

Detaljplan för Hemavan Björkfors: 1:448, 1:819, 1:850 m.fl. Fritidsområde mellan Kungsvägen och Mortsbäcken.



Planbeskrivning

Antagandehandling 2018-11-15

Innehåll

| | |
|---|----|
| Planbeskrivning | 3 |
| Handlingar | 3 |
| Planens bakgrund och syfte | 3 |
| Plandata | 3 |
| Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) | 4 |
| Tidigare ställningstaganden | 5 |
| Planförslagets huvuddrag / Förutsättningar och förändringar | 6 |
| <i>Omfattning</i> | 6 |
| <i>Natur</i> | 7 |
| <i>Hälsa och klimatpåverkan</i> | 7 |
| <i>Geoteknik och släntstabilitet</i> | 8 |
| <i>Strandskydd</i> | 8 |
| <i>Rennäring</i> | 8 |
| <i>Ny bebyggelse</i> | 9 |
| <i>Skidfart</i> | 10 |
| <i>Gång- och cykelvägar</i> | 11 |
| <i>Skotertrafik</i> | 11 |
| <i>Fordonstrafik, kollektivtrafik och bilparkering</i> | 11 |
| <i>Renhållning och snöröjning</i> | 12 |
| <i>F.d.skjutvall</i> | 12 |
| <i>Grund/ytvatten, dagvatten, råvatten, hydrologi</i> | 12 |
| <i>VA-försörjning</i> | 13 |
| <i>Elförsörjning</i> | 13 |
| Genomförandebeskrivning | 13 |
| <i>Organisatoriska frågor</i> | 13 |
| <i>Genomförandetid</i> | 14 |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i> | 14 |
| <i>Tekniska frågor</i> | 14 |
| <i>Huvudmannaskap</i> | 15 |
| Medverkande | 16 |

Foto omslagsbild: Sam Hedman.

Planbeskrivning

Handlingar

Planförslaget består av:

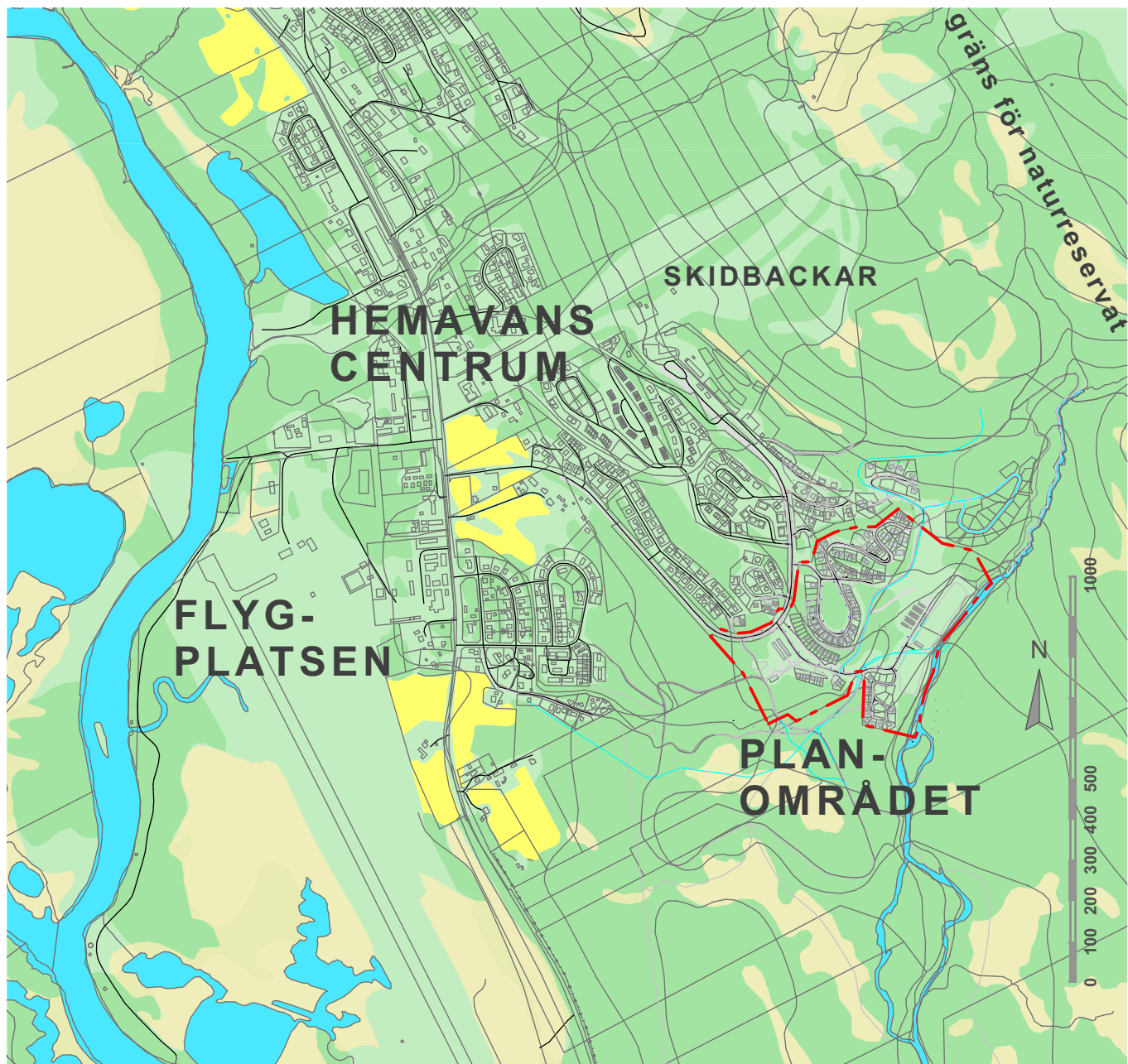
- plankarta med bestämmelser, daterad 2018-11-15
- illustrationsplan, daterad 2018-11-15
- denna planbeskrivning
- behovsbedömning, 2016-11-02
- MKB, Emcon, daterad 2011-06-23
- utredning avseende dagvatten, Tyréns, daterad 2011-02-24
- undersökning av stabilitetsförhållanden – undersökning, Tyréns, daterad 2011-06-23
- undersökning av stabilitetsförhållanden – beräkningar, Tyréns, daterad 2011-06-23
- trafikutredning, Sigma, daterad 2017-12-15
- hydrologisk utredning, Tyréns, daterad 2011-02-24
- utredning avseende dagvatten, Tyréns, daterad 2011-02-24
- skyddsföreskrifter gällande Mortsbäcken/Storbäcken, daterad 2017-06-16
- sanering av skjutvall, TM-konsult, daterad 2011-06-21
- fastighetsägarförteckning och fastighetskarta, daterad 2018-01-03
- fastighetskonsekvensbeskrivning, Arkivolt arkitekter AB, daterad 2018-05-02 och reviderad 2018-11-15.
- planprogram, maj 2010 med samrådsredogörelse

Planens bakgrund och syfte

Planen är en revidering av gällande detaljplan, lagakraftvunnen 2011-10-29. Utifrån nuvarande plan har ett 70-tal fritidshus och en camping byggs runt en kommande lift som leder in i Hemavans övriga pistsystem. Föreslagen planändring syftar dels till att anpassa markområden i närheten av campingplatsen. Ett annat område berör befintliga s.k. skotergarage och dess närområde. Syftet med dessa förändringar är att skapa mindre komplement till befintlig byggnadsstruktur samt att ändra bygggrätter så de bättre svarar mot gällande marknadsbehov. Vidare görs anpassningar med anledning av genomförd bostadsbyggnation samt i förhållande till angränsande planer.

Plandata

Planområdet omfattar ca 21,5 ha mark öster om Kungsvägen ner mot Mortsbäcken (Murtserjukke). Berörda fastigheter är Björkfors 1:448, 1:819, 1:850 samt ett större antal fritidsfastigheter enligt bifogad fastighetsförteckning.



Översikt över Hemavan – kartbild baserad på Fastighetskartan, © Lantmäteriet.

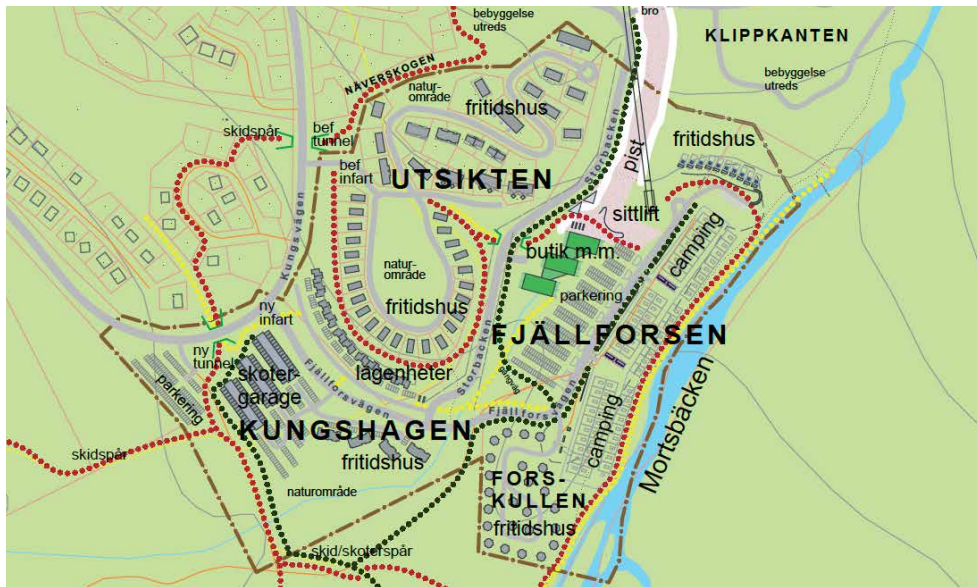
Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Alla detaljplaner skall behövsbedömas enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningens bilaga 2 och 4. När gällande detaljplan upprättades 2011 kom den att medge en ny exploatering av stor omfattning och en miljökonsekvensbeskrivning upprättades. Denna beskrivning är fortfarande giltig inför de markområden som ännu inte exploaterats. Och då den totala bruttoarean i aktuellt planförslag minskar i förhållande till gällande plan samtidigt som andelen naturmark ökar så har ursprunglig MKB inte ansetts i behov av någon revidering.

Tidigare ställningstaganden

Gällande planer och beslut:

- Fördjupad översiktsplan för Hemavan, antagen av kommunfullmäktige 2011.
För planområdet gäller Fördjupad översiktsplan för Hemavan. I fördjupningen för Hemavan redovisas hela planområdet som utredningsområde. Föreliggande planförslag har således fullt stöd i gällande fördjupad översiktsplan.
- Detaljplan Fjällkedjan Hemavan. Antagen av kommunfullmäktige, Storumans kommun 2011-09-27
Detaljplanen omfattar samma planområde som aktuellt planförslag och vann laga kraft 2011-10-29.
- Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken och rörligt friluftsliv som omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap 1,2 §§ miljöbalken.
Tillgodoseendet av riksintresset friluftsliv ligger i kommunens mening i att utveckla Hemavan till en attraktiv baspunkt för turism och rörligt friluftsliv. Genom utbyggnad enligt koncentrationsprincipen ska basortens utbud och kvaliteter konsolideras, vilket visats vara av avgörande betydelse för att göra fjällvärlden tillgänglig för friluftsliv i alla former. Föreliggande planförslag följer koncentrationsprincipen och understödjer i hög grad rörligt friluftsliv.
- Förslag till komplettering av planeringspolicy för fritidsbebyggelse i Storumans kommuns fjällområde, antagen av Kommunfullmäktige 2002-02-26.
Föreliggande planförslag är i enlighet med detta dokument.
- Planprogram framtaget under sommaren 2010 med tillhörande samrådsredogörelse.
- Miljökvalitetsnorm 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 december 2009 om MKN (miljökvalitetsnormer) för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet vilka ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2015 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..
- Fastställelse av vattenskyddsområde med föreskrifter för Mortsbäcken/Storbäcken.



Översikt av aktuellt planområde med nuvarande byggrätter. Illustrationen är hämtad från gällande detaljplans planbeskrivningen.

Planförslagets huvuddrag / Förutsättningar och förändringar

Omfattning

De mer framträdande förändringarna i föreslagen detaljplan gäller markområden norr och väster om campingplatsen. I den branta sluttningen norr om campingen finns byggrätter för 10 st små och ovanliga fritidshus som delvis döljs av terrängen. Idag anses dessa som alltför byggtekniskt komplexa i förhållande till potentiella marknadspriser. Samtliga byggrätter inklusive tillhörande parkering och tillfart föreslås istället regleras som naturmark. Behovet av orörd natur bedöms vara stor för närliggande bostäders attraktionskraft.

Väster om campingen, nära liftens dalstation, finns en byggrätt för handel, restaurang m.m. Byggrätten är tänkt att möjliggöra en långsiktig och omfattande utbyggnad i flera etapper. Nya bedömningar visar att byggrätten kan reduceras väsentligt. Markområdet föreslås istället ge plats för byggrätter motsvarande 9 st parhus. En mindre byggrätt för restaurang, toaletter mm tillskapas istället närmare liftens dalstation.

I planens västligaste del finns idag fyra garagelängor som innehåller uthyrningsplatser för skotrar. Dessutom finns en markreserv för ytterliga två. På lång sikt bedöms detta läge vara bättre lämpat för flerbostadshus. Skotergaragen är demonterbara och rimligen kan dessa lokaliseras till ett annat läge med lika god anslutning till skoterleden. Fram tills att en eventuell flytt kan bli aktuell kommer uthyrningsverksamheten att fortgå. Den del av området som nu regleras planerad utbyggnad av skotergarage föreslås istället omfattas av s.k. centrumändamål. Syftet med denna ändring är att bereda möjlighet för en etablering av korttidsboende i form av vandrarhem m.m.

Söder om nämnda skotergarage föreslås byggrätter motsvarande 6 st fritidsbostäder i radhus. Marken är hitintills reglerad som parkering. Dessa hus blir en naturlig fortsättning på intilliggande och färdigbyggda radhus vars infarter även justeras utifrån utförda förhållanden. Öster om dessa skotergarage finns idag en rad fritidshus som benämns "Snövallen". Då nuvarande plan förutsätter flerbostadshus och tillåter tvåplanshus har byggnadsnämnden efter grannhörande beslutat att medge bygglov för nuvarande enplans parhus. Planen justeras nu i enlighet med nämndens beslut.

Längs vägarna Fjällutsikten och Fjällbacken görs anpassningar till befintlig utbyggnad. Våningshöjder, användningsgräns och möjlig fastighetsstorlek justeras utifrån givna bygglov. Vidare justeras s.k. u-områden inom delområdet Forskullen och anpassas utifrån genomförda VA-stråk samt givna bygglov. Slutligen föreslås campingplatsens bestämmelser justeras i enlighet med vad som förklaras i nedanstående beskrivning.



Översikt av aktuellt planområde enligt förslag till förändrade byggrätter. Nya byggnader har en grå färgton.

Natur

Planområdet består av den nedre dalen utav Örjelnjuones sydsluttning utmed Mortsbäcken (Murtserjukke). Topografiskt omfattas planområdet av allt från flack mark till sluttande terräng. Vegetationen består av för området karaktäristisk björkvegetation.

Planområdet ligger utanför skyddade områden, men även om platsen redan till viss del tagits i anspråk är det viktigt att bevara björkbeståndet och den naturliga vegetationen så mycket som möjligt både för naturvärdet och för att det i viss mån kan skydda mot skred.

I gällande plan regleras flera områden av björk som naturmark. Genom föreslagen revivering kommer omfattningen av naturmark att utökas. Norr om campingplatsen utgår byggrätter för fritidshus och ersätts av naturmark. Väster om campingplatsen minskas parkeringsytor till förmån för naturmark.

Då området bedöms utgöra en värdefull naturmark med karaktäristisk fjällvegetation så har det införts en bestämmelse om utökad lovplikt för bygglovbefriade åtgärder.

Hälsa och klimatpåverkan

Den pågående klimatförändringen innebär för Sverige framförallt höjda temperaturer, ökad nederbörd, ökad risk för ras, skred, erosion och i havsnära områden risk för stigande havsnivåer. SMHI:s klimatmodelleringsenhetens regionala klimatscenarier för norra Norrlands fjälltrakter visar att årsmedeltemperaturen kan öka mellan 2.0–6.8 grader fram till perioden 2071–2100 jämfört med referensperioden 1961–1990, beroende på val av scenario. Motsvarande siffror för nederbörd är mellan ca 5–25%.

För planområdet innebär temperaturförändringen möjligen lägre energiförbrukning för uppvärmning. Ökningen kommer inte vara så stor att kylbehov uppstår. Det bedöms inte vara någon risk för ras, skred och erosionsrisken i området, se vidare Geoteknik.

Ökningen av nederbörd kommer ge större flöden i Mortsbäcken. Enligt bifogad hydrologiutredning föreligger dock ingen risk för att den närliggande campingen skall översvämmas. I samband med vårflood kommer utströmning i pistens nedre del också öka. Diken leder detta vatten till flera uppsamlingsdammar som anlagts för att en kraftig vårflood inte skall ge negativ åverkan på bl.a. Trollhålsbäcken (se även separat kapitel om bl.a. ytvatten).

Den totala byggrätten kommer genom föreslagen revidering att öka med cirka 500 m². Detta innebär att halter av luftföroreningar från trafik samt bullernivåer endast kommer att öka marginellt i förhållande till gällande plan.

Geoteknik och släntstabilitet

I samband med arbetet inför gällande detaljplan genomfördes en omfattande studie av geotekniska förhållanden. På grund av områdets branta sluttningar gjordes en inventering/analys utförd som beaktar risker för skred, ras, slam- och vattenströmmar samt översvämningsrisk. Enligt önskemål från SGI (Statens geologiska institut) utökades studien till att även omfatta områden norr om Kungsleden. Samtliga undersökningar rörande geoteknik och släntstabilitet utfördes av Tyréns AB. Alla resultaten finns redovisade i bilagor enligt handlingsföreteckning på sidan 3. Enligt konsulten uppfyller undersökningen anvisningarna för detaljerad undersökning enligt Skredkommissionens rapport 3:95, Anvisningar för släntstabilitetsundersökningar. Tyréns AB visar att stabiliteten för avsedda byggnader, under vissa villkor, är tillfredställande. I samband med bygglov kan den sökande behöva redovisa för byggnadsnämnden att släntstabiliteten för den aktuella fastigheten är tillfredställande enligt gällande bestämmelser/anvisningar. För kontroll av rasrisk/översvämningsrisk vid Mortsbäcken upprättas erforderliga skötselplaner och driftsinstruktioner där åtgärder vid extrema situationer framgår.

Strandskydd

Planområdets östra del ligger utmed Mortsbäcken (Murtserjukke). Strandskyddet är hävt i gällande plan för all bebyggelse inom 100 meter från bäckens strandlinje.

Strandskyddet återinträder om en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Strandskyddet kan dock återigen upphävas om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Som särskilt skäl åberopas att området redan är ianspråktaget och att all kvartersmark är fullt utbyggd i enlighet med gällande plan (miljöbalken 7 kap. 18 c §, punkt 1).

Vid skidliftens dalstation tillåts enligt gällande plan en större byggrätt för centrumändamål som tillåter en bruttoarea på 2000 m². Byggrätten minskas till maximalt 800 m² och flyttas närmare liften där det i daxläget råder strandskydd. Som skäl till föreslagen placering åberopas att byggnaden blir beläget i s.k. "andra led" (miljöbalken 7 kap. 18 c §, punkt 2).

Delar av planområdet ligger även inom 100 meter från Trollhålsbäcken. Bäcken omfattas dock inte av något strandskydd enligt beslut av Länsstyrelsen i Västerbotten, 1999-06-08 vilket redovisats på terrängkartan skala 1:500 000.

Rennäring

Inom planområdet finns inget riksintresse för rennäringsen. Samebyn Ubmeje Tjeälddie har dock renskötselrätt i närområdet. Samråd har hållits med samebyn i samband med tidigare planarbete varvid det framkommit att en exploatering väster om Mortsbäcken (Murtserjukke) inte stör rennäringsen i sådan omfattning att hinder för en exploatering kan föreligga. Ubmeje Tjeälddie vill dock understryka att all exploatering öster om Mortsbäcken inom renens åretruntmarker kommer att nekas. Detta gäller bebyggelse, elljusspår, rastplatser, vindskydd och andra friluftsanslagningar samt broar över Mortsbäcken.



Stora delar av området har fått en sammanhållen bebyggelse utifrån nuvarande planbestämmelse.

Befintlig bebyggelse

Inom området finns en omfattande fritidshusbebyggelse, en campingplats samt garage för uthyrning av skoterplats. All bebyggelsen har tillkommit och reglerats utifrån gällande planbestämmelser. Planen har utformats med målsättningen att skapa ett unikt och attraktivt område med tonvikt på både vinter- och sommarturism. Samtidigt som fritidshus erbjuds i varierade prisklasser skall alla präglas av höga arkitektoniska ideal. Området har därför utformningskrav som skall främja en enhetlig gestaltning i linje med dessa ideal och karaktär. Dessa krav kvarstår i sin helhet. För all bostadsbebyggelse gäller därför bland annat att:

Utdrag ur planbestämmelsen

Fasader utformas av träpanel eller skivmaterial i naturtoner. Inga accentfärger får förekomma. Takytor skall vara svart/gråa eller täckas med gräs/sedum/torv.

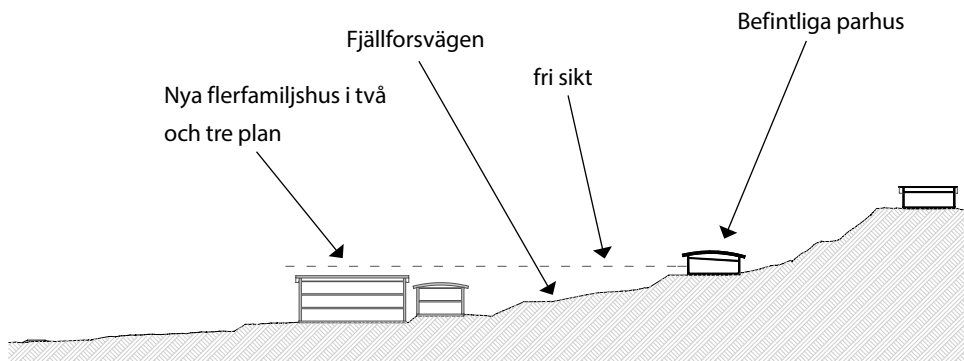
Ny bebyggelse

Bostäder

Bestämmelser rörande utformning av ny bebyggelse föreslås vara detsamma som för befintliga hus. Syftet är att bibehålla och slutföra en attraktiv helhet och att svara mot en ursprungliga ambitioner kring ett bostadsområdet med en unik karaktär. En god anpassning till natur och topografi måste fortsatt eftersträvas och stora markfyll undvikas. På plankartan återfinns en bestämmelse att byggnader i lutande terräng skall placeras i främre förgårdslinjen (dvs nära väg). En definition av vad som avses med lutande terräng har införts i likhet med angränsande detaljplan. Husens storlek, höjd och täthet begränsas för att främja utblickar mot omgivande natur. Bland planbestämmelserna återfinns en maximering av bostädernas våningsantal, höjd och takvinkel. Tidigare har tätheten även begränsats genom att komplementbyggnader inte tillåts. Denna bestämmelse har ersatts med att bygglov krävs för friggebodar, attefallshus, små tillbyggnader m.m. då området utgör en värdefull miljö ur natursynpunkt. Vidare är det en uttalad ambition från både exploatör och kommun att tomtmark inte får en hög grad av privatisering. Staket, häckar m.m. bör därför undvikas inom hela planområdet. Det är också ett uttalat önskemål från samebyn att stängsel och liknande hinder undviks så långt som möjligt i närheten av renskötsel. Aktuellt planförslag möjliggör att nuvarande skotergarage på lång sikt skall kunna ersättas med en grupp flerbostadshus. Illustrationsplanen redovisar en möjlig placering av två- respektive treplanshus innehållande cirka 30 lägenheter. Dessa har grupperats med hänsyn till utsikt från intilliggande bostäder. Närmast Fjällforsvägen begränsas byggnadshöjden till två våningen. Nedanstående sektion visar att dessa nya hus inte kommer att skymma utsikten för befintliga bostadshus.

Byggnader vid lift

Vid den kommande liftens start skapas en byggrätt med s.k. centrumändamål. Byggnaden är tänkt att innehålla lokaler för en mindre restaurang samt toaletter / värmestuga och eventuellt även skiduthyrning eller annan närservice. Byggnaden får samma utformningskrav som övrig bostadsbebyggelse. Parkeringsplatser anordnas söder om byggrätten (se även avsnitt om bl.a bilparkering).



Sektionen visar nya flerfamiljshus sydväst om Fjällforsvägen samt befintliga enplans parhus nordost om samma väg.

Korttidsboende och skotergerage

Vid infarten till området finns idag längor med skotergerage. För närvarande pågår en utbyggnad av dessa garage. Planbestämmelserna medger inslag av service med anknytning till vintersport. Väster om nuvarande garage föreslås en ändring av planens nuvarande bestämmelser. Under flera år har det varit en brist på enklare korttidsboende inte minst för pågående byggverksamhet. En stor del av arbetskraften har långa resvägar och måste bo i Hemavan i begränsade perioder. Ett sådant boende kan även samnyttjas som vandrarhem för vinter och sommarturism. Förslagen plats ligger i omedelbar närhet till Hemavans eljusspår. En byggnad skulle därför även innehålla verksamhet med koppling till exempelvis längdåkning. Genom att tillåta en bred användning enligt bestämmelser om s.k. centrumändamål, kan läget även utnyttjas för utbyggnad av skotergerage ifall att behovet av korttidsboende tillgodoses på annat håll.

Camping

Längs Mortsbäcken ligger Fjällforsens Camping. Planen tillåter idag förstugor till husvagnar av trä, s.k. spiketält. Det finns även ett bygglov för spiketält som tillåter ett större yttermått på förstugan samt ett skärmtak över husvagn. Planen föreslås justeras i enlighet med detta bygglov.



Exempel på utformning av spiketält enligt gällande bygglov.

Utdrag ur planbestämmelsen "Spiketält" skall ha en totalhöjd på max 3,0 meter och ett yttermått på max 3 x 6 meter. Skärmtak över husvagn skall ha en totalhöjd på max 3,5 meter och ett yttermått på max 3 x 6 meter. Minsta avstånd till uppställningsplatsens yttergräns skall vara 2 meter. Fasad skall vara vitmålad.

Skidfart

Planförslaget har utarbetats för att främja skidåkning på tur och i backe. Området ligger i direkt anslutning till en ny lift som leder in i Hemavans samtliga pister. Skidbacken vid liftens dalstation ligger inom planområdet och har reglerats med bestämmelser om användning för friluftändamål inom kvartersmark i likhet med gällande detaljplan norröver. Skidbacken är en kombination av barnbacke och ski-in/ski-out för boende i närområdet.

Flera av Hemavans längdspår startar inom planområdet. Här utgår Hemavans elljusspår på 2 km och det s.k. Storbäcksspåret på 7 km. Skidspåren är idag reglerade för friluftssändamål och kommer i likhet med angränsande detaljplan i sydväst att klassificeras som "allmän platsmark". Planen möjliggör även att en parkeringsplats för nyttjare av dessa spår kan utökas.

Från elljusspåret skall det vara möjligt att pista ett längdspår utmed Mortsbäckens strand fram till skidliften utan att behöva korsa bil- eller skotertrafik. Dessutom kommer ett pistbart skidspår att anläggas som förbinder Näverskogen med Kungsleden. På detta sätt kopplas alla längdspår inom låglänta områden (lågzonen) ihop med Kungsledens vinterspår och vidare upp till samtliga längdspår uppe på högzonen. Under högvintern är lågzonen ibland mycket kall. Men även mer snabba väderomslag gör det viktigt att kunna utnyttja zonernas skilda förutsättningar. Se även nedanstående kartbild.

Gång- och cykelvägar

Nedanstående karta visar även hur huvudsakliga sträckor för gång- och cykeltrafik planerats (blå markering). Man kan antingen gå eller cykla till Hemavans centrala delar via Fjällforsvägen till ett övergångsställe över Kungsvägen och vidare genom bostadsområden längs Oskars Väg. På sikt planeras det också bli möjligt att gå och cykla till Hemavans centrum via Trollhålsvägen och vidare till en vinterhållen och belyst GC-väg så man når Blå Vägen via ett nytt bostadsområde kallat Skjutbanevägen.

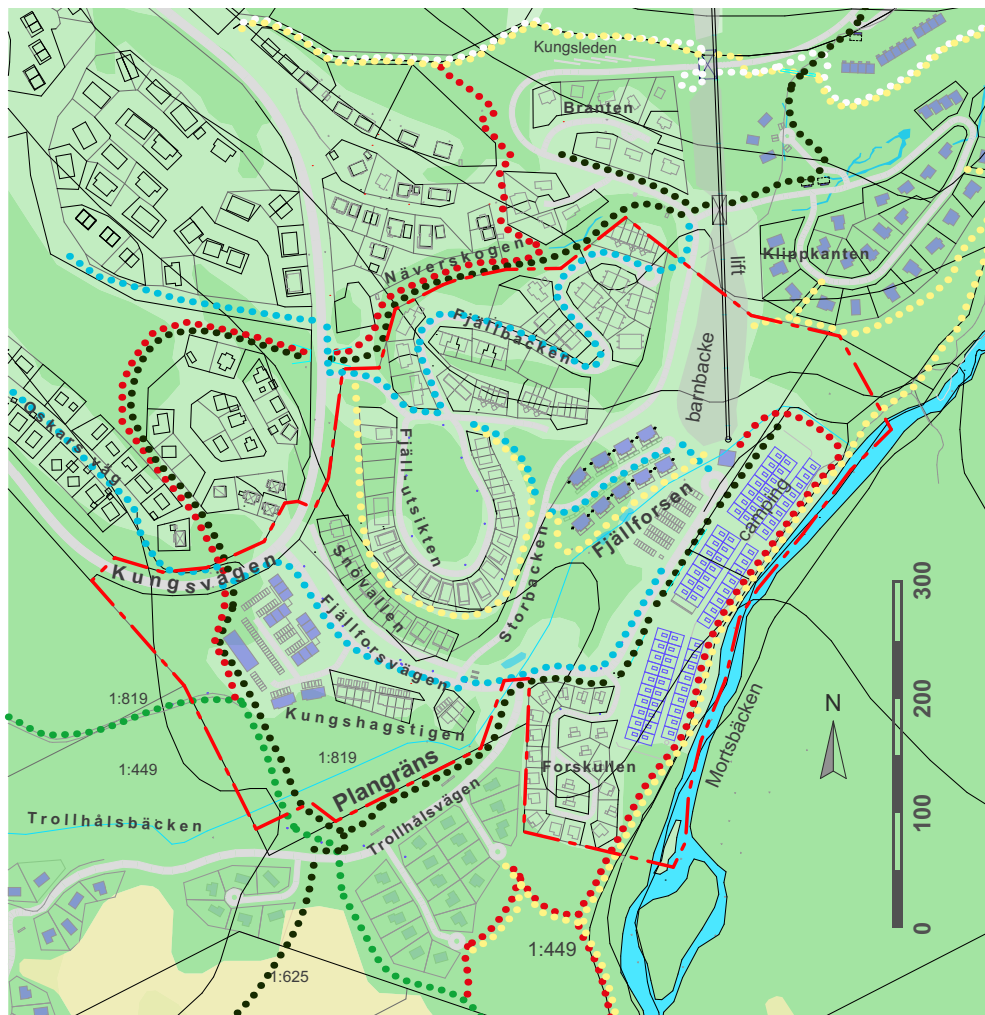
Skotertrafik

Ett etablerat skoterspår finns sedan många år även tvärs genom det aktuella markområdet. Spåret förbinder fritidshusområden norr om Kungsvägen, passerar skotergarage inom planområdet och vidare längs ett spår söderut som senare korsar E12:an. Detta skoterspår är reglerat i gällande planbestämmelserna. Allmänhetens tillträde främjas av att spåren nu kommer att vara på s.k. "allmän platsmark". Skoterspår finns även reglerat i gällande plan utmed campingplatsen fram till skidliften. Detta spår är sammankopplat med ovan nämnda sträckning via reglering i anslutande detaljplan i sydväst. Nedanstående illustration visar hur planen sammankopplar skotertrafik inom planområdet med angränsande bostäder som omfattas av en detaljplan norröver. Man kör då längs befintliga skoterspår parallellt med Oskars Väg, via tunneln under Kungsvägen och vidare genom Näverskogen.

Fordonstrafik, kollektivtrafik och bilparkering

All trafik till planområdet leds via en infart från Kungsvägen norr om befintliga skotergarage. Inom planområdet är gatunätet fullt utbyggt i enlighet med gällande plan. Gatunätet leder vidare både söder och norrut till bostadsområdet utanför planområdet. När huvudgatan planerades så sattes en standard gällande bl.a. vägbredd och beläggning, som syftade till att inte hindra en fortsatt expansion av bostadsområden norröver upp till centrumsliftens toppstation. En sådan utbyggnad är inte längre trolig varpå planbestämmelser justeras utifrån nuvarande vägstandard. Aktuellt förslag innebär också en mindre utbyggnad med lokalgator fram till nya bostadshus. Bestämmelser utgår även till följd av skrinlagda planer gällande en ny skid tunnel under Kungsvägen.

Beträffande bostadshus skall parkeringsbehov tillgodoses inom kvartersmark. Den byggnation som är tänkt att inrymma korttidsboende och annan service för vintersport skall på samma sätt planeras så att tillkommande parkeringsbehov inryms på kvartersmark. Parkering tillhörande camping sker inom varje campingplats (10 x 12 meter). Vid liftan anläggs en större allmän parkeringsplats. Angiven yta beräknas rymma cirka 70 platser och skall även rymma det parkeringsbehov som uppkommer om restaurang och annan servicebyggnad tillskapas intill skidliftens dalstation.



Översikt som visar skid- och vandringsspår samt hur cykel- och skotertrafik planerats i närområdet; blått visar huvudsträckor för gång och cykeltrafik, gult visar vandringstigar, grönt är pistat elljus-spår, rött är övriga pistade skidspår, vitt visar Kungsledens vinterspår och svart visar skoterspår.

Renhållning och snöröjning

För all bostadsbebyggelse inom planområdet finns plats för avfallshantering och återvinning tillgodosett på flertalet ställen. Omhändertagande av hushållsavfallet sköts av Storumans kommun. För underhåll svarar samfällighetsföreningen.

Alla snöröjda massor omhändertas lokalt. För varje väg och fastighet skall finnas naturlig plats för snöavlägg. På illustrationskartan finns några större platser för snöupplag utmarkerade. Snömassor kan också behöva bäras bort med skopa till närliggande snöupplag på naturmark.

F.d.skjutvall

Inom planområdet finns en tidigare skjutbana med ett blyförorenat kulfång (skjutvall). I gällande detaljplan är området utmarkerat och kopplat till ett krav att efter sanering skall i enlighet med beskrivning i bifogad utredning (projektsammanställning) av TM-konsult. Denna bestämmelse utgår och alla förhållanden gällande förestående sanering regleras istället i det till detaljplanen tillhörande exploateringsavtalet.

Grund/ytvatten, dagvatten, råvatten, hydrologi

Det aktuella planförslaget berör tre grund- och ytvattenförekomster. I nedanstående ges en mer ingående beskrivning av dessa vattendrag.

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för nämnda vatten.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Grundvattenförekomst (SE730570-146353)

Idag har den kemiska och kvantitativa statusen för berörd grundvattenförekomst (SE730570-146353) med huvudavrinningsområde Umeälven, klassificerats som goda men risk finns att den kemiska statusen inte uppnår god kemisk status år 2021 (www.viss.lansstyrelsen.se, 2017-09-13): Förekomsten bedöms vara i risk på grund av sitt utsatta läge i Umeälven. Vid extremt högläge har lågt pH och hög konduktivitet uppmätts, liksom ovanligt höga halter av sulfat, bly, ammonium, järn, kalcium, kobolt, koppar, krom, magnesium, mangan, nickel och zink. Skrotsten i form av tunnelbormassor (TBM) med höga tungmetallhalter har använts vid väg- och flygplatsbyggen på och vid förekomsten samt lagras i närheten av förekomsten. Förekomsten bedöms inte av risk utifrån påverkansbedömning: I bedömningen av potentiell föroreningsbelastning som gjordes av grundvattenförekomsten sommaren 2013 blev totalpoängen 6,7 vilket bedöms som liten potentiell föroreningsbelastning. Referens 51753.

Vattendrag (Umeälven, SE730861-146315)

Idag har den ekologiska statusen för berört vattendrag

Umeälven (SE730861-146315) med huvudavrinningsområde Umeälven, klassificerats som otillfredsställande (arbetsmaterial, ej fastställd) men uppnår god kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver (www.viss.lansstyrelsen.se, 2017-09-13): Flödesförändringar har konstaterats vara orsak till att god ekologisk status inte uppnås. Ytterligare utredningar kommer därför att behövas för att avgöra vilka åtgärder som krävs för att skapa hydromorfologiska förutsättningar för att uppnå god ekologisk status senast 2021.

*Gränsvärdet för kvicksilver i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige idag, så även Umeälven. Detta beror på att det under lång tid har skett utsläpp av kvicksilver, främst från internationella luftnedfall.

Vattendrag (Storbäcken, SE730008-146834)

När det gäller såväl ekologisk status som kemisk status avseende Storbäcken (SE730008-146834) har den av Länsstyrelsen klassats som god med undantag av kvicksilver och bromerad difenyleter (www.viss.lansstyrelsen.se, 2016-03-29)

Norr om campingen finns en kommunal ytvattentäkt i Mortsbäcken. Vattentäkten ligger ovan planområdet och gällande skyddsföreskrifter berör endast en mycket begränsad del av campingplatsen. Vattenintaget ligger över 100 meter uppströms från planområdet. Bäckens är dessutom strid och vattengenomströmningen hög. Risken för att byggnadsarbeten inom planområdet skulle kunna påverka vattenkvaliteten vid intaget genom exempelvis grumling, är därför låg. Det kommande arbetet bör dock planeras och utföras så att riskerna kan undvikas. Under byggtiden bör befintligt kontrollprogram utökas med fler provtagningstillfällen. Dessa föreskrifter bifogas som en bilaga. En råvattenledning från denna ytvattentäkt passerar planområdet.

Dagvatten inom området kommer företrädesvis att utföras enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Vattenavledning görs med öppna diken med undantag av ett krossfyllt avskärande dike för uppsamling av vårflood i pisten nedre del. Diken utförs så att vatten leds bort från Mortsbäcken. Erosionsrisk genom avrinning ut över slänter förhindras. En fördjupad redogörelse för hur dagvatten skall planeras återfinns i en särskild utredning.

I samband med tidigare planarbete utfördes en hydrologisk undersökning gällande översvämningens risk utmed Mortsbäcken (PM Hydrologi, Dimensionerande vattenstånd i Mortsbäcken, 2011-02-24, Tyréns). Av den framgår att dimensionerande vattenflöden (s.k. 100-årsflöden) inte påverkar det aktuella planområdet.

VA-försörjning

Ny bebyggelse ansluts till huvudledningar för kommunalt vatten och avloppssystem. Tillkommande byggrätter ryms inom kapaciteten för detta VA-nät. På plankartan finns u-områden utmed lokalvattenledningar för vatten- och avloppsledningar. Dessa har justerats utifrån befintliga förhållanden.

Elförsörjning

Ny elförsörjning ombesörjs genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. Ett E-område för transformator finns upptaget strax intill campingplatsen. Vad gäller tillkommande bebyggelse gäller att tillgång till el skall finnas innan anläggningsarbeten och byggnationer startas. Se även tekniska frågor i nedanstående genomförandebeskrivning.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Ärendets handläggning

Planen handläggs enligt så kallat normalt planförfarande.

Genomförandetid

Gällande detaljplan har en genomförandetid på 15 år. Den ändring som här föreslås kommer att ske innan genomförandetiden löpt ut. Ändringen motiveras av att utbyggnadstakten varit högre än vad som förväntades när gällande plan tags fram. Hemavan har vidare blivit en av de snabbast växande besöksmålen för vintersport i Sverige och efterfrågan på fritidsbostäder är hög.

Om en plan ändras inom genomförandetiden kan fastighetsägare ha rätt till ersättning i fall av att denne åsamkas någon skada. De ändringar som här föreslås kan dock inte bedömas ha någon negativ påverkan på den byggnation som redan genomförts.

Den nya planen genomförandetid är 10 år. Tiden kommer att räknas från den dag planen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som gått förlorade.

Fastighetsrättsliga frågor

Ekonomi

All utbyggnad inom planområdet kommer att bekostas av exploatören. Kostnaderna för fastighetsbildning regleras vid respektive förrättning. Plankostnadsavtal har upprättats. Anslutnings- och förbrukningsavgifter för vatten och avlopp kommer efter avstyckning och försäljning att tas ut enligt kommunens taxa. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. I planbestämmelserna angivna åtgärder ska efterföljas för att skapa en trygg och riskfri miljö. Detta ombesörjs av fastighetsägaren, Hemavan Fjällkedjan AB.

Fastighetsbildning

En fullständig sammanställning av i planförslaget ingående fastigheter redovisas i en separat fastighetsförteckning. Hemavan Fjällkedjan AB äger all mark där nya byggrätter föreslås. Enskilda fastigheter kommer därefter att styckas i samband med att erforderliga bygglov prövas. De fastigheter som nybildas kommer att behöva anslutas till befintliga gemensamhetsanläggning för utfart till allmän väg. Vidare bildas nya samfälligheter och gemensamhetsanläggningar inom planområdet som skall övertas av Kungsvägens Samfällighetsförening. Bifogad fastighetskonsekvensbeskrivning ger en samlad beskrivning av hur planförslaget påverkar befintliga fastigheter och genomsamhetsanläggningar.

Inom befintligt campingområde finns ett äldre vägservitut till förmån för Björkfors 1:850 som belastar Björkfors 1:819. Servitutet reglerar tillträde till en tidigare skjutbana och kan därför upphävas. Detaljplanen föranleder inga nya servitut.

Tekniska frågor

Vägar

Samtliga vägar/vägbelysning/skyddsräcken för fordonstrafik och för skidfart och skoter inklusive tillhörande åtgärder, utförs/bekostas av exploatör och övertas av Kungsvägens

samfällighetsförening. Övertagandet bör ske genom en anläggningsförrättning, dvs fastighetsägare som har behov av vägen blir delägare i den. Exploatören ansvarar för de åtgärder som krävs för att stärka slänter och återställa vegetation efter schaktarbeten.

Vatten och avlopp

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar har tillräcklig kapacitet för exploateringen. Anläggning bekostas av exploatören och skall vara utförda innan bygglov för ny bebyggelse medges samt övergår efter godkänt färdigställande i kommunal regi.

El/tele

För framdragning av elnät inom området ansvarar Vattenfall AB. Förläggning av tillkommande bredbandskabel bör samordnas med förläggning av el- och telekablar. Vid markarbeten ska exploatören tidigt kontakta Vattenfall AB för kabelutsättning i fält. Inmätning bekostas av Vattenfall AB. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall AB men bekostas av exploatören. Om anläggningsflytt behövs skall avtal upprättas rörande kostnader och ansvar före det att detaljplanen antas.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap dvs. kommunen är inte huvudman för de allmänna platserna. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. I detaljplanen är allmän plats uppdelad för fem olika användningsätt; vägar (inkl gång- och cykelväg), parkmark (anlagda grönytor) , områden för friluftsliv (skidbacke, längdspår, skoterspår mm, exklusive campingplats), naturmark (orörd natur) samt platser för återvinning. Dessa områden och ingående anläggningar skall förvaltas av Kungsvägens samfällighetsförening där alla fastighetsägare är medlemmar. Alla medlemmar har därför fullt tillträde till marken i likhet med om den hade varit kommunal. För den enskilde fastighetsägaren innebär det dock en merkostnad i form av avgifter till föreningen jämfört med kommunalt huvudmannaskap. Man blir även beroende av att exploatören (Hemavan Fjällkedjan AB) fullföljer sina åtaganden inom denna mark.

Skäl till enskilt huvudmannaskap har sin grund i att området endast är avsett för fritidshusbebyggelse.

Avtal

Ett avtal (exploateringsavtal) skall upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren/ exploatören som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter. Avtalet innehåller villkor för utbyggnad av vägar, VA-anläggningar, belysning, bredband och återvinningsplatser. Därtill regleras frågor rörande fastighetsbildning, förvaltning, överlåtelse mm.

Vidare upprättas avtal mellan exploatör och ledningsägare som reglerar ansvar och kostnader avseende elledning och kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för VA-ledningar enligt ledningsrättslagen.

Medverkande:

Freddy Olsen, exploatör, Hemavan Fjällkedjan AB

Sonja Eliasson, miljö & samhällsbyggnadschef, Storumans kommun,

Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare, Storumans kommun,

Debora Jonsson, ingenjör, Storumans kommun

Magnus Knutsson, plankonsult, Arkivolt Arkitekter AB (f.d. Arkultur AB)

Håkan Björkman, plankonsult, Visbyark

För frågor rörande trafik och VA-teknik m.m. har konsulterats Mikael Yngvesson och Lars Nilsson, Sigma Civil i Umeå.

För grafisk layout av denna skrift svarar Richard Hansson, Richard Grafisk Design.

Arkivolt
arkitekter

