



**Storumans
kommun**
LUSPIE

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:34,
Björkfors 1:733 m.fl., bostäder, motionshall m.m.
vid Hemavans Fjällcenter, Storumans kommun,
Västerbottens län

*Dnr: 2018.0685-315
Upprättad: 2020-04-22*



PLANFÖRFARANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2018-06-27, § 95, att påbörja planarbetet och att det hanteras genom standardförfarandet då den följer intentionerna i gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) för Hemavan.

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 1:2000 (A3) med tillhörande planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse (efter samrådstitid)
- Granskningsutlåtande (efter granskningstitid)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan
- PM Geoteknik (LejonGEO AB, 2019-11-10)
- Fastighetsförteckning



PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en utveckling av området med nya bostäder, verksamheter, utökat område för parkering, möjliggörande för nybyggnation av en motionshall/samlingslokal.

BAKGRUND

Hemavans Fjällcenter AB har ansökt om att få upprätta detaljplan för Björkfors 1:34. Initialt var syftet är att bygga bostäder i form av lägenhetshus i 3-4 våningar samt anordna camping för korttidsgäster. Ett positivt planbesked lämnades av MSBN 2018-06-25, § 95. MSBN beslutade 2019-04-24, § 57, att även fastigheten Björkfors 1:733 ska omfattas av detaljplanen. Inom området möjliggörs även för motionshall/samlingslokal samt en större parkeringsyta. 2020-02-12, § 11, beslutade MSBN att utifrån exploitörens idéer ta fram förslag till detaljplan som tillåter upp till 7 våningar samt att markanvändning camping utgår.

PLANDATA

Området läge och areal

Planområdet ligger i centrala Hemavan och omfattar cirka 4 hektar. Området ligger intill väg E12 i öster.



Översiktskarta.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Björkfors 1:34, Björkfors 1:733 och Björkfors 1:849.



Björkfors 1:34 ägs av Hemavans Fjällcenter Fastigheter AB. Björkfors 1:733 ägs av Fjällfastigheter i Hemavan AB och Björkfors 1:849 ägs av Hemavan Tärnaby Airport AB.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Aktuellt område ligger inom riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (MB). Väg E12 utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § MB. Platsen är sedan tidigare exploaterad/intill exploaterat område. Området ligger i närheten av riksintresse för naturvård.

Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka riksintressena negativt.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område (300 meter från Umeälvens strand).

Kulturskydd

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

Om det i samband med markingrepp inom planen dyker upp lämningar från tidigare tiders verksamhet ska arbetet stoppas i den mån det berör fornlämningen och länsstyrelsen kontaktas.

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden. Det förekommer enligt Artportalen Fjällsotlav (rödlistad) på en timmerlada i det norra skogsområdet.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Rennäring

Området ligger inom Ubmeje tjeälddies åretruntmarker vilket medför att åtgärder inte får vidtas som innebär avsevärd olägenhet för rennäringen (Rennäringslagen 30 §). I tidigare yttranden från samebyn anser man att det är bättre att koncentrera bebyggelsen nere i Hemavan efter E 12, istället för uppför fjällsluttningarna.

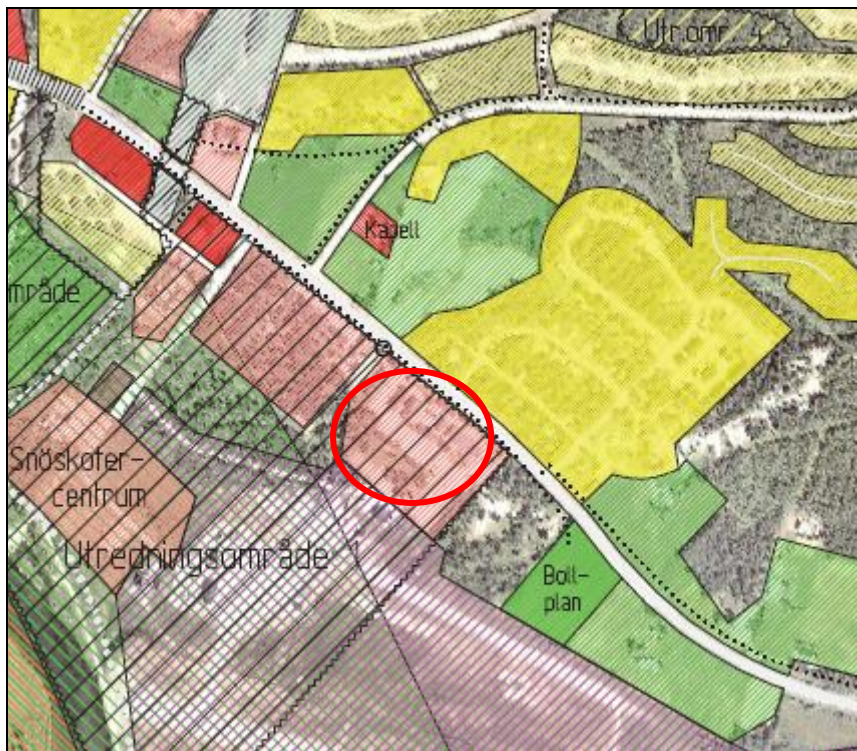
Översiktliga planer och program

Översiktsplan

En ny översiktsplan för Storumans kommun antogs i maj 2011. Planen ligger till grund för planeringen i kommunen. För Hemavans samhälle finns därutöver en fördjupad översiktsplan (FÖP) från 2011. Enligt FÖP för Hemavan är området tänkt för turistanläggning, boende/service. Området ligger inom utredningsområde, för bl.a. husvagnsuppställning, att Hemavan Fjällcenters planer klarläggs, strövstigar, leder/vinter-sommar, båtplatser, fiske och andra lämpliga fritidsaktiviteter i området och tankar runt lämplig samordning för att uppnå en vacker helhetsmiljö.



Detaljplaneförslaget överensstämmer med kommunens översiktliga intentioner för området.



 Turistanläggning, boende/service

Utdrag från gällande FÖP. Ungefärligt planområde är inringat med rött.

Övriga vägledande dokument

Bostadsförslagsplanen (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)

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)

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".



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

Fastigheten ligger inom redan planlagt område. Dessa berörs:

- Byggnadsplan för del av BJÖRKFORNS BY, fastställd 1974. Beteckning Tärna nr 1304.
- Detaljplan för fastigheten Björkfors 1:29 m.fl. samt delar av Björkfors 1:34, laga kraft 1992. Beteckning 2421-P92/3

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Områden som inte är hårdgjorda eller bebyggda är beväxta med gräs och björkskog. Behov av en särskild inventering av växt- och djurlivet anses inte aktuell. Marknivån i området är inte särskilt varierande.





Vy från väg E12 vid södra infarten till simhall, nordvästlig riktning. Google maps.



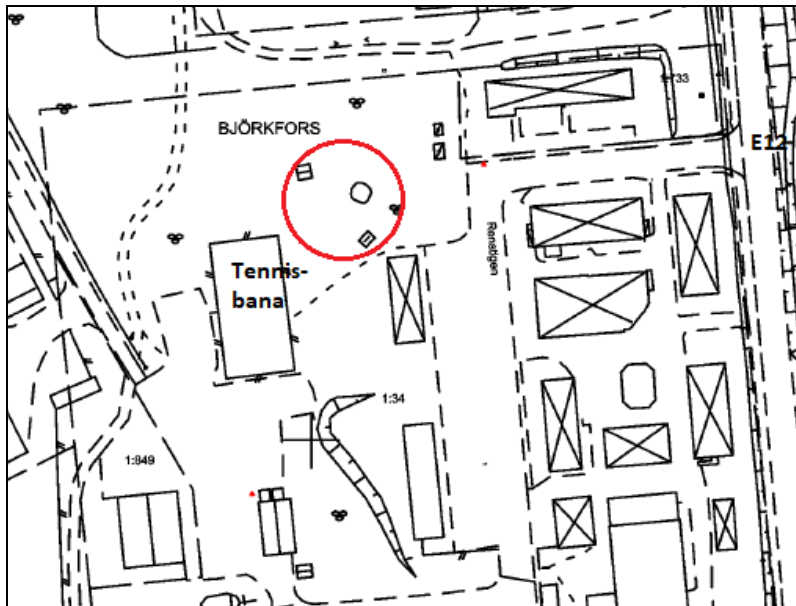
Vy från väg E12 vid norra infarten till Hemavans Fjällcenter, sydvästlig riktning. Google maps.



Bild tagen 2018-07-04 i den norra delen av fastigheten Björkfors 1:34, nordvästlig riktning. Foto: Ulrika Kjellsdotter.



De befintliga byggnader som finns inom skogsområdet inom Björkfors 1:34 (lada, kåta och grillplats) går att flytta för att optimera användningen. Den naturliga vegetationen ska så långt som möjligt bevaras.



Inringat området visar placering av ladan, kåtan och grillplats.



Bild tagen 2019-07-03 i det norra området på befintlig lada, nordvästlig riktning. Foto: Ulrika Kjellsdotter.



Bild tagen 2018-07-04 bakom de befintliga byggnader som planeras att rivas och ersättas med nya bostäder, sydlig riktning. Foto: Ulrika Kjellsdotter.

Området ligger vid Hemavandeltat som är en mycket värdefull rast-, spel- och häckningslokal för bland annat dubbelbeckasin. Det har även varit viktig rastlokal för fjällgås. Dubbelbeckasin och fjällgås är två arter som omfattas av åtgärdsprogram för hotade arter. Eftersom området redan är ianspråktaget av byggnader och verksamheter, påverkan av flygbuller, närheten till väg E12 så bedöms inte denna exploatering påverka fågelhabitatet.

Rekreation och friluftsliv

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv (MB 3:6) och riksintresse för turism och friluftsliv övriga fjäll (MB 4:1, 2). Storumans kommun bedömer att förslaget inte kommer att skada riksintressena.

Särskild hänsyn tas till de boendes möjlighet till rekreation, som en trevlig utomhusmiljö. Området ligger i närheten av skoterspår och en ny vandringsled, Björkforsleden, som sträcker sig efter älvens kant mot norr.

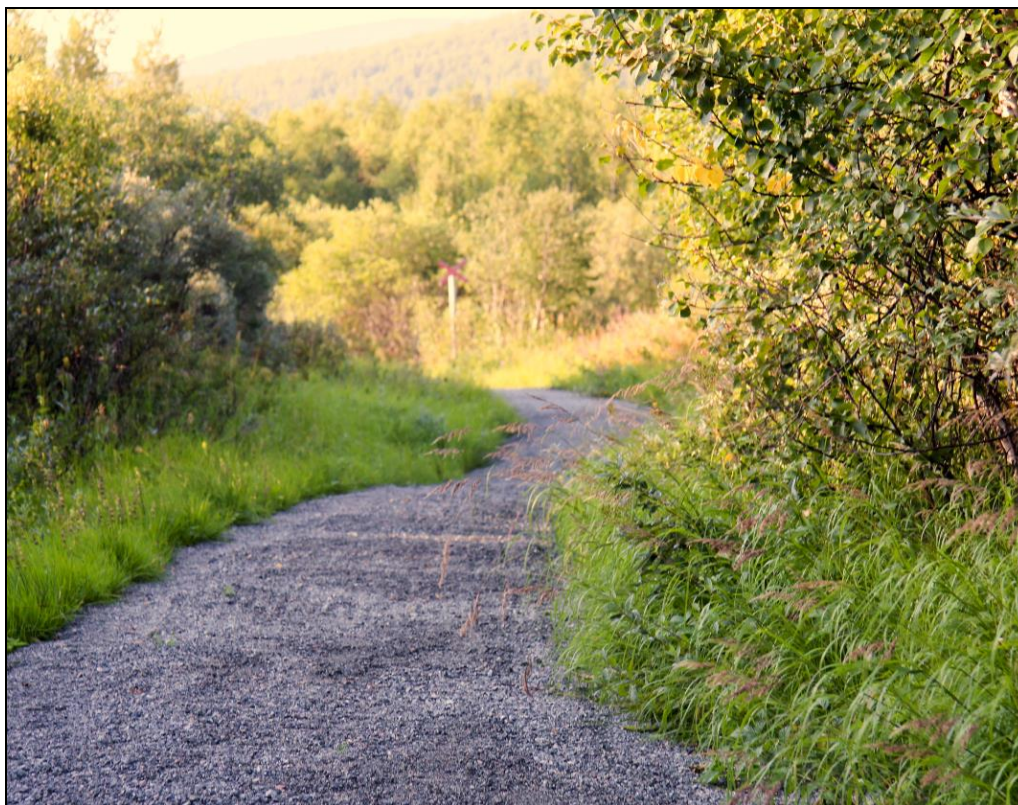


Bild tagen hösten 2019 efter nyanlagda Björkforsleden. Foto: Madeleine Rinman.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är genomförd (*LejonGEO AB, daterad 2019-11-10*) med syfte att redogöra för de geotekniska förhållandena och säkerställa byggnation inom området.

Marken utgörs av mäktiga sandsediment med tilltagande mäktighet i nordvästlig riktning. Skruvprovtagningar visar på cirka 0,1-0,2 m humus överlagrande sand 2(1) och grusig sand 2(1) till cirka 3 m djup där grusig siltig sand 3B(2) påträffas till minst 4 m djup.

Rekommendationer för grundläggning

Mindre byggnader i cirka 1-3 våningsplan och lätta konstruktioner av trä, kan grundläggas med plattor i mark efter att specifik dimensionering av plattstorlek utförts för aktuell byggnad. Val av grundläggningsnivå och plattdimension rekommenderas utföras i samråd med geotekniker.

Vid grundläggning av större byggnader och byggnader med tung stomme av betong skall en analys utföras av specifik byggnads tillskottslast samt möjligheter till lastfördelning på plattor eller om pålgrundläggning erfordras. Byggnadens placering på fastigheten och höjdsättning påverkar också valet av grundläggningsmetod och dimensionering av denna.



Val av grundläggningens utformning ska ske i samverkan mellan konstruktör och geotekniker för slutligt vald konstruktion.

Innan grundläggningsarbeten påbörjas inom områdets sydöstra del rekommenderas att kompletterande undersökningar av marken utförs med grävmaskin i syfte att klargöra eventuella förekomst underliggande fyllningar och dennas lämplighet som terrass för grundläggning av byggnader.

Grundläggningssätt ska redovisas i bygglovsskedet.

Hydrologiska förhållanden

Ett temporärt grundvattenrör installerades vid en undersökningspunkt i nordöstra delen av området till cirka 3 m djup under markytan. Grundvatten observerades rinna till under en arbetsdag och mättes in på 3 m djup under markytan motsvarande nivå +457,1.

Sedimenten blir flytbenägna vid bearbetning i vattenmättat tillstånd vilket ska beaktas vid schaktning under grundvattenytan och vid nederbördsrika perioder. Jordens hållfasthet blir även lägre i vattenmättat tillstånd vilket påverkar val schaktslänthlutningar.

Inget markavattningsföretag eller våtområde berörs som kan komma att påverkas negativt av aktuell exploatering.

Förorenad mark och vatten

Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Förekomsten av markradon har redovisats i den geotekniska undersökningen inom området. Kontroll av markradon utfördes i tre undersökningspunkter med radoninstrument.

Uppmätta värden ligger inom gränsvärdena 10-50 kBq/m³ för "normal radonmark" enligt Radonboken vilket medför radonskyddad grundläggning av bostadsbyggnader. Metod ska redovisas i samband med bygglov.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

I planområdet ligger Hemavans Fjällcenter som är en turistanläggning med bostäder, restaurang, kontor, konferenslokaler, uthyrning och försäljning av fritidsutrustning samt en simhall. I övrigt finns parkeringsytor, grönområden samt en tennisplan inom planområdet.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för bostäder, tillfällig vistelse, centrum, besöksanläggning och tillhörande parkeringar. På plankartan regleras bostäder [B], centrumverksamhet [C], tillfällig vistelse [O], besöksanläggningar [R] och parkering [P].

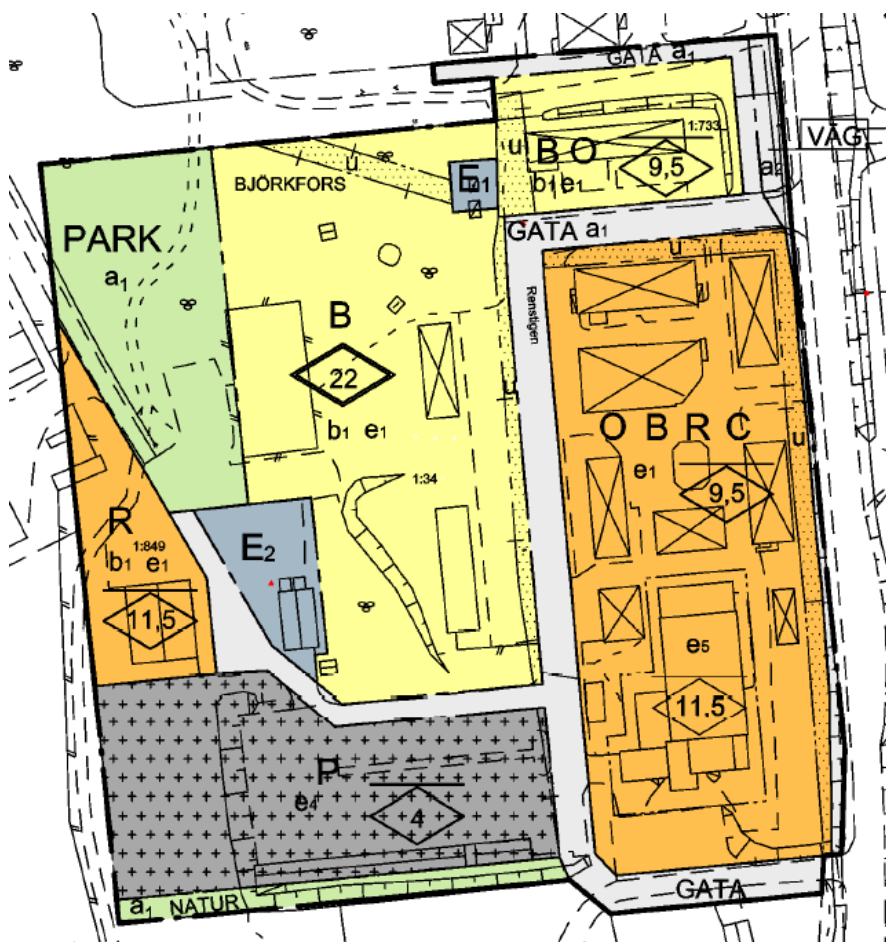


Användningen bostäder [B] tillämpas för områden med olika former av boende av varaktig karaktär. Exploatören idéer är lägenheter, storlek cirka 40-120 kvadratmeter och den högsta delen cirka 7 våningar. Nedersta plan tänker man sig förråd/garage och på översta plan restaurang, bar och spa. Användningen centrum [C] tillämpas för områden med kombinationer av handel med varor och tjänster, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Här ingår exempelvis butiker, caféer, restauranger och kontor.

Användningen tillfällig vistelse [O] tillämpas för områden för alla typer av tillfällig övernattnig (exempelvis hotell och vandrarhem), konferenslokaler, motionshall/samlingslokal och simhall.

Högsta nockhöjd på byggnader får inte överstiga **9,5 meter** och **11,5 meter** vilket i praktiken innebär byggnader i 2 respektive 3 våningar. Området i mittersta delen av planen medger högsta totalhöjd **22 meter**, vilket innebär byggnad i 7 våningar. Högsta utnyttjandegrad är 35 % (e₁), 20 % (e₄) och 65 % (e₅) inom respektive egenskapsgräns.

Taklutning får vara mellan **10** och **35 grader**.



Utdrag från plankartan.



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, allt från egna lägenheter till hotell och eventuellt vandrarhem samt olika verksamheter som konferens-, butikslokaler och restauranger.

Det eftersträvas 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.

Byggnader ska utformas på så sätt att det är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2:a kap. 6§ PBL) samt att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan (8:a kap. 1§ PBL).

Friytor/barnperspektivet

Delar av området ska fortsatt hållas grönt med vegetation. Då området ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller annan jämförlig verksamhet ska det finnas friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Kraven på parkering och friyta ska lösas på eller i närheten av bostäder.

Stads- och landskapsbild

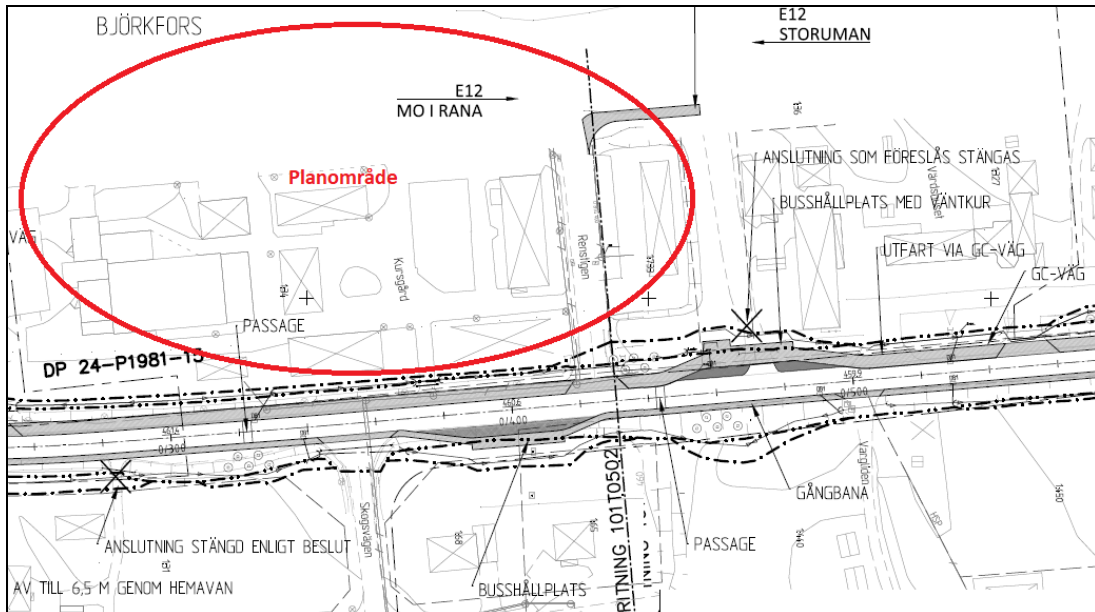
Området ligger i befintligt turistboende med simhall, restaurang, service och handel. Det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till landskapsbilden. Bebyggelsestrukturen ska leda till ett unikt och attraktivt område med tonvikt på både vinter- och sommarturism. Stor omsorg är dock viktig avseende utformningen av byggnader och utemiljö.

Kommunikationer

Fordonstrafik/gång- och cykel

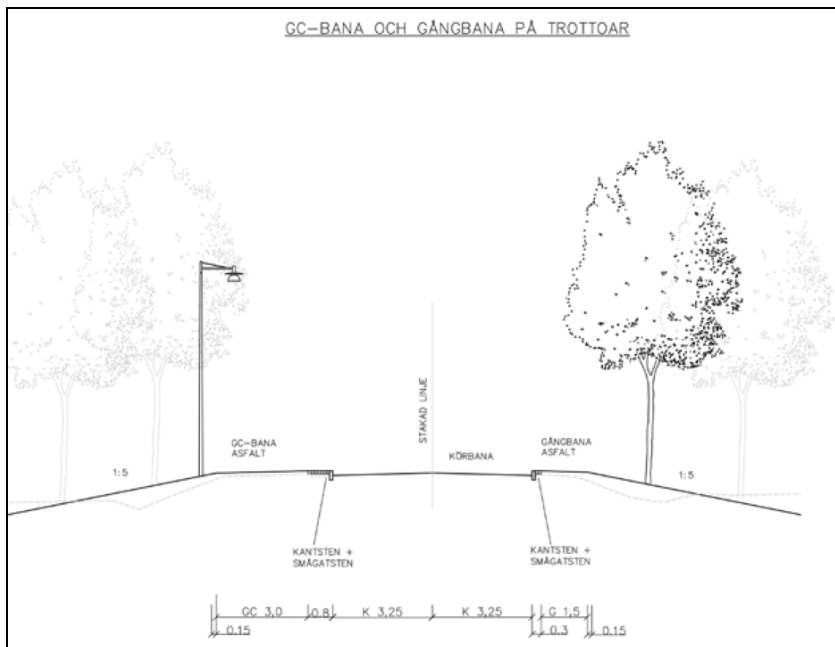
Planområdet har en anslutning till väg E12/Blå vägen via Renstigen. Renstigen är en enskild lokalgata som leder in i planområdet. Det finns servitut för åtkomst till förmån för fastigheten Björkfors 1:733 som belastar Björkfors 1:34. För fastigheten Björkfors 1:849 finns servitut för åtkomst från nordväst som belastar Björkfors 1:34. Gatumarken (inom aktuell detaljplan) kommer att fortsatt tillhöra fastigheten Björkfors 1:34 och ha ett enskilt huvudmannaskap och en gemensamhetsanläggning bildas dit berörda fastigheter ansluts, se vidare under rubrik *Fastighetsrättsliga frågor*.

Väg E12 utgör riksintresse för kommunikationer (enligt 3:e 8§ miljöbalken) och ingår i det nationella stamvägnätet (av särskild nationell betydelse) samt i det av EU utpekade Transport Network, TEN-T. Vägarna inom TEN-T är av särskild internationell betydelse. Väg E12 utgör därutöver primär rekommenderad väg för transporter av farligt gods. För väg E12 genom Hemavan har en vägplan tagits fram (*Tätortsupprustning genom Hemavan, Trafikverket, 2016*). Syftet med vägplanen har varit att avhjälpa de brister i trafikmiljön som bedöms finnas i Hemavan, bland annat höga hastigheter, otillfredsställande busshållplatser och osäkra passager över vägen. Samtidigt som trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade trafikanter genomförs ska funktionen väg E12 ha som transportled bibehållas.



Utdrag från Trafikverkets vägplan.

Väg E12 förbi planområdet är utformad med "bykaraktär". Vägbanan är avsmalnad till 6,5 meter på sträckan med en 3,8 meter bred gång- och cykelväg (GC-väg) på den västra sidan (befintlig GC-väg byggs om) respektive en gångbana/trottoar på 1,8 meter för gångtrafik på den östra sidan, se illustration från vägplan nedan. Färdhastigheten på E12 förbi planområdet är 40 km/h.



Utdrag från Trafikverkets vägplan. Typsektion för vägrummet inom karaktären By längs sträckan förbi aktuellt planområde.



Inga nya utfarter tillkommer mot väg E12. Detaljplanen möjliggör åtkomst till fastigheten Björkfors 1:36. I samband med genomförande av vägplanen så har problem med åtkomst till berörd fastighet framkommit eftersom föreslagen ny vägdragning över Björkfors 1:34 inte är genomförbar med anledning befintlig placering av transformatorstation. Lantmäteri-förrättning är vilandeförklarad till dess denna detaljplan vunnit laga kraft (Lantmäteriets ärendenummer AC19269).
Möjlighet att ansluta till planområdet från parkering vid simhallen ska göras.

Kollektivtrafik

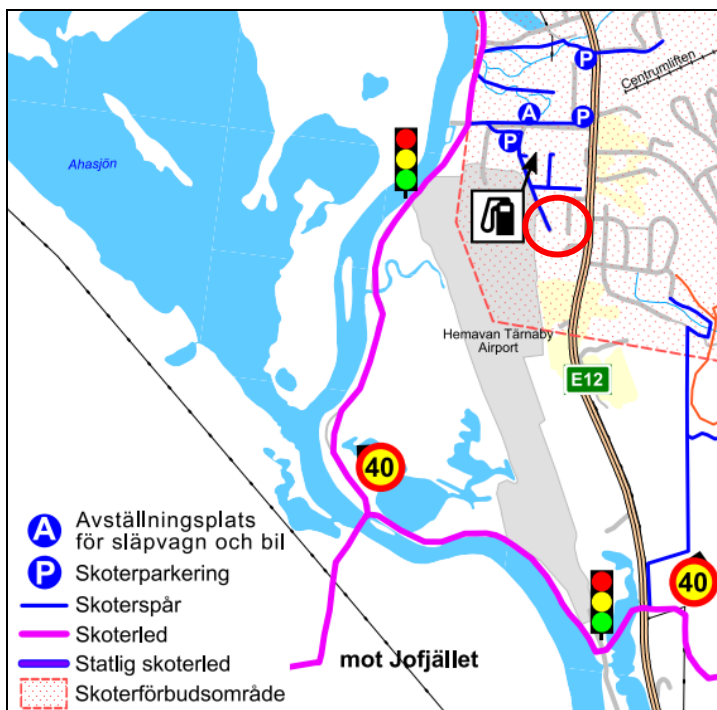
En busshållplats för regional trafik finns i planområdets närhet, se utdrag från Trafikverkets vägplan föregående sida.

Parkering

Aktuellt planförslag medför ett parkeringsbehov för tillkommande bostäder och verksamheter.

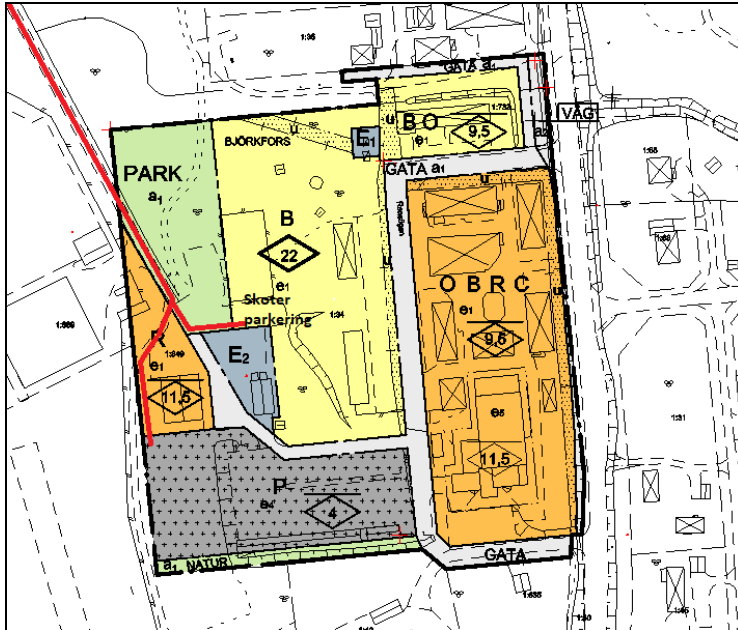
Skotertrafik

Storumans kommun är en av de skotertätaste kommunerna i Sverige och skoteråkningen är stor i området och därför anser kommunen att det är viktigt att planera för skotertrafik. Ett bra spårssystem minskar konflikter med andra aktiviteter. Området ligger inom skoterförbudsområde (beslutat enligt Trafikförordningen). Vissa spår inom förbudsområdet har undantagits, se karta nedan.



Planområdet är inringat med rött.

Skotertrafiken till området ska tillsammans med fastighetsägare utredas vidare. Ett förslag redovisas nedan.



Röd linje visar ett förslag hur man kan ta sig in i området med skoter.

Teknisk försörjning

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten bör berörda elnätsföretag kontaktas för begäran om kabelanvisning (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.

Vatten och avlopp

Idag finns cirka 300 fast boenden i Hemavan, men antal besökare är desto fler. 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 kommer ett nytt vattenverk byggas i Hemavan, vilket beräknas vara klart hösten 2020. Det nya vattenverket kommer att ha en kapacitet om 10 000 pe (personekvivalenter).

Reningsverket i Hemavan har idag en kapacitet för 5000 pe (personekvivalenter) men infiltrationsdammarna är dimensionerade för 10 000 pe. Det pågår för närvarande tillståndshantering av ombyggnation av det befintliga avloppsreningsverket för att utöka kapaciteten. När planen är genomförd bidrar området med ytterligare pe, men exakt hur belastningen kommer att se ut är för närvarande svår att bedöma då gränsen mellan olika verksamheter/antal boenden är osäker. Bedömningsvis tillkommer ca 550 nya bäddar vilket medför ca 420 pe under högsäsong. Eftersom reningsverket ska byggas ut



bedöms att tillkommande belastning inte kommer att innebära problem i detta avseende. Enligt tekniska avdelningen beräknas utbyggnaden vara färdigställd år 2022/2023.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten- och snöhantering

Vattnets naturliga väg är idag mot nordväst. Markplanering behövs därmed både för att säkerställa planområdet från översvämning samt för att styra vattnet bort från byggnader och till planerade ytor där dagvatten kan fördröjas eller till diken/ledningssystem som kan leda bort vattnet vid höga flöden.

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.

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.

För att minska påverkan från dagvattenföroreningar på mottagande recipient är det viktigt att dagvatten från främst trafikerade ytor och parkeringar genomgår renande steg innan de lämnar planområdet.

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. Öppna dagvattensystem kan vintertid nyttjas till snöupplag. Det är viktigt att utloppet från anläggningen inte placeras under snöupplaget som kan orsaka att det fryser igen vintertid och orsakar bräddning av smältvattnet. Svackdiken kan också magasinera stora mängder snö.

El och värme

Vattenfall (Eldistribution AB) har elanläggningar i och i närheten av planområdet. Skydd av dessa redovisas som u-områden (inom kvartersmark) på plankartan. En befintlig nätstation finns inom E₁-området på plankartan.

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

Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. Anslutningspunkt anges av huvudman.



Fjällcenters befintliga byggnader uppvärms idag via eget värmeverk.

Tele- och datakommunikationer

Skanova har markförlagd kopparkabel (telekabel) inom området som så långt det är möjligt bibehålls i nuvarande läge. Optokabel (fiber/bredband) finns även inom området till vilket den nya bebyggelsen kan ansluta sig till.

Befintliga ledningsgator inom kvartersmarken skyddas som markreservat [u] på plankartan.

Exploatören/fastighetsägaren står för flytt/förändringar om inte annat finns överenskommes. Exploatören/fastighetsägaren tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall

Avfallshanteringen inom området sköts av Storumans kommun.

Räddningstjänstens behov

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som god då åtkomst till kommande byggnader kommer att finnas. 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.

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

Service

Planområdet ligger centralt i Hemavan där olika typer av service finns.

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.

Störningar, risker 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.

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 obehövligt 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 lokalator.

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 i Hemavan med helikopter, undantag december till och mars då det inte är någon trafik alls. Under ripjaktperioden, augusti/september förekommer något mer trafik.

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

Närhet till väg E12

Bebyggelsefritt avstånd och säkerhetszon

Vägens sidoområde behöver generellt utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen, en zon med jämnt underlag, flack lutning och fri från oeftergivliga hinder (högre än 0,1 m ovan marknivån), stup och djupt vatten ($\geq 0,5$ meter). Säkerhetszonens bredd är beroende av bland annat högsta tillåten hastighet och trafikflöde. Det finns också andra skäl till att det behövs ett fritt utrymme längs vägar, bland annat för snöupplag och för att få plats med vägmärken och belysning.

För aktuell vägsträcka behövs en säkerhetszon om 2 meter mellan vägbanekant (avseende övergripande huvudväg/tätortsgenomfart med flack släntutformning) och närmaste hinder. Därutöver måste Trafikverkets riktlinje om bebyggelsefritt avstånd från väg E12 om 30 meter från vägområdet (körbana inklusive diken och slänter) tas i beaktande.

Planförslaget tillåter ingen bebyggelse eller område för stadigvarande vistelse närmare vägområdet än 6 meter. Mellan körbanan och område som kan bebyggas är det drygt



25 meter. Mellan körbanan och planområdet finns ett dike samt en gång- och cykelbana. På grund av avståndet bedöms exploateringen inte hamna i konflikt med trafikanläggningen avseende säkerhet, drift med mera.

Farligt gods

Väg E12 är primär rekommenderad transportled för farligt gods. Det är viktigt att beakta transporter av farligt gods när ny bebyggelse planeras intill transport-anläggningar för att minska riskerna. Genom lämplig lokalisering kan konsekvenser av olyckor undvikas eller begränsas.

Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet vid riskidentifiering i den kommunala planprocessen och har tagit fram regionala riktlinjer för skyddsavstånd till transportleder för farligt gods (*Riktlinjer för fysisk planering - Skyddsavstånd till transportleder för farlig gods i Norrbottens och Västerbottens län, 2019*).

Följande åtgärder nödvändiga för det aktuella området i syfte att erhålla en tolerabel risknivå för byggnader som placeras inom skyddsavståndet 55 meter. Skyddsavståndet räknas från körbanans kant. Beräknat på 198 ÅDT lastbil för prognosår 2040.

Nedan uppfylls på plankartan.

- Byggnader i Zon C kan placeras 0 meter från väg E12 utan ytterligare åtgärder.
- Byggnader i Zon D kan placeras 0 meter från väg E12 utan ytterligare åtgärder.

Utöver ovanstående finns det ytterligare åtgärder som kan reducera konsekvenserna från en olycka med farligt gods, dessa är att betrakta som rekommendationer:

- Utrymmet mellan byggnader och väg E12 kan hållas fri från ytor där personer inbjuds att vistas mer än tillfälligt.



Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
<p>Alldeles intill transportleden för farligt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkering (ytparkering) • Trafik • Odling • Friluftsområde • Tekniska anläggningar 	<p>Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaljhandel (< 3000 m²) • Industri • Drivmedelsförsäljning • Lager • Parkering (parkeringshus) • Verksamhetsområde
Zon C (normalkänslig verksamhet)	Zon D (känslig verksamhet)
<p>Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bostäder (småhusbebyggelse) • Detaljhandel • Kontor • Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping) • Besöksanläggning utan betydande åskådarplats • Centrumverksamhet 	<p>Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bostäder (flerbostadshus) • Vård • Skola • Tillfällig vistelse (större hotell/konferens) • Besöksanläggning med betydande åskådarplats

Figur 1. Kategorisering av markanvändning i bebyggelsezoner A-D.

Tabell 1. Skyddsavstånd för tvåfältsväg, 30-50 km/h

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	-
	Invallning	-	-	-
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	-	20
	Invallning	-	-	10
	Brandfasad	-	-	-
600	Inga	-	-	30
	Invallning	-	-	15
	Brandfasad	-	-	-
1100	Inga	-	-	35
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
1600	Inga	-	10	40
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
2200	Inga	-	15	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10



Risk för översvämning

Utifrån rapporten *Underlag för samordnad beredskapsplanering vid höga flöden och dammbrott i Umeälven (WSP 2015-04-20)* framgår att delar av området berörs av 100-årsflödet. Detaljplanen reglerar lägsta nivå på byggnaders markbjälklag samt att källare inte får finnas.

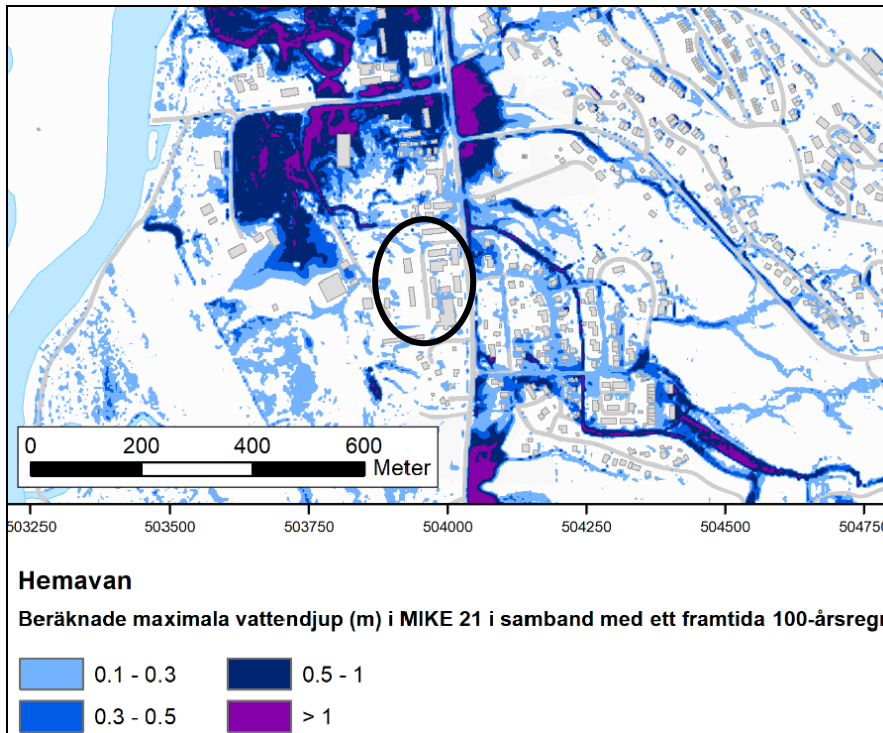


Utdrag ur rapporten Underlag för samordnad beredskapsplanering vid höga flöden och dammbrott i Umeälven (WSP 2015-04-20)

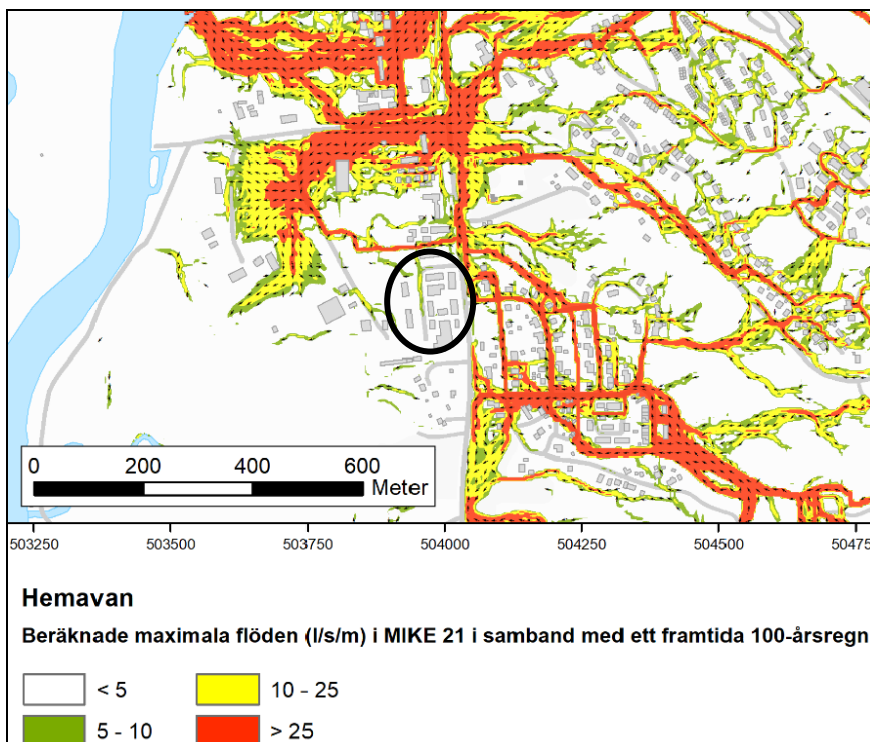
Marknivån i området varierar mellan +458 och +461 (RH2000). Markområden över +459 bedöms generellt klarar sig vid högsta flöde.

Skyfall

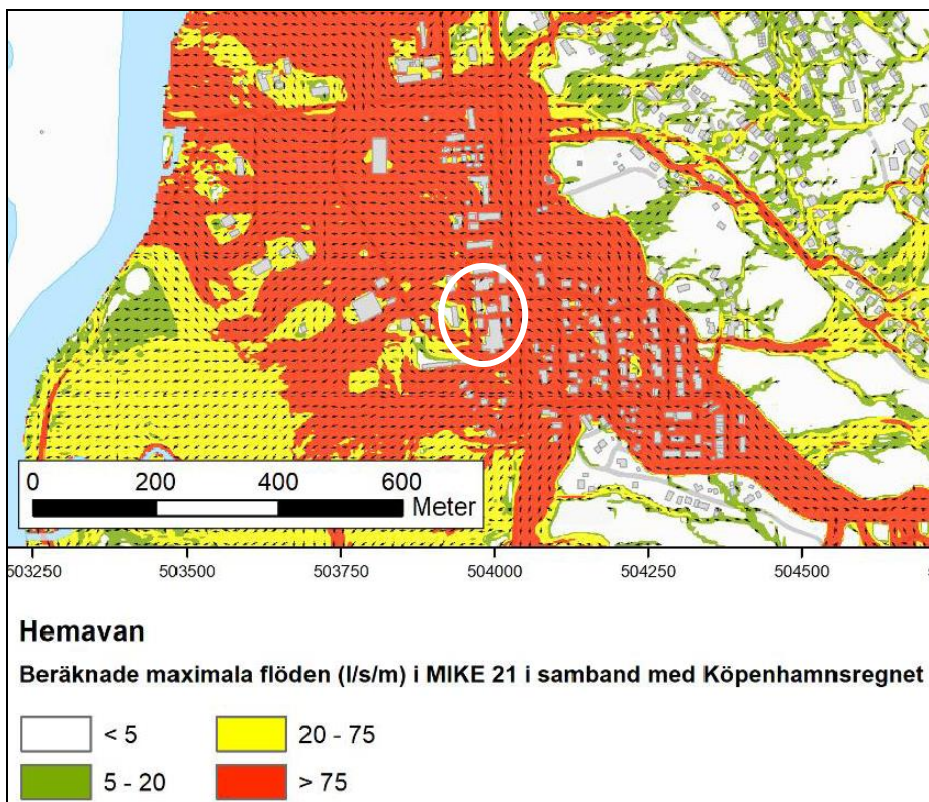
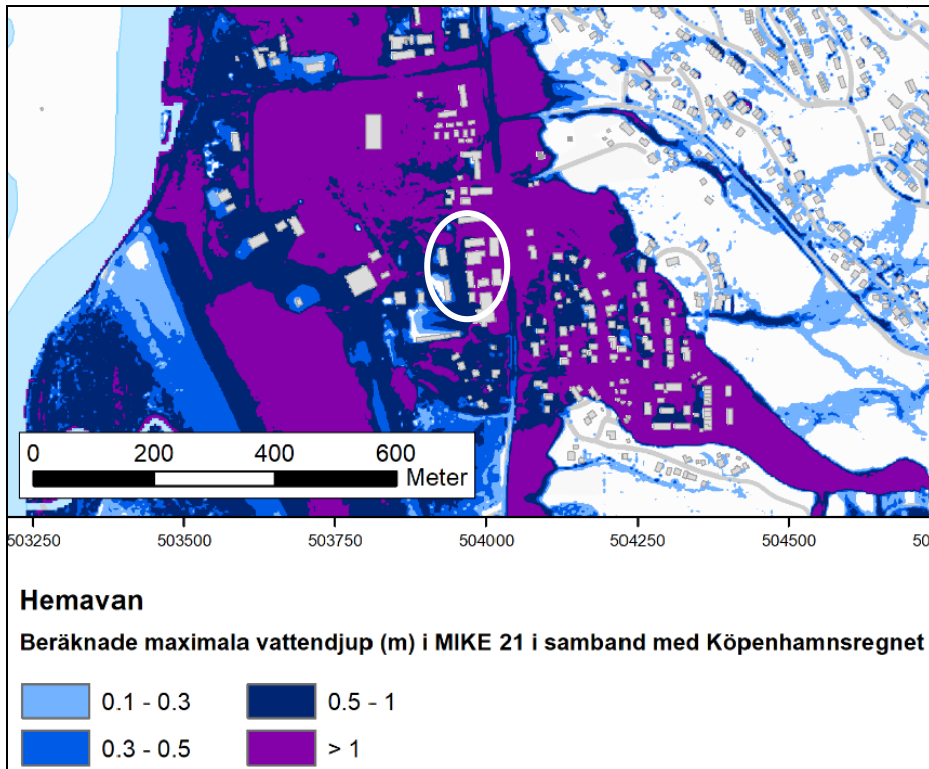
Länsstyrelsen Västerbotten har som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter (*Skyfallskartering Västerbottens län Storumans kommun, Länsstyrelsen i Västerbottens län, april 2018*). Skyfallskarteringen visar hur tätorter i respektive kommun påverkas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



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



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





Åtgärder

På grund av översvämningsrisken regleras på plankartan att byggnaders markbjälklag inte får utföras på lägre nivå än +459,1 (RH2000) och en eventuell uppfyllnad till nivå +459,1 ska utföras erosionsskyddad. Sammanfattningsvis bedöms att möjlighet finns att inom planområdet ordna fördröjning och bortledning av vattenvolymer. Exakt utformning måste dock hanteras i exploateringskedet. Vattnets naturliga väg är idag mot nordväst. Markplanering behövs därmed både för att säkerställa planområdet från översvämmning samt för att styra vattnet bort från byggnader och till planerade ytor där dagvatten kan fördröjas eller diken/ledningssystem som kan leda bort vattnet vid höga flöden.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken krävs det att kommunen vid upprättande eller ändrande av en plan eller ett program gör en undersökning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och om en strategisk miljöbedömning ska göras eller inte.

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.

Undersökning av planens miljöpåverkan

Storumans kommun har gjort en undersökning av planens miljöpåverkan för aktuell detaljplan (*Undersökning, Detaljplan för bostäder, skogscamping m.m. inom fastigheten Björkfors 1:34 och del av Björkfors 1:122, 2018-10-18*).

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens behovsbedömning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas.

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*).

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 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 kvalitet 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 Undersökning av planens miljö påverkan).

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. Under 2017 har åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljö kvalitetsnormer reviderats (avseende cykeln 2010-2016).

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	SE730861-146315	Otillfredsställande ekologisk potential	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	God ekologisk potential 2027	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	SE730570-146353	God	God	God kemisk grundvatten status	God kvantitativ status	Inga

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. Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. 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 hösten 2020.

Genomförandetid

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

Gällande plan har ingen genomförandetid kvar.



Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

MSBN, Storumans kommun, ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Hemavan Fjällcenter AB kommer att vara huvudman och ansvara för skötsel av allmän platsmark.

Storumans kommun kommer inte att vara huvudman och ansvara för skötsel av allmän platsmark eftersom området kommer att användas som fritidshusområde.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförandet av planen.
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.

Avtal

Planen tas fram av Storumans kommun, MSBN genom avtal med exploatör.

Exploateringsavtal bedöms inte behövas då exploatör/fastighetsägaren ska utveckla sin egen fastighet.

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.

Kommunen bedömer att det i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att ett antal bostadsfastigheter kan bildas. De nya fastigheterna har ingen säkrad rätt till utfart mot gata och de kommer att få direktutfart till lokalgata (gemensamhetsanläggning). För att genomföra detaljplanen krävs omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Fastighet	Ägare	Rättigheter	Förändringar
Björkfors 1:34 (del av)	Hemavan Fjällcenter AB		Möjlighet till att bilda ägarlägenheter och gemensamhetsanläggningar. Väg till området (Renstigen) får fortsatt ligga kvar på fastigheten Björkfors 1:34 men gatan får enskilt huvudmannaskap och en gemensamhetsanläggning bildas dit berörda fastigheter ansluts.
Björkfors 1:34 (del av)	Hemavan Fjällcenter AB	Last Ledningsrätt	Ingen förändring.



		Eldistributions- ledning Akt 2421- 95/7.1	
Björkfors 1:34 (del av)	Hemavan Fjällcenter AB	Last Ledningsrätt Vatten- och avlopp Akt 24-F1978- 1090.1	Ingen förändring.
Björkfors 1:122 (del av)	Storumans kommun		Genom fastighetsreglering tillförs Björkfors 1:733 den del av Björkfors 1:122 som är kvartersmark enligt detaljplanen. För tillkommande bebyggelse möjliggörs för ägarlägenheter och övrig mark gemensamhetsanläggning.
Björkfors 1:733	Fjällfastigheter i Hemavan AB	Rättigheter Väg Akt 2421- 07/4.A	Servitutet revideras/upphävs så att åtkomst till förmån för Björkfors 1:733 och åtkomst till utfart till E12. Gemensam p-yta ska anläggas.
Björkfors 1:733	Fjällfastigheter i Hemavan AB	Last Ledningsrätt Vatten- och avlopp Akt 24-F1978- 1090.1	Ingen förändring.
Björkfors 1:849	Hemavan Tärnaby Airport AB	Rättigheter Väg Akt 2421- 09/10.A	Servitutet revideras/upphävs så att åtkomst till förmån för Björkfors 1:849 och åtkomst till utfart till E12. Åtkomst till området ges till gemensam p-yta.
Björkfors 1:36 (utom planområdet)	Privat fastighetsägare		Fastigheten ska ingå i gemensamhetsanläggning för gata samt eventuellt servitut för åtkomst till fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser avseende fastighetsbildning

Omprovningen innebär en utökad kostnad för väghållning men det kompenseras av att fler kommer att dela på gemensamhetsanläggningens kostnader, varför omprovningen inte torde medföra några betydande kostnader för fastigheter utom planområdet. Oavsett om nya gemensamhetsanläggningar bildas eller utökas bedöms fördelarna med gemensamhetsanläggning överväga kostnader och eventuella



olägenheter som kan komma ifråga på grund av deltagandet i anläggningarna (6 § anläggningslagen).

Ledningsrätt, servitut m.m.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut för ledningar, vägar, parkeringsplatser behövs sannolikt. Ansökan görs hos Lantmäteriet och bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Tredimensionell fastighetsindelning

De flesta fastigheter utgörs av en yta på marken, men en fastighet kan också vara under jord (exempelvis ett garage) eller ovanför marken (exempelvis en ägarlägenhet i ett bostadshus). Ägarlägenheten är exempel på tredimensionella fastigheter. Fördelarna med 3D-fastigheter är exempelvis att byggnader kan användas effektivare då befintliga hus byggs på med ytterligare våningsplan. Detaljplanen utgör inget hinder för 3D-fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Storumans kommun ansvarar och bekostar upprättandet av detaljplanen. För kostnader som härrör från genomförandet av planen ansvarar respektive exploatör/fastighetsägare.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggande av byggnader med mera genomförs och bekostas av berörd exploatör/fastighetsägare. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar och bekostar även detaljutredning angående utformning av ledningsnät och dagvattensystem vilket ska redovisas i samband med bygglov.

Behov av kompletterande tillstånd

Inga kompletterande tillstånd bedöms behövas i samband med planens genomförande.

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 TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänstemän i framtagande av detaljplanen är Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare, Ulrik Norgren, planerare/byggnadsinspektör, Mattias Åkerstedt, miljö- och samhällsbyggnadschef och Anna Svingfors, miljöinspektör. Dessutom har representanter från andra förvaltningar deltagit.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Mattias Åkerstedt
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ulrika Kjellsdotter
Planhandläggare