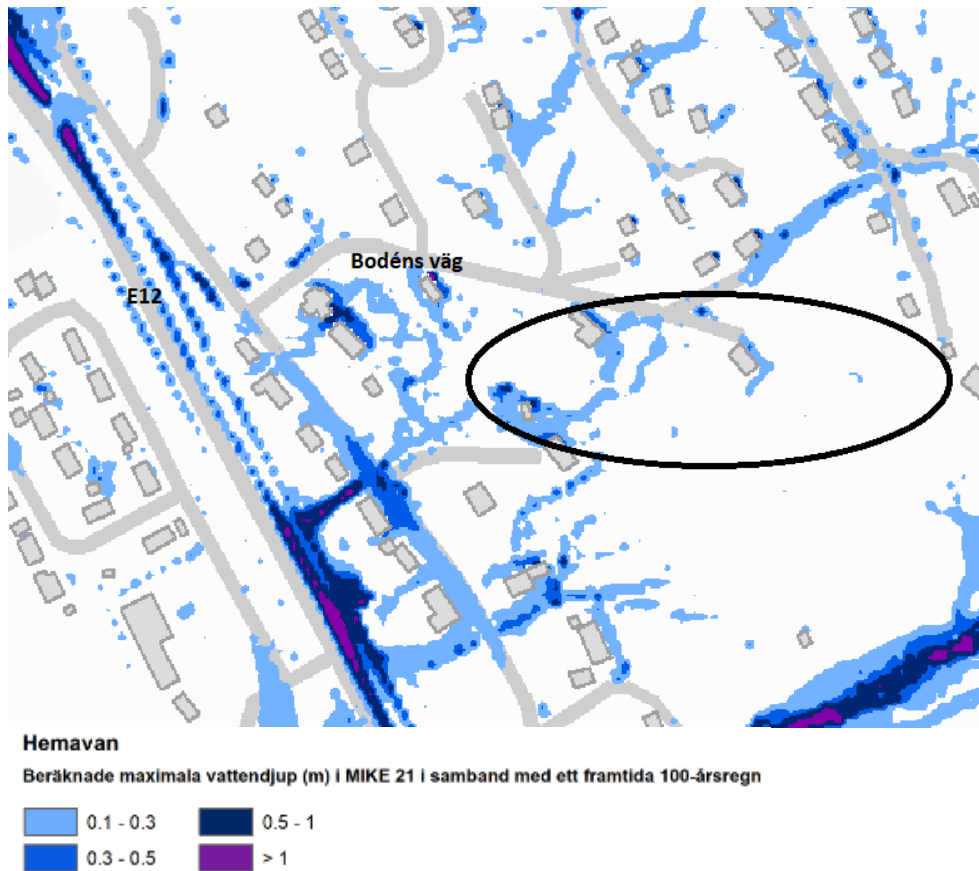


Bild 17. Utdrag från skyfallskarteringen med beräknade maximala vattendjup i meter där aktuellt planområde markeras ungefärligt med svart ring.

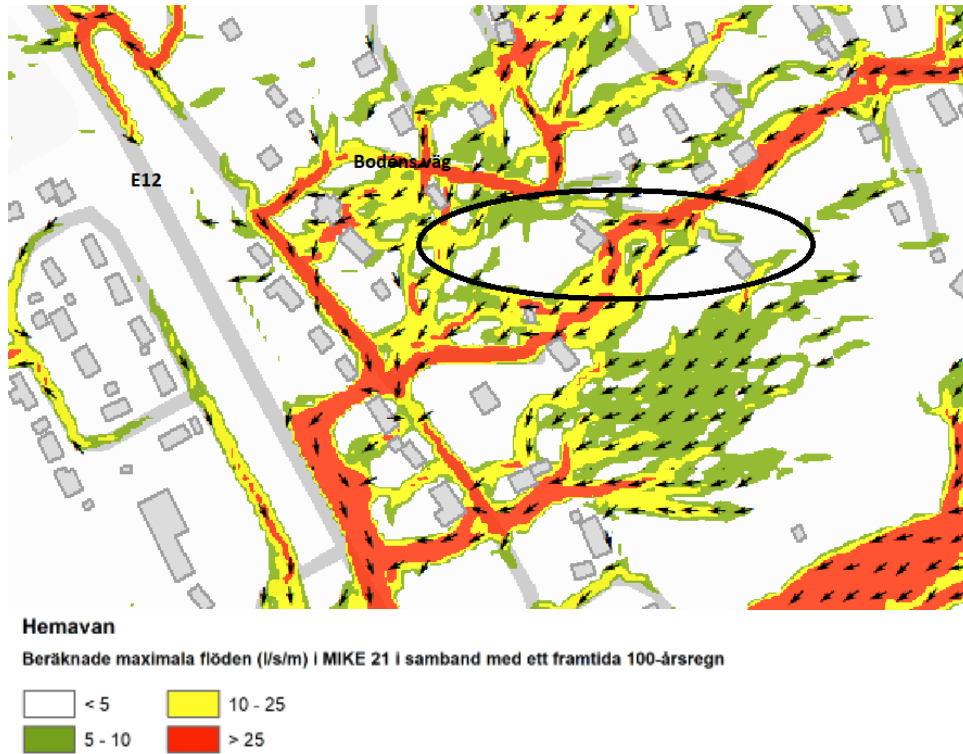


Bild 18. Utdrag från skyfallskarteringen med flödesriktning vid maximala markvattenflöden (l/s/m) där aktuellt planområde markeras ungefärligt med svart ring.

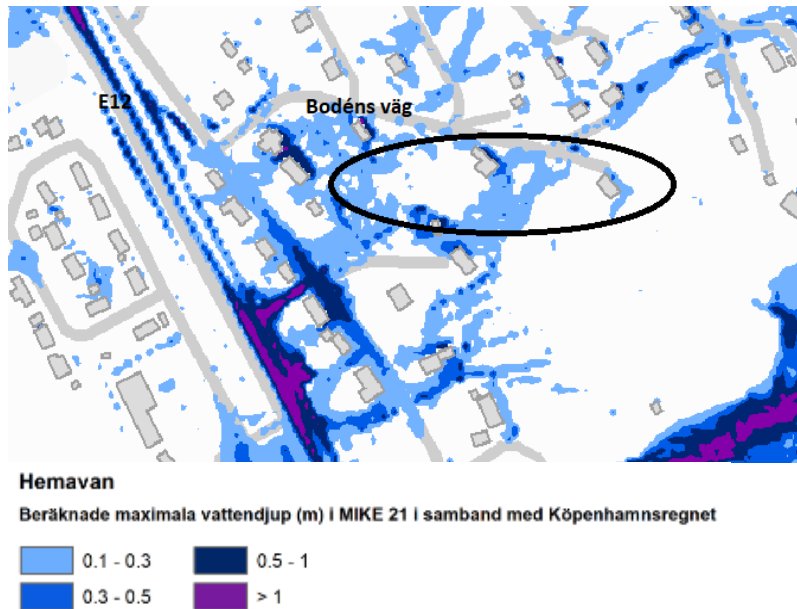


Bild 19.



Hemavan

Beräknade maximala flöden (l/s/m) i MIKE 21 i samband med Köpenhamnsregnet

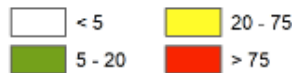


Bild 20.

Åtgärder

Risk för översvämning vid ett skyfall finns men förebyggs genom att följa dagvattenutredningen. Området ska uppnå en trög avledning av dagvatten genom fördröjning i diken och bibehålla områdets naturliga rinnstråk enligt den geotekniska utredningen.

Sammanfattningsvis bedöms att möjlighet finns att inom planområdet ordna fördröjning och bortledning av vattenvolymer. Markplanering behövs för att säkerställa planområdet från översvämning samt för att styra vattnet bort från byggnader och till diken/ledningssystem som kan leda bort vattnet vid höga flöden.

Se även rubrikerna *Geotekniska förhållanden, slamströmmar, störtfloder, ras och skred* samt *Skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått utifrån erosion, ras och skred*.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som



berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12–13 § MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. (34§).

Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan

Storumans kommun har tagit fram en undersökning av detaljplanens miljöpåverkan (Undersökning, *Detaljplan för fastigheterna Björkfors 1:115, 1:420, 1:432 samt del av Björkfors 1:11 m.fl.*) upprättad 2021-02-22).

Detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § PBL är inte nödvändig. Länsstyrelsen har tagit del av kommunens undersökning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) är inte nödvändig.

Förenlighet med miljöbalken

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

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med MB 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som 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 om lägsta godtagbara miljö kvaliteten inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen (www.miljomal.nu).

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*).

Storumans kommun bedömer att aktuellt detaljplaneförslag inte påverkar någon MKN på ett betydande negativt sätt (se även Undersökningen).

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 i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.



MKN för vattenförekomster

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.

Vattenmyndigheten i Bottenvikens vattendistrikt beslutade i februari 2017 om MKN för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet vilka ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljö tillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass. Under 2021 har åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljö kvalitetsnormer reviderats (avseende cykeln 2017-2021). Uppgifterna från VISS är inhämtade 2022-12-06.

Vattenförekomster	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ahasjön	SE730050-146627	God ekologisk status	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	God ekologisk status	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition)
Umeälven (mellan Överuman och Hemavan)	SE730861-146315	Otillfredsställande ekologisk potential	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	Otillfredsställande ekologisk potential	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition), flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet

Grundvattenförekomst	EU-CD	Kemisk status	Kvantitativ status	MKN Kemisk status	MKN Kvantitativ status	Miljöproblem
Sand- och grusförekomst (Björkfors-Umeälven)	SE729676-504621	God	God	God kemisk grundvatten status	God kvantitativ status	Inga

Övrigt vatten*: Kvarnbäcken	Planområdet ligger norr om till Kvarnbäcken som rinner västerut ner mot Umeälven. Mottagande recipient är i huvudsak Umeälven (mellan Överuman och Hemavan). Kvarnbäcken klassas som övrigt vatten inom vattenförvaltningen och är därmed inte statusklassificerad och har ingen beslutad norm.
---------------------------------------	---

**Det finns fyra olika typer av vattenförekomster: sjöar, grundvattenförekomster, vattendrag och kustvattenförekomster. Därutöver kan det finnas både sjöar och vattendrag som inte klassats som vattenförekomster. Dessa kallas "övrigt vatten."*



Samlad bedömning av MKN för vattenförekomster

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka om normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för nämnda vatten. Enligt dagvattenutredningen (*Tyréns, 2021-10-08*) bedöms att exploateringen inte kommer att ha någon negativ påverkan för om normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för Umeälven.

För en långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållande på platsen bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och vägar innebär oundvikligen att naturliga avrinningsförhållanden förändras men bl.a. genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan denna påverkan minimeras.

MKN FÖR havsmiljön

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

MKN för fisk- och musselvatten

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

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 Hemavan har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitets-normer.

Tillkommande trafik bedöms inte innebära betydande problem med buller.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas under våren/sommaren 2023.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas. Planen gäller tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Gällande detaljplan har ingen genomförandetid kvar.

De rättigheter som en detaljplan ger är skyddade under genomförandetiden. När genomförandetiden har gått ut kan detaljplanen däremot ändras eller upphävas utan särskild hänsyn till dessa rättigheter.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

MSBN, Storumans kommun, ansvarar för upprättandet av detaljplanen.



Den allmänna platsmarken [GATA₁] och [GATA₂] har enskilt huvudmannaskap eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger i omkringliggande områden.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförandet av planen. Ledningsnät för vatten, avlopp, el, tele- och datakommunikation med mera kommer inom kvarteretsmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten.

Avtal

Planavtal

För framtagande av detaljplanen har ett avtal upprättats mellan Storumans kommun och exploatör som reglerar kostnader och ansvar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal enligt PBL 6 kap. § 40 ska tecknas mellan Storumans kommun och exploatören.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Avtalet är en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om hur exploateringen ska genomföras, t.ex. att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av väg och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som är nödvändiga för att genomföra planen. Villkor under byggtiden ska även behandlas. Det ska även innehålla ett kontrollprogram kring skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått för att säkra skydds- och säkerhetshöjande åtgärder som är nödvändiga att följa upp. Kontrollprogrammet ska innehålla en tydlig ansvarsfördelning.

Exploateringsavtalets huvudrubriker är följande:

- Detaljplan
- Marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar
- Utförande och bekostnad av allmänna anläggningar
- Utförande och bekostnad av övriga anläggningar inom planområdet
- Villkor under byggtiden/genomförande
- Administrativa kostnader, säkerhet, vite
- Övrigt (tillstånd, relationshandlingar, besiktningar m.m.)

Exploateringsavtalet innehåller inte åtaganden som strider mot PBL 6 kap. §§ 41-42.

Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar

I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.

Säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Exploatören ska ställa säkerhet till kommunen för de åtaganden som exploatören ansvarar för enligt detta avtal.



Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal
Exploatören bekostar och utför utbyggnaden av gatumark (allmän platsmark), fördröjningsdike och bekostar inrättande av gemensamhetsanläggningar. Det innebär att övriga fastighetsägare i området slipper den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.

Ett avtal bör även tecknas mellan exploatören och ledningsägaren beträffande ledningar inom området.

Utökad 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.

Då planen huvudsakligen innehåller små tomter som kan försvåra placering av friggebodar och attefallare, bedömer kommunen att det i denna detaljplan finns anledning att besluta om förändrad lovplikt. Planen anger att det krävs bygglov för att uppföra komplementbyggnad på högst 15 kvadratmeter, komplementbyggnad/bostad på högst 30 kvadratmeter, tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter och eller takkupor samt att inreda ytterligare en bostad. Detta gäller endast för fastigheter mindre än 800 kvadratmeter.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att ett antal nya bostadsfastigheter kan bildas. För initiering och bekostande av bildande av nya fastigheter ansvarar fastighetsägare/exploator. De nya fastigheterna kommer att få direktutfart till lokalgata (gemensamhetsanläggning).

Ekonomiska konsekvenser avseende fastighetsbildning

När nya gemensamhetsanläggningar bildas bedöms fördelarna med gemensamhetsanläggning överväga kostnader och eventuella olägenheter som kan komma i fråga på grund av deltagandet i anläggningarna (6 § anläggningslagen). Vid fastighetsbildningen prövar Lantmäteriet båtnadsvillkoret.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut m.m.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut för ledningar och vägar behövs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas av en samfällighetsförening vilket innebär att föreningen är att anse som ansvarig för skötseln.

För initiering och bekostande av bildande av gemensamhetsanläggning via lantmäteriförrättning ansvarar fastighetsägare/exploator. De fastigheter som har nytta av dessa anläggningar kommer att knytas till bildad gemensamhetsanläggning. Lämpligtvis bildas en samfällighetsförening för skötsel och drift av gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet bildar samfällighetsföreningar som då får ansvaret för att ombesörja driften och skötseln av anläggningarna.



Det kan vara lämpligt att bilda flera olika gemensamhetsanläggningar i området. Gemensamhetsanläggningar kan bildas för:

- Lokalgata [**GATA₁**]
- Naturmark [**NATUR**]

En omprövning av Björkfors ga:8 kan bli aktuell för att införliva Bodéns väg samt tillkommande vägar i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Björkfors ga:8 avser Vintervägen.

Lokalgata [**GATA₂**] har ingen funktion för denna detaljplan utan den avser att möjliggöra åtkomst till intilliggande område som är planlagd men inte genomförd.

Rättigheter

Ledningsrätt för kommunala VA-ledningar ska exploatören upplåta inom exploateringsområdet. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta samtliga fastighetsbildningsåtgärder, såsom avstyckningar och gemensamhetsanläggningar. Kommunen ansöker om bildande av ledningsrätt.

Inom planområdet finns bland annat följande rättigheter:

- Servitut: akt nr 24-F1982-646.1 (anm Tidsbegränsning/Fastighetstillbehör Tidsbundet) avseende väg och parkering till förmån för Björkfors 1:430 och 1:431
- Servitut: akt nr 24-F1981-90.1 (anm berörkrets kan vara ofullständig) avseende väg, vatten- och avloppsledning till förmån för Björkfors 1:420
- Ledningsrätt: akt nr 2421-95/7.1 avseende eldistributionsledningar till förmån för Vattenfall Mellersta Norrland Energi AB

Konsekvenser för respektive fastighet inom planområdet

Detaljplanen innebär att de berörda fastigheterna som redan är bebyggda får något större byggrätt. Detaljplanen innebär inga förändringar avseende fastigheternas storlek m.m. På del av Björkfors 1:11 kan nya fastigheter bildas.

Servitut (akt nr 24-F1982-646) som avser väg och parkering till förmån för Björkfors 1:430 och 1:431 kan upphävas då detaljplanen medger åtkomst till tomterna via lokalgata. Den aktuella sträckan kan ingå i en gemensamhetsanläggning som ansvarar för drift och underhåll för väg.

Servitut (akt nr 24-F1981-90.1) avseende väg, vatten- och avloppsledning till förmån för Björkfors 1:420. Kommunen bedömer att servitutet kan vara kvar.



Bild 21. Ortofoto där det framgår att en annan sträckning av infart över Björkfors 1:104 nyttjas.

Ledningsrätt (akt nr 2421-95/7.1) avser eldistributionsledningar till förmån för Vattenfall Mellersta Norrland Energi AB. Ledningsrätten ligger inom prickmark och markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Nya servitutsbildande inom området bedöms inte vara behövligt. Ledningsrätter för kommunala ledningar är aktuellt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Storumans kommun ansvarar och bekostar upprättandet av detaljplanen.

Fastighetsägare/exploatören ansvarar och bekostar genomförandet av detaljplanen samt lantmäteriförrättningar.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

Kostnader som exploatören åtar sig att betala

Exploatören ska bekosta följande åtgärder:

- Byggnation och projektering av lokalgata [**Gata₁**] inom allmän plats.
- Projektering och anläggande av VA-ledningar
- Förrättningskostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning.
- Kostnader för anläggande av fördröjningsdike [**dike₁**]



Åtagande om fastighetsrättsliga ersättningar

Exploatören medger även upplåtelse om ledningsrätt utan ersättning, detsamma gäller för inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Anläggningar som exploatören ska utföra

Exploatören ansvarar för utbyggnad av samtliga fysiska anläggningar inom allmän plats:

- Anläggande av ny lokalgata [**Gata₁**] inom allmän plats
- Breddning och förbättringsåtgärder av Bodéns väg, vägbana ska vara 4 meter bred.
- Projektering och anläggande av VA-ledningar
- Anordnande av fördröjningsdike [**dike₁**]

Behov av ytterligare utredningar

Inga ytterligare utredningar bedöms behövas i samband med planens genomförande.

Behov av ytterligare tillstånd

Vid bygglovshandlingen kommer kommunen ställa krav i enlighet med 8 kap. 9 § PBL som hanterar tomters anordnande, t.ex. när en tomt ska bebyggas ska dess naturliga förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet samt sol-, temperatur- och vindförhållanden beaktas. Tomter med en på platsen naturligt uppvuxen vegetation är i allmänhet tåligare mot slitage än nyanlagda och nyplanterade tomter. Byggnads- och anläggningsarbeten bör därför utföras så att skador på mark och vegetation så långt möjligt undviks.

Skulle det behövas grävning i vattendrag krävs en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 9a § till Länsstyrelsen och breddning eller fördjupning av befintliga diken kräver tillstånd för markavvattning om det utförs för att varaktigt ändra grundvattenytans läge i området.

Anmälan krävs till Länsstyrelsen vid anläggande av nya vägtrummor eller byte av befintliga vägtrummor vid rinnstråk/bäck som sträcker genom planområdet.

Om en fridlyst art hittas inom planområdet ska kontakt tas med Länsstyrelsen. En dispens från artskyddsbestämmelserna (SFS 2007:845) kan krävas vid verksamhet som kan komma att skada fridlysta arter.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen (2 kap 10 § Kulturmiljölagen, SFS 1988:950).

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att reviderats/kompletterats om så bedöms vara relevant.

Planfrågor diskuteras under hand med berörda.



MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Medverkande tjänstepersoner i framtagande av detaljplanen är Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare, Ulrik Norgren, planerare, Elin Rutqvist, miljö- och samhällsbyggnadschef och Anna Svingfors, miljöinspektör. Dessutom har representanter från andra förvaltningar deltagit.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Elin Rutqvist
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ulrika Kjellsdotter
Planhandläggare