

Planbeskrivning

Detaljplan för Del av fastigheterna Björkfors 1:1447 och 1:1449 Hemavan, Storumans kommun

Upprättad av AFRY Group Sweden AB, 2024-05-07

Till planen hör:

- Plankarta
- Grundkarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan (Storumans kommun, 2019-02-19)
- Miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns AB, 2024-01-17)
- Översiktlig geoteknisk undersökning (Tyréns AB, 2024-01-17)
- Trafikutredning (Tyréns AB, 2024-01-16)
- Naturvärdesbedömning (Tyréns AB, 2022-11-03)
- Artskyddsutredning (Tyréns AB, 2023-03-23)
- Dagvattenutredning (Tyréns AB, 2024-01-17)
- VA-utredning (Tyréns AB, 2024-01-17)



Medverkande

Storumans kommun

Miljö-och samhällsbyggnadsnämnden
923 81 Storuman
e-post: mbn@storuman.se
tfn: 0951-14000

Kommunens handläggare:
Ulrika Kjellsdotter
e-post: ulrika.kjellsdotter@storuman.se
tfn: 0951-140 71

AFRY Group Sweden AB

Storgatan 103
921 32 Lycksele

Uppdragsledare:
Pethra Fredriksson
e-post: pethra.fredriksson@afry.com
tfn: 010-505 29 33

Planhandläggare:
Stina Sahlén
e-post: stina.sahlen@afry.com
tfn: 010-505 16 87



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planförfarande.....	4
Planens syfte.....	5
Bakgrund.....	5
Upplysningar.....	6
Plandata.....	6
Områdets läge och areal.....	6
Markägoförhållande.....	7
Tidigare beslut.....	7
Riksintressen.....	7
Strandskydd.....	8
Kulturskydd.....	8
Naturskydd.....	8
Mellankommunala intressen.....	9
Rennäring.....	9
Översiktliga planer och program.....	10
Detaljplaner och områdesbestämmelser.....	11
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	12
Mark- och vattenområden.....	12
Kommunikationer.....	17
Teknisk försörjning.....	23
Service.....	28
Tillgänglighet och trygghet.....	28
Störningar, risker och säkerhet.....	28
Miljökonsekvenser.....	35
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	35
Miljökonsekvensbeskrivning.....	36
Förenlighet med miljöbalken.....	40
Administrativa frågor.....	41
Tidplan.....	41
Genomförandetid.....	41
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	41
Avtal.....	42
Lovplikt.....	42
Fastighetsrättsliga frågor.....	43
Fastighetsbildning.....	43
Gemensamhetsanläggningar.....	44
Rättigheter.....	44
Ekonomiska frågor.....	45
Planekonomi.....	45
Planavgift.....	46
Inlösen, ersättning.....	46
Tekniska frågor.....	46
Behov av ytterligare utredningar.....	46
Behov av kompletterande tillstånd.....	46
Samråd/Granskning.....	46
Medverkande.....	47
Bilaga.....	48
Planbestämmelser med lagstöd.....	48

PLANFÖRFARANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden lämnade ett positivt planbesked 2019-09-25 § 15 för del av fastigheten Björkfors 1:182 (nu 1:1449) och beslutade 2020-04-08 § 42 att utöka planområdet för att även omfatta del av Björkfors 1:228 (nu 1:1447).

Planförslaget bedöms medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram. Detaljplanen handläggs därmed genom utökat planförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL) 5 kap. (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Kungörelse. *Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan. I kungörelsen återfinns bland annat information kring planprocessen.*

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

Antagande. *Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.*

Laga kraft. *Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet får detaljplanen laga kraft vilket innebär att den får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.*

Utökat förfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött)

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för ett nytt område med bostäder, handel, restaurang och drivmedelsstation. Genom planförslaget kan mark för efterfrågad handel skapas samtidigt som Hemavan centrum avlastas från tung trafik.

BAKGRUND

Hemavan Exploatering AB har ansökt om att få upprätta en detaljplan för bostäder, handel och drivmedelstation på del av fastigheterna Björkfors 1:1447 och 1:1449. Det har länge varit kommunens intentioner att avlasta Hemavans centrum med ett externt handelsområde.



Tidig illustrationsskiss över planområdet, sommartid (Hemavan Exploatering AB).



Tidig illustrationsskiss över planområdet, vintertid (Hemavan Exploatering AB).

UPPLYSNINGAR

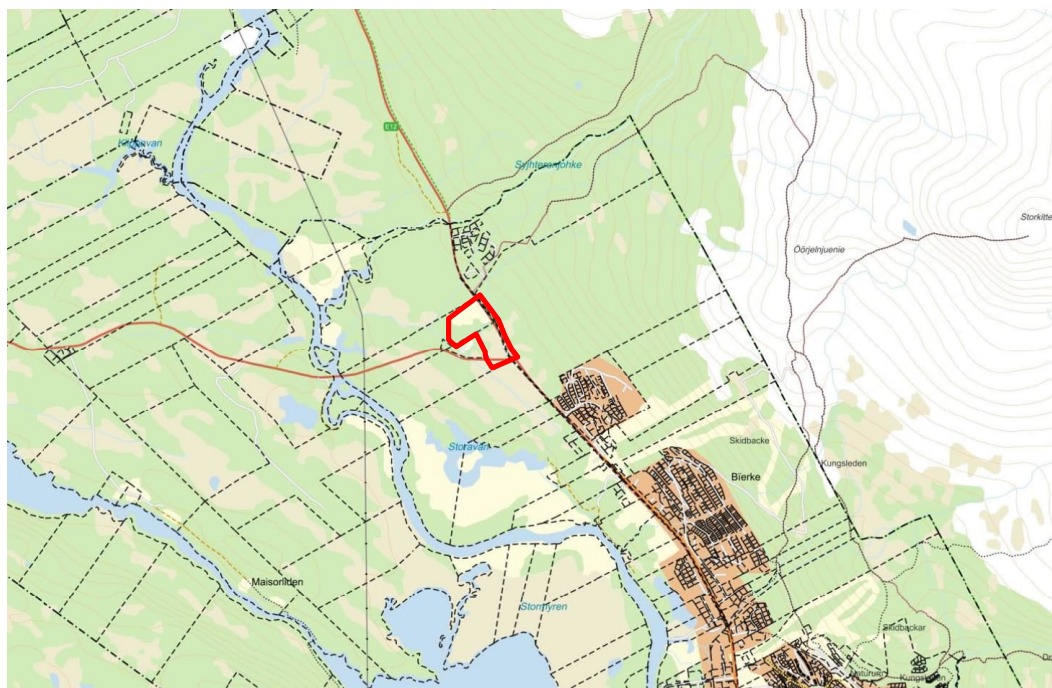
Detaljplanen tas fram i enlighet med *Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6) om planbestämmelser för detaljplan*. Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2021 och BFS_2021_10_14 bestämmelsekatalog. Koordinatsystemet är SWEREF 99 15 45. Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området ligger i nordvästra delen av Hemavan norr om intill väg 1118 och väster om väg E12. Planområdet omfattar cirka 12 hektar.

Plangränsen följer nuvarande fastighetsgränser, med undantag för gränserna i sydöst där de följer projekteringen för nytt vägområde.



Översiktskarta, aktuellt planområde markeras ungefärligt med rött (Översiktskarta: Metria 2021-08-10).

Markägoförhållande

Aktuellt planområde omfattar fastigheterna Björkfors 1:1447 och 1:1449 samt del av fastigheten Björkfors 1:707 och del av Björkfors s:2. Alla fastigheterna är i privat ägo.



Fastighetskarta, aktuellt planområde markeras ungefärligt med rött (karta: Lantmäteriet 2023-12-20).

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Friluftsliv

Området ligger inom riksintresseområde för friluftsliv enligt 3 kap. § 6 miljöbalken (MB) och riksintresseområde för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 §. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena på ett betydande sätt då rekreation och friluftsliv inte förekommer i någon större omfattning inom planområdet. Det passerar en allmän skoterled genom området och planförslaget medför att den ska dras om, läs mer om detta under avsnittet *Kommunikationer - skotertrafik*.

Planförslaget bedöms sammantaget bidra positivt till rekreation- och friluftsliv då fler människor får möjlighet att komma närmare naturen genom nya bostäder och ökad service.

Trafikkommunikation

Planområdet ansluter till riksintresse för kommunikationer, väg E12 enligt 3 kap. § 8 MB. Väg E12 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. Ett samarbetsavtal har tecknats mellan Storumans kommun och Trafikverket med överenskommelsen att om korsningspunkter ut på E12 ska samordnads mellan aktuellt planområde och det nya exploateringsområdet Västbyn på östra sidan om E12.

En trafikutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Trafikutredning, Tyréns AB 2023-10-31). Trafik ingår även i den för planen framtagna MKB (Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns AB 2024-01-17). Sammanfattningsvis bedöms riksintresset för kommunikation inte påverkas negativt av planförslaget och ingen påtaglig skada uppstår. Se vidare under avsnitt *MKB* och *Kommunikation – Fordonstrafik*.

Strandskydd

Planområdet ligger mer än 100 meter från närmsta vattendrag och därmed utanför strandskyddat område.

Kulturskydd

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt. De fornminnesinventeringar som är genomförda i området kring Hemavan har i huvudsak inriktats till ytor i närheten av strandområdena. Aktuellt område är inte inventerat och därför är det oklart om det förekommer fornlämningar i området. Länsstyrelsen bedömer, i avgränsningssamrådet för MKB, att sannolikheten att det kan finnas fornlämningar inom området som liten. Länsstyrelsen kommer därför inte att besluta om någon arkeologisk utredning enligt 2 kap. kulturmiljölagen.

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

Naturskydd

Planområdet består idag av skogsmark som domineras av björk samt en mindre åkermark belägen i områdets norra del.

I samband med MKB har en naturvärdesbedömning tagits fram med tillhörande fördjupad artinventering rörande fåglar och växter upptagna i artskyddsförordningen (Naturvärdesbedömning, Tyréns AB 2022-11-03). Bedömningen har tagits fram i syfte att hitta värdefulla och känsliga naturmiljöer inom planområdet samt presentera en översiktlig beskrivning av naturmiljön. Inventeringar utfördes genom fältbesök den 27 samt 28 juni 2022.

Som ett komplement har en artskyddsutredning tagits fram som ett underlag för samråd med länsstyrelsen angående detaljplanens förenlighet med artskyddsförordningen (Artskyddsutredning, Tyréns AB 2023-03-23).

Länsstyrelsen i Västerbotten har lämnat beslut om dispens från bestämmelser om fridlysta växter med stöd av 8 § artskyddsförordningen. Dispensen gäller de fridlysta arterna korallrot, spindelblomster, grönkulla, fläcknycklar, revlumner och lopplumner. I beslutet finns även föreläggande om försiktighetsåtgärder. Se vidare under *MKB – Naturmiljö*.

Jordbruksmark

Jordbruksmark skyddas enligt MB från exploatering. I lagstiftningen beskrivs jordbrukets betydelse och vilken hänsyn som bör tas till åkermark vid bebyggelse. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om marken behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Behovet ska då inte kunna tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Hemavan med omnejd har i dagsläget lite brukningsvärd jordbruksmark att tillgå. Åkermarken inom planområdet är cirka 1,5 hektar och har inte brukats under de senaste 20 åren. Planförslaget medger att åkermarken bebyggs för handelsändamål. Att bebygga åkermark är inte irreversibelt. Enligt beslut i KS (2020-04-07 § 54) får åkermarken tas i anspråk för handelsändamål. Beslutet motiveras med att den ansträngda trafiksituationen i Hemavans centrum skapat ett behov av att flytta ut handelslokalerna från centrum. Den tunga trafiken som passerar genom Hemavan stannar idag i centrum för att bland annat tanka och nyttja service. Ett nytt handelsområde med även en tankstation anpassad för tung trafik skulle avlasta centrum och skapa en bättre och säkrare närmiljö för de boende samt besökare under hela året.

Då planområdet utvecklas intill redan befintliga vägar och intill en större exploatering (Västbyn) bedöms lokaliseringen för den nya detaljplanen vara fördelaktigt. Områden närmare Hemavan centrum består av aktiv jordbruksmark alternativt myrmarker som inte bedöms lämpliga för ändamålet i planförslaget.

Mellankommunala intressen

Mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Rennäring

En inledande dialog påbörjades med samebyn 2021-08-24. På detta möte framkom det att samebyn främst vill se hur kommunen, eventuellt i samarbete med länsstyrelsen, hanterar det mer praktiska arbetet i den överenskommelse som är framtagen mellan kommunen, länsstyrelsen, samebyn och besöksnäringen (Handslaget för Hemavan, 2019-03-21). Då detta är en förutsättning för fortsatt exploatering inom samebyns renbetesmarker. Överenskommelsen innebär bland annat att:

- Inga friluftsanläggningar får anläggas inom Artfjället.
- Att Artfjället inte får marknadsföras för turister och inte användas för turistaktiviteter framförallt under perioden 15 april t.o.m. 30 juni.

Plangränsen för Västbyn ligger cirka 400 meter söder om Syterbäcken medan plangränsen för aktuellt planområde ligger cirka 500–580 meter söder om bäcken.

I och kring Hemavan bedrivs renskötsel. Riksintresseområden för rennäring finns också kring Hemavan men inte i direkt anslutning till planområdet. Däremot ligger planområdet och dess direkta omgivning inom strategiska områden viktiga för rennäringen, åretruntlanden och trivselland. Med hänvisning till detta har påverkan på rennäring bedömts i framtagna MKB (Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns AB 2024-01-17).

Enligt MKB är att den negativa konsekvens som uppstår till följd av planförslaget en minskning av yta inom strategiska område för Ubmeje tjeälddies sameby. Konsekvensen bedöms sammantaget som liten då planområdet är relativt litet och området omkring redan är påverkat av trafik för E12 samt annan bebyggelse i närheten.

Utifrån genomförda samrådsmöten har det framkommit att samerna önskar ett politiskt ställningstagande/garanti att området från tilltänkt planområdesgräns och norrut, fram till Syterbäcken ska hållas fritt från vidare exploatering. MSBN har i beslut 2023-10-18 § 126, gett i uppdrag till kommunstyrelsen om att ta ställning till området som ska hållas fritt från ytterligare exploatering.

Kommunstyrelsen har 2024-04-09, § 61 beslutat att "i kommande arbete med en ny fördjupad översiktsplan för Hemavan ska området mot Syterbäcken hållas fritt från ytterligare exploatering med hänsyn till kumulativa effekter för rennäringen".

Besluten har skickats till berörd sameby.

Översiktliga planer och program

En översiktsplan för Storumans kommun antogs i maj 2011. För Hemavans samhälle finns en FÖP (*Fördjupad översiktsplan för Hemavan*) från 2011. Enligt denna är delar av området utpekade som handel/service och småindustri/upplag. Den tunga trafik som passerar Hemavan har idag bara möjlighet att stanna för tankning och service mitt inne i samhället vilket medför miljö- och trafikproblem. För att långsiktigt ge möjlighet till en bättre lösning redovisas område för handel och service intill E12 och avfarten till väg 1118.



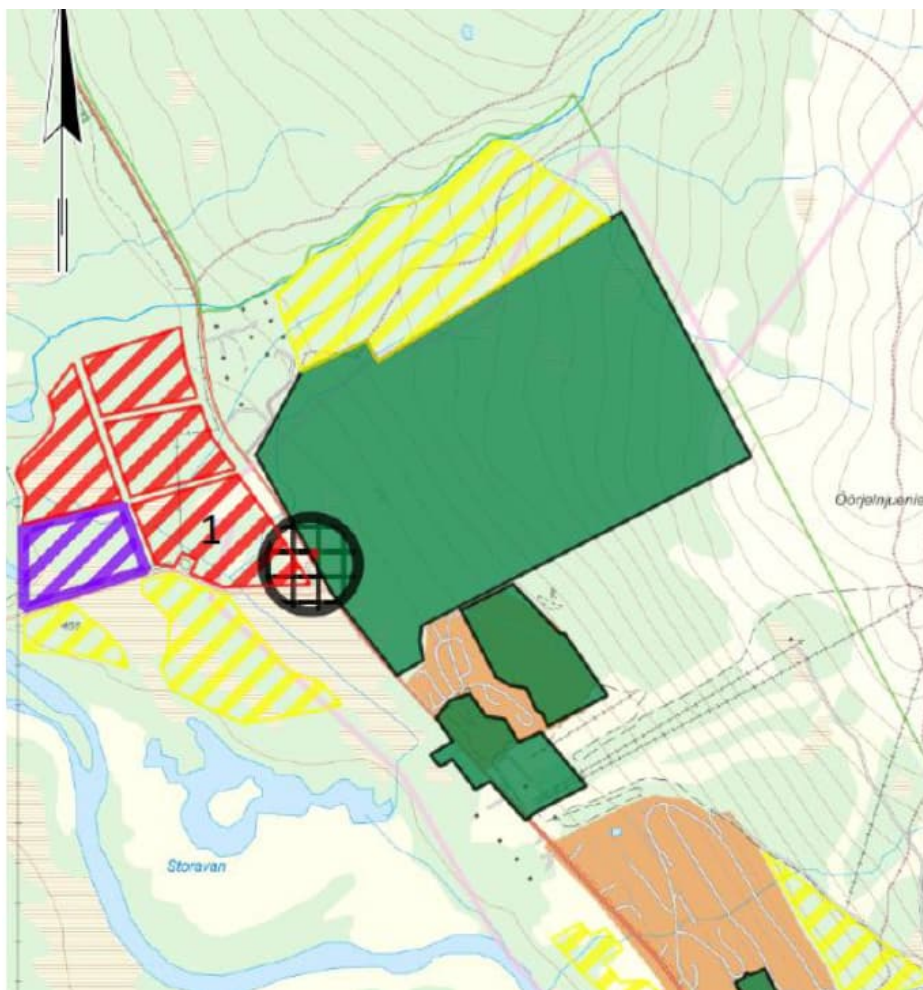
Urklipp från Fördjupad översiktsplan för Hemavan 2011. Ungefärligt planområdet markeras med svart.

Planförslaget föreslår en större utbredning av området för handel väster om väg 1118. Detta för att skapa utrymme för det som specificeras i FÖP, det vill säga ett större område för gränshandelsområde med plats för outlet, tillfällig säsongshandel och liknande som inte bör uppta den mer begränsade och centrumbetonade markerna inne i byn. Planförslaget möjliggör även för drivmedelsstation vilket skulle avlasta centrummiljön ytterligare.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktliga intentioner för området samt planeringsinriktningen för Hemavan, se nedan.

Planeringsinriktning Hemavan

KS tog 2019-05-28 § 76, beslut om en planeringsinriktning som kompletterar gällande FÖP för Hemavan fram till dess att en ny FÖP kan antas. I beslutet fick den kommunala organisationen i uppdrag att utreda de, i inriktningen, föreslagna områdena vidare. Planområdet är i planeringsinriktningen utpekad för kommersiell service. KS tog 2020-04-07 § 54, beslut om att göra en mindre justering av planeringsinriktningen för att möjliggöra planläggning av åkermarken i planområdets nordöstra hörn. I enlighet med planeringsinriktningen planläggs marken för handel och endast en mindre del för bostäder.



Urklipp från planeringsinriktningen. Aktuellt område markeras med siffran 1.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är sedan tidigare inte planlagt och inga områdesbestämmelser finns.

På östra sidan av väg E12 har en större detaljplan nyligen fått laga kraft (*Detaljplan för Björkfors 1:707, Västbyn*) för nya skidnedfarter, större centrumbebyggelse, bostadsområden och interna vägar. Detaljplanen förväntas medföra en väsentlig trafikökning till området via E12. För ett genomförande krävs att en ny anslutning

utformas. Detta är nödvändigt för att säkerställa framkomligheten och trafiksäkerheten på E12. Se vidare under *Kommunikation – Fordonstrafik*.

Pågående planprocesser

Inga pågående planprocesser sker i anslutning till planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Terräng

Marknivån inom planområdet varierar mellan +462 och +467 (RH2000). Terrängen sluttar från norr till söder med en genomsnittlig lutning på cirka en grad. Området utgörs av omväxlande gles till tätbevuxen björkskog tillsammans med myrområden i västra och södra delen. Den norra delen utgörs av äldre jordbruks-/åkermark. En kraftledning går strax utanför plangränsen i väster.



Befintliga förhållanden (Ortofoto: Lantmäteriet 2024-04-23). Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Natur

Stora delar av planområdet består av skogsmark som domineras av björk. I planområdets nordöstra del finns åkermark. Övrig yta består av öppen buskmark som präglas av minde videbuskage och dvärgbjörk med en undervegetation som främst domineras av kråkbär, hjortron, ljung, odon, smalbladigt gräs samt tuvull.

Björkskogen utgörs av en, till större del, fuktig fjällbjörkskog med en yta på ca 3,3 hektar. Trädbeståndet är yngre men har inslag av ett fåtal äldre träd. I planområdets norra del finns en gammal jordbruks-/åkermark.



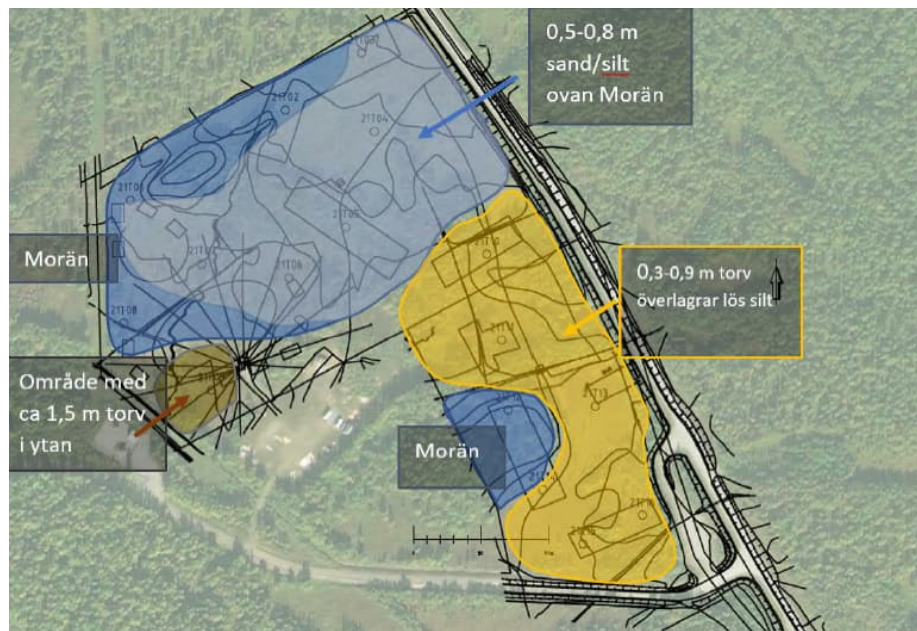
Åkermarken med åkerholmen och smörbollor (Naturvärdesbedömning, Tyréns AB 2022-11-03).

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram som underlag till detaljplanen med syfte att bedöma de geotekniska förhållandena (Översiktlig geoteknisk undersökning, Tyréns AB 2021-05-26).

I norra delen av planområdet utgörs jorden av cirka 0,2–0,3 meter mull/torvlager av 0,5–0,8 meter siltig till grusig sand ovan morän och i vissa punkter finns moränen direkt under mulljorden. Utredningen visar att dessa delar har en bra bärighet och alla typer av grundläggning är möjlig. I områden med torv skall ingen grundläggning ske utan att torven har skiftats ur och ersatts av friktionsjord.

I de södra delarna utgörs jorden av ett 0,3–0,8 meter mäktigt lager torv ovan relativt mäktiga lager av silt med låg relativ fasthet. Där mäktigare siltsediment förekommer, rekommenderar utredningen att en närmare utredning av de geotekniska förhållandena med detaljerade undersökningar utförs inför detaljprojektering av grundläggning. Den aktuella sedimentjorden inom området har begränsad bärighet, är sättningssärlig samt mycket tjälfarlig. All torv måste schaktas bort under blivande byggnader.



Indelning av jordarter (Översiktlig geoteknisk undersökning, Tyréns AB 2021-05-26).

Enligt den geotekniska undersökningen finns ingen risk för skred inom planområdet eftersom medellutningen inom området uppgår till mindre än 1 grad. Fjällslutningen öster om aktuellt område har vid tidigare utredning bedömts som stabil. Inte heller har det vid denna utredning framkommit att det finns någon risk för slamströmmar och slamskred inom eller ned till området. Sammantaget bedöms planområdet översiktligt vara byggbart.

Hydrogeologiska förhållanden

Inga hydrogeologiska undersökningar är gjorda inom området. Vid provgroppsgrävningen bedömdes grundvattennivån vid normalläge ligga mellan 0,5–1,5 meter under markytan beroende på årstid och nederbörd (Översiktlig geoteknisk undersökning, Tyréns AB 2021-05-26).

Ett genomförande kommer kunna orsaka lokal grundvattensänkning inom planområdet till följd av utgrävning av torv, minskad infiltration på hårdgjorda ytor och annan dagvattenhantering. Eftersom dagvattenhanteringen förslås vara ytlig (Dagvattenutredning, Tyréns AB 2024-01-17) kommer avlett vatten kunna fylla på grundvattenmagasinet i stort. Påverkan blir därmed lokal precis där exploateringen sker. En lokal grundvattensänkning inom planområdet bedöms inte kunna påverka några omkringliggande anläggningen och därmed inte heller kunna skada allmänna eller enskilda intressen.

Radon

Förekomsten av markradon har inte undersökts specifikt i samband med planarbetet. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas "radonsäkert". På normalradonmark kan enklare åtgärder vidtas. Inom delar av planområdet kommer människor vistas stadigvarande, vilket innebär att åtgärder kan behöva vidtas. Detta säkerställs i bygglovsskedet.

Förorenad mark och vatten

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom planområdet.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för bostäder [B], detaljhandel [H], restaurang [C₁] och drivmedelsstation [G]. Plankartan reglerar även natur [NATUR], bland annat som skyddsområde runt masten, väg [VÄG] för E12 och väg 1118 samt gata [GATA] för interngata till bostäderna.

[B] Användningen bostäder tillämpas för områden med olika former av boende av varaktig karaktär.

[H] Användningen detaljhandel tillämpas för områden med kombinationer av handel med varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. I användningen ingår, förutom butiksytan, även komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår.

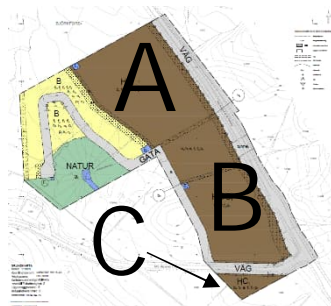
[C₁] Användningen restaurang används för områden med olika former av matserveringar. Restaurang kan ingå i användningen handel om restaurangen inryms i exempelvis en galleria. För att möjliggöra att restauranger även kan byggas fristående möjliggörs denna användning.

[G] Användningen drivmedel tillämpas för områden för hantering och försäljning av drivmedel samt kompletterande handel och service i mindre omfattning av exempelvis biltvätt eller försäljning av verktyg och dagligvaror.

Området för handel, restaurang och drivmedel förläggs närmast E12 för att utnyttja närheten till genomfartstrafiken. Drivmedel avgränsas 80 meter från kvartersmark för bostäder på grund av skyddsavstånd, se under rubrik *Störningar, risk och säkerhet – Skyddsavstånd för drivmedelstation*. Planförslaget möjliggör för ett storskaligt handelsområde som ska anpassas till kommande bebyggelse öster om E12 (Västbyn) och naturen i fjällmiljön.

Utnyttjandegraden regleras till 25 % av fastighetsarean [e₁] inom användningsområde för detaljhandel [H], restaurang [C₁] och drivmedel [G]. Detta möjliggör för en total byggnadsarea (BYA) på ungefär 15 390 kvadratmeter inom dessa användningar.

Område	Yta [kvm] cirka	BYA 25% [kvm] cirka
A	39110	9777
B	19710	4927
C	2732	683
Totalt		15 387



Tabell och figur över byggrätt för handelsområdet.

Inom användningen bostäder [B] får endast flerbostadshus uppföras [f₃]. Inom användningsområdet regleras byggrätten till 30 % BYA av fastighetsytan [e₂] för att säkerställa yta för parkeringar och friyta inom respektive fastighet. Den totala byggnadsarean är cirka 5 000 kvadratmeter. Då kvarteretsmark för bostäder endast får bebyggas med flerbostadshus regleras ingen begränsning i fastighetsstorlek.

Möjligheten till drift och underhåll av byggnader inom planområdet säkerställs med ett minsta avstånd om 4 meter mellan byggnader och fastighetsgräns [p₁].

Källarplan är inte lämpligt inom planområdet med anledning av höga grundvattennivåer och därför säkerställs detta genom egenskapsbestämmelsen [b₄].

För att möjliggöra en barriär mellan handel och bostäder har en 10 meter bred remsa mellan bostäderna och handeln reglerats med mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader [korsmark]. Ett bygglovsbefriat plank på två meter kan byggas inom denna remsa för att ytterligare avskärma från handelsområdet [a₂].

Utformning

Högsta tillåtna nockhöjd är 11 meter [h₁] inom användningarna detaljhandel [H], restaurang [C₁] och drivmedel [G]. Inom användningen bostäder [B] får högsta nockhöjd inte överstiga 11 meter [h₂] med takvinkel mellan 20 och 40 grader [o₁]. Detta innebär i praktiken att byggnaderna kan uppföras i två till 2,5 våningar inom användningen bostäder beroende på takvinkeln. Högsta nockhöjd på komplementbyggnader får inte överstiga 4,5 meter [h₃].

Reglerade nockhöjder bedöms vara lämplig för att säkerställa en bebyggelse som är anpassad till ändamålet och samtidigt tar hänsyn till landskapet.

Landskapsbild

Området består av gammal jordbruks-/åkermark, fjällbjörkskog samt myrmark och omgärdas i dagsläget av skogsmarker i alla väderstreck, vilket gör att planområdet ligger väl avskilt från annan bebyggelse. Lokalt kommer ny bebyggelse vara tydligt exponerat från E12 samt från Västbyn på andra sidan E12. Då planområdet omges av skogsmark samt ligger lågt i landskapet är området inte exponerat från långt håll.



Flygbild med vy från söder, planområdet markeras ungefärligt med rött.

Utveckling enligt planförslaget kommer leda till en förändrad landskapsbild lokalt med tillkommande bebyggelse i en större skala. För att minska inverkan samt skapa en koppling mellan bebyggelsen inom planområdet och framtida bebyggelse på östra sidan om E12 har planbestämmelser om utformningen reglerats likt detaljplanen för Västbyn. All bebyggelse inom planområdet ska färgsättas med mörka dämpade kulörer i till exempel naturtoner i rött, grönt, brunt och grått [f₁]. Även takfärg ska vara i mörka dämpade kulörer samt med en matt yta [f₂]. För bostäderna regleras även att fasaderna i huvudsak ska vara i trä för att anpassas till övrig bebyggelse i Hemavan samt naturmiljön.

Den rådande landskapsbilden av storskalig fjällmiljö bedöms inte påverkas av ett genomförande av planförslaget.

Bebyggelseområden

Planområdet är idag obebbyggt bortsett från ett mindre apparatus vid mastanläggningen i områdets sydvästra del samt en mindre timmerlada vid åkerholmen i nordöst.

Kommunikationer

Fordonstrafik

Planområdet ansluts idag från E12 via väg 1118. Väg E12 ingår i planområdet i öster och har en trafikhastighet på 90 km/h. Korsningen mellan E12 och väg 1118 samt cirka 170 meter av väg 1118 ingår i planområdet i söder. E12 och väg 1118 är statligt ägda och Trafikverket är därmed väghållare.

I samband med framtagandet av detaljplanen har en trafikutredning tagits fram (Trafikutredning, Tyréns AB 2023-10-31). Med en ökad exploatering kommer flödet av fordonstrafik och oskyddade trafikanter längs och över väg E12 att öka. Utredningen syftar bland annat till att visa hur planförslaget påverkar omgivande vägnät.

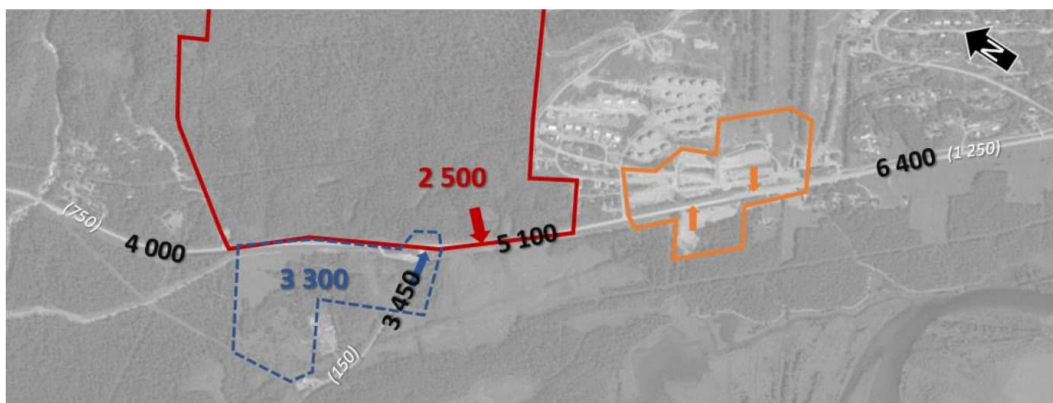
Anslutning till planområdet kommer fortsatt att ske via ovanstående vägar, vilket säkerställs genom allmän plats väg [VÄG] för väg 1118 med ett kommunalt huvudmannaskap. Tillfartsväg till bostäderna regleras som allmän plats [GATA] men

med ett enskilt huvudmannaskap [a₁]. Tillfartsvägen kan komma att nyttjas även för angöring till de västra delarna av handelsområdet och ska därför utformas för att klara godstransporter. Vägen ska utföras tvåfilig (6,5 meter). Gatumarken inom planområdet inrymmer vägbana, slänter, diken, belysning med mera. Vändplanen inom bostadsområdet har en radie på cirka 12 meter vilket möjliggör vändning för sopbil. Planens intentioner är att hela sträckan av lokalgatan ska förses med belysning och att vägbanan ska asfalteras.

Trafikalstring

Trafikalstringsberäkningar har tagits fram som underlag för planförslaget vilka bygger på den exploateringsgrad och markanvändning som möjliggörs inom planområdet. Uppskattningen av trafiken har gjorts utifrån jämförelse med liknande handelsområden med en tydlig gränshandelsinriktning. Detaljplaneområdet beräknas alstra 6 000 fordon/dygn för sommarsäsongen och 3 600 fordon/dygn under vintersäsongen. ÅDT beräknas till 3 300 fordon/dygn för planområdet. En stor del av trafiken (65 %) bedöms komma från Norge.

Trafikutredningar har även beräknat den förväntade trafikalstringen från gällande planförslag och redan antagna detaljplaner för Västbyn, Solbacken och Gondolbyn. Uppskattade trafikmängder (ÅDT) redovisas i kartan nedan.



Uppskattade trafikmängder (ÅDT) med fullt utbyggda exploateringar inom planområdet samt närliggande exploateringsområden (Trafikutredning, Tyréns AB 2023-10-31).

Berörda delar av E12 inkluderas i planförslaget för att säkerställa vägområdet för E12 [VÄG]. Den samlade bedömningen i trafikutredningen är att E12 tål den trafikökning och eventuell fördröjning av genomfartstrafik som planförslaget innebär utan att funktionen för E12 försämras. Enligt MKB bedöms riksintresset för kommunikation inte påverkas negativt av planförslaget och ingen påtaglig skada uppstår (Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns AB 2024-01-17).

Korsningar och kapacitet

Kapacitetsberäkningar har genomförts för olika korsningsförslag mellan E12 och väg 1118 där planrådets trafik ska anslutas samt för korsningen med Västbyn. Det är viktigt att korsningspunkterna utformas så att de klarar en ökad trafikmängd till och från planområdet samt mot Västbyn utan att framkomligheten och riksintresset för kommunikation (E12) påverkas negativt. Resultaten i trafikutredningen visar på att dagens korsning mot väg 1118 har en god kapacitet för ÅDT men är i närheten av att överskridas för maxtrafik. Trafikutredningen förlår istället två förskjutna

trevägs korsningar med vänstersvängsfält vilket ger en trafiksäker lösning som leder till bättre framkomlighet för genomfartstrafiken på E12.

Kapacitetsanalysen visar att två förskjutna trevägs korsningar med vänstersvängsfält klarar den tillkommande trafiken från exploateringarna, både inom planområdet och Västbyn, i kombination med prioritering av trafiken på E12.

Utfartsförbud har reglerats mot väg E12 längs hela handelsområdet då ytterligare anslutningar inte bedöms lämpliga [utfartsförbud]. I enlighet med VGU har utfartsförbud reglerats 50 meter från korsningen mot E12. Anslutningar direkt från fastighet som angränsar allmän väg kräver i övriga fall tillstånd enligt 39 § Väglagen.



Principutformning av trevägs korsningar med E12 (Trafikutredning, Tyréns AB 2023-10-31).

Hastigheter

Hastigheten på E12 förbi planområdet är idag 90 km/h. Väg 1118 har en hastighetsbegränsning på 70 km/h. Gränsen för tätbebyggt område för Hemavan går idag ungefär vid Gondolbyn. Under 2023 kommunstyrelsen antagit en hastighetsplan där man föreslår att gränsen för tätbebyggt område enligt trafikförordningen ska justeras för att inkludera tillkommande områden i den nordvästra delen av Hemavan. Hastighetsplanen föreslår vidare för området att färdhastigheterna ändras från 90 km/h till 60 km/h vad avser E12, och övrigt vägnät 30 km/h

Trafikutredningen bedömer att en sänkning av hastigheten på vägavsnitten förbi planområdet till 60 km/h är en trafiksäkerhetsåtgärd och förbättrar orienterbarheten. Hastighetssänkningen innebär även att trafik från Norge då får längre tid att uppfatta tätortsmiljön med korsningar, trafikanter och busshållplatser.

Kollektivtrafik

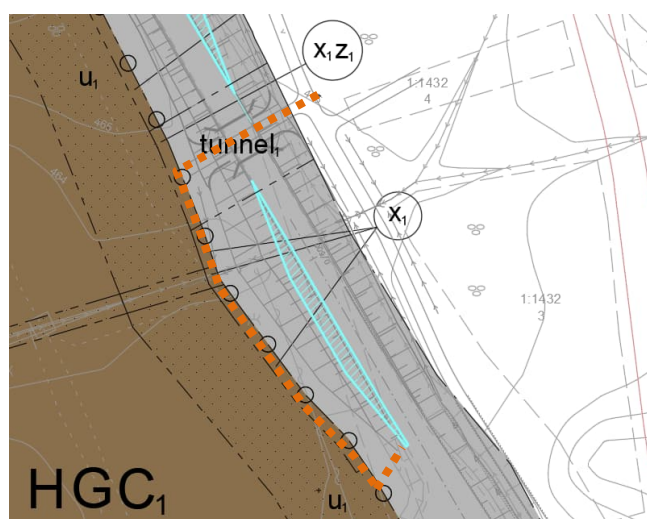
Närmsta busshållplats för regional trafik finns i direkt anslutning till planområdet långt med E12 i sydost, vid korsningen till väg 1118. I samband med ett genomförande av detaljplanen föreslås hållplatsen ersättas med hållplatsfickor på vardera sida om E12 med koppling till den planskilda gång-, cykel- och skotertunnel som föreslås, se nedan.

Gång- och cykeltrafik

Genom centrala Hemavan finns idag en gång- och cykelväg utmed den norra sidan på E12. Den är dragen fram till den planerade exploateringen i Gondolbyn och det finns planer på att ytterligare förlänga gång- och cykelvägen norrut till Västbyn.

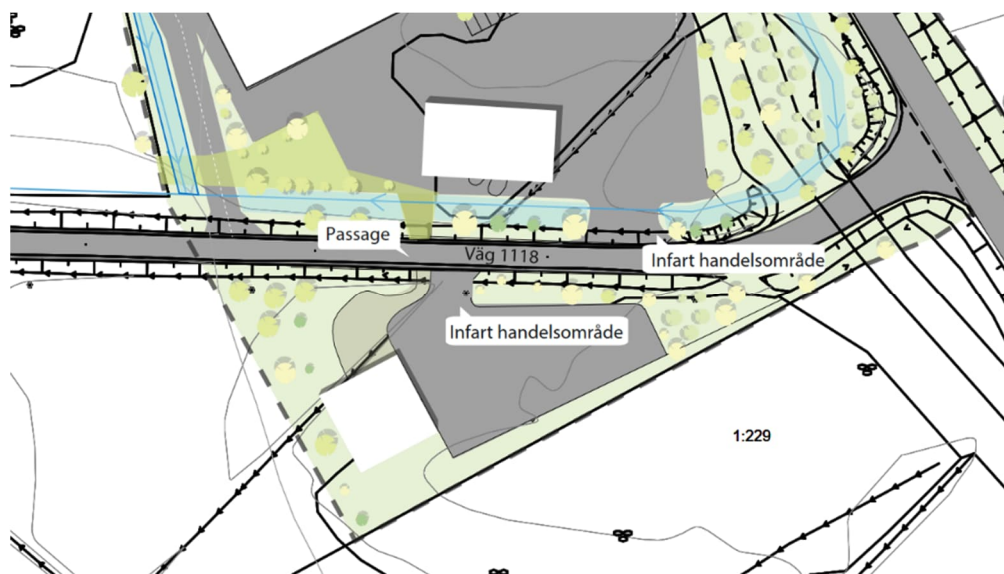
För att kunna ta sig mellan planområdet och Västbyn samt nå gång- och cykelbana in mot Hemavan föreslår trafikutredningen en tunnel under E12. Tunneln skapar en säker och genare passage av E12 som gör att korsningar mellan områdena kan ske enkelt. Ett övergångsställe i plan med E12 bedöms som olämpligt på grund av trafikmängderna på E12 i kombination med fordonshastigheterna. Tunnelns placering har godkänts av Trafikverket och placeringen fastställs i plankartan [tunnel_i].

För att säkerställa anslutning för oskyddade trafikanter till busshållplatsen regleras ett markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik [x₁]. Markreservatet följer kvartersmarken från busshållplatsen och ansluter till tunneln under E12. Närmast tunneln sammanfaller markreservatet för skotertrafik [z₁] med reservatet för gång- och cykeltrafik [x₁].



Dragning av gångväg från busshållplatsen. Gångväg markerad i orange och busshållplats i blått.

Utifrån föreslagen ny hastighet (60km/h) kan övergång för oskyddade trafikanter ske via en gångpassage med mittrefug (minst 2 meter) över väg 1118. Passagen föreslås väster om anslutningen till handelsområdet.



Illustrationsförslag över placering av passage för oskyddade trafikanter.

Parkering

Planförslag medför ett parkeringsbehov för tillkommande verksamheter och bostäder. Kommunens parkeringspolicy (2022) ska främja miljövänligare transportmedel genom att erbjuda ändamålsenliga parkeringar men också uppmuntra till platsbesparande beteendeförändringar. Viljeinriktningen är att fler väljer gång, cykel eller kollektivtrafik som färd sätt. Parkeringspolicyn anger följande parkeringstal för markanvändningarna inom planområdet:

- Butiker 40 platser / 1 000 BTA
- Livsmedelsbutiker 50 platser / 1 000 BTA
- 1,5 platser per lägenhet
- 2 platser per villa (inom fastigheten)

20 % av de handelsinriktade parkeringsplatserna ska ha laddmöjligheter för elfordon, det vill säga ledningsinfrastruktur.

Viljeinriktningen är även att cykelparkeringar ska prioriteras i samband med målpunkter och så placeras närmare målpunkten än bilparkeringen. Parkeringstal för cykelparkering finns för flerbostadshus, minst 2 cykelparkeringar per lägenhet.

Beräkningar av parkeringsbehovet har svårigheter eftersom ytorna inte regleras exakt i detaljplanen. BTA inom användningarna är beroende av fastighetsindelning samt vilka verksamheter som ska inrymmas. Handelsområdet förväntas få en mix av butiker samt livsmedelsbutiker och trafikutredningen föreslår att antalet parkeringsplatser räknas till 47 stycken per 1 000 BTA för användningen handel. Utnyttjandegraden inom användningarna detaljhandel och drivmedel möjliggör för en totalt BYA på ungefär 15 390 kvadratmeter.

Enligt beräkningar kommer det krävas cirka 723 parkeringsplatser om byggrätten nyttjas för en våning, vilket är det vanligaste för handel i liknande områden. Vid ett maximalt nyttjande av byggrätten, det vill säga att handelsbyggnaderna uppförs i två våningar, skulle det krävas cirka 1446 parkeringsplatser. Beroende på hur byggnaderna och parkeringarna placeras kan handelsområdet inrymma även den höga nivån. Rimligt är även att verksamheterna inom handelsområdet kan samnyttja parkeringsplatserna för att minska ytanspråket.

För tillkommande bostadskvarter ska parkering anläggas och skötas inom respektive bostadsfastighet, detta säkerställs med egenskapsbestämmelse [n_i]. Minst 1,5 parkeringsplats per lägenhet dock minst 2 parkeringsplats per stora lägenheten (över 60 kvm) ska finnas inom fastigheten. Med syftet att skapa en god boendemiljö och motverka stora parkeringsytor regleras antalet parkeringsplatser inom enskilda parkeringsytor till max 20 stycken. Med parkeringsyta inkluderas parkeringsplatser, körytor, diken och avdelande grönska som vanligtvis förekommer på en parkering. Parkeringsytor ska avskiljas med byggnader eller större friytor för att inte räknas som sammanhängande.

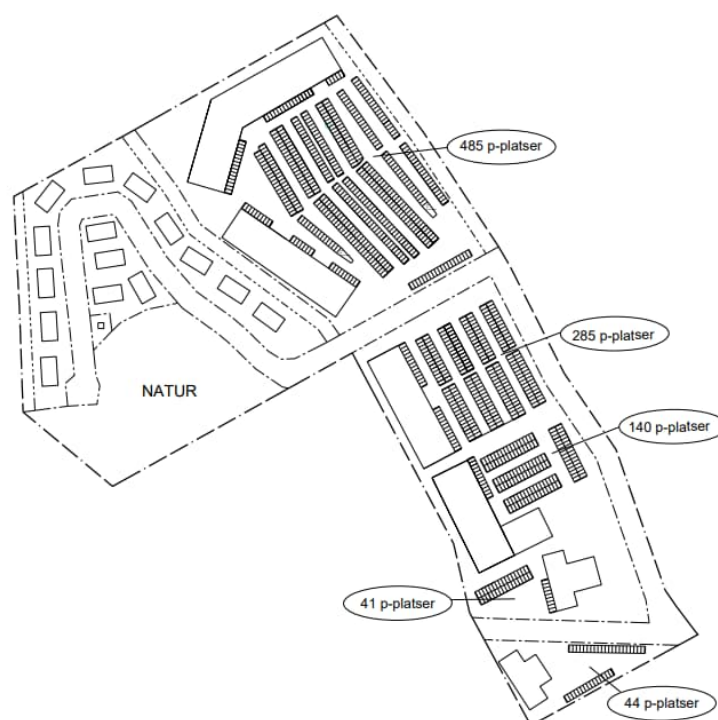


Illustration över förslag på placering av 995 parkeringsplatser inom planområdet.

Skotertrafik

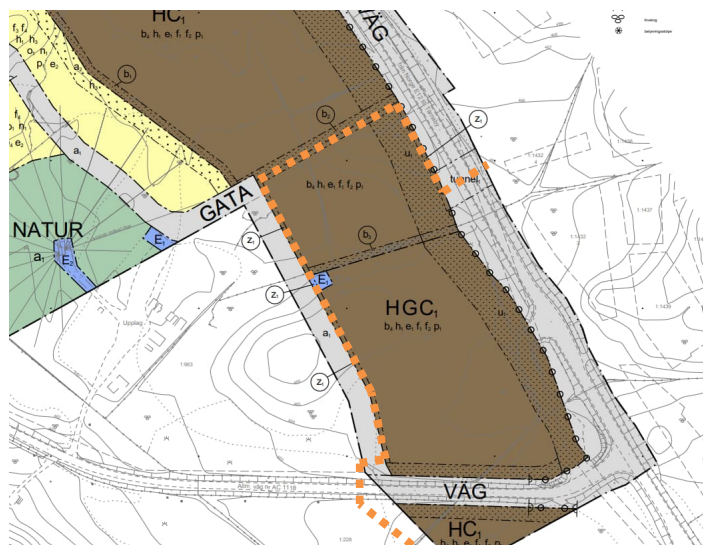
Storumans kommun är en av de skotertätaste kommunerna i Sverige och skoteråkningen är stort i området och därför anser kommunen att det är viktigt att planera för skotertrafik. Ett bra spårsystem minskar konflikter med andra aktiviteter. Området ligger utanför tätbebyggt område idag men kan komma att ingå i framtiden. Kommunen ansvarar och sköter skoterleden. En utredning för skoterleden har tagits fram för intilliggande detaljplan (Västbyn). Enligt uppgift från Storumans kommun trafikeras skoterleden med en maxtrafik under påsken med 400 fordon per dag. Övriga dagar under vintern varierar antalet mellan 10 fordon per dag till 200 fordon per dag. Den högre siffran är främst under jul/nyår och sportlov. I den östra delen av planområdet passerar en skoterled i lodrät riktning. Leden korsar sedan E12 i plan i de nordostliga delarna.



Befintlig skoterled och dess stäckning genom planområdet.

Ett genomförande av planförslaget innebär att skoterleden måste flyttas inom planområdet. I trafikutredningen föreslås att leden dras om inom planområdet för att kunna ansluta till drivmedelsstationen och sedan passera E12 i tunneln under vägen. Genom att skotertrafiken förläggs i tunneln kan ett trafiksäkrare alternativ skapas.

För att säkerställa ett alternativ på dragning av skoterleden regleras ett markreservat för skotertrafik [z₁]. Markreservatet ansluter till tunneln under E12 i nordväst och passerar sedan handelsområdet längs med diket för att sedan följa gatumark ned till väg 1118. Förslagsvis leds skotertrafiken över gatumarken västerut innan den passerar väg 1118, enligt illustration nedan.



Förslag på dragning av skoterleden, orange markering.

Flygtrafik

Planområdet ligger cirka 4 kilometer från Hemavans flygplats HTAAB (Hemavan Tärnaby Airport AB).

LFV (Luftfartsverket) bedömer att genomförandet av detaljplanen inte riskerar att påverka flygplatsens CNS-utrustning (utrustning för kommunikation, navigation och övervakning, Communication, Navigation, Surveillance).

Enligt kontroll mot hinderdata/flygplatsens MSA-yta (flyghinderyta cirka 60 km ut från flygplatsen) kommer inte föreslagna nockhöjder påverka flygplatsens verksamhet. HTAAB ska dock alltid remitteras ärenden om bygglov som avser byggnadsverk över 20 meter.

Inom planområdet finns en flygmast, se mer under *Teknisk försörjning – Flygmast*. Mer information om flygbuller finns under rubrik *Störningar, risk och säkerhet – Trafik- och flygbuller*.

Teknisk försörjning

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten bör berörda ledningsägare 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. Inom planområdet skapas möjlighet

för ledningsrätt genom att [u₁]-område och väg [VÄG] regleras i öster längs E12. I söder, inom vägområdet för väg 1118, finns också möjlighet att anlägga ledningar. Ledningar som kan komma att flyttas i samband med exploateringen kan placeras inom reglerade områden och i förläningen kan ledningarnas placering skyddas genom ledningsrätt (sker via lantmäteriförrättning).

Vatten och avlopp

Vattenledning för stamnätet är belägen jämsmed E12 i öst. Ledningen går inom reglerat markreservat för allmännyttig ledning [u₁] i öst samt inom vägområde [VÄG].

En VA-utredning har tagits fram för planerad exploatering inom planområdet (VA Utredning, Tyréns, 2024-01-17). Utredningen syfte har varit att beskriva möjligheter för anslutning till det kommunala nätet för spill- och färskvatten. Utredningen redovisar även planförslagets tillkommande belastning på det kommunala reningsverket.

Idag finns cirka 300 fast boenden i Hemavan och 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 kommunala bedömningar av teknisk belastning vistas upp emot 5000 personer samtidigt på orten under påskveckan (2018), vilka beräknas bli fler med åren.

Planområdet planeras ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Idag finns inte anslutning inom planområdet. När planen är genomförd bidrar området med ytterligare personekvivalenter (pe), men exakt hur belastningen kommer att se ut är för närvarande svår att bedöma då vilka verksamheter och antalet boenden är osäker. Enligt utredningen bedöms det inte tillkomma mer än 500 pe under högsäsong. Under 2020 öppnades en ny vattentäkt som ligger nordväst om Hemavan. Under samma år öppnades ett nytt vattenverk som har en kapacitet på 10 000 pe. Kapaciteten möjliggör för en utveckling av Hemavan.

Reningsverket i Hemavan har idag en kapacitet för 5000 pe men infiltrationsdammarna är dimensionerade för 10 000 pe. Det pågår för närvarande tillståndshantering av ombyggnation av det befintliga avloppsreningsverket för att utöka kapaciteten. Det nya reningsverket beräknas vara färdigt 2026–2027.

VA-utredningen redovisar möjliga alternativ för anslutning till det kommunala ledningsnätet. En ny vattenledning finns framdragen för att försörja Västbyn med dricksvatten. Denna ledning har kapacitet för att försörja även planområdet. För att nå anslutningspunkten måste ledningen korsa väg E12.

För anslutning till det kommunala ledningsnätet för avloppsvatten finns tre alternativ enligt utredningen. För att planområdet ska kunna ansluta till det kommunala nätet krävs pumpning av avloppsvatten då de tre alternativa anslutningspunkterna ligger högre upp i terrängen än planområdet.

Inom planområdet föreslås självfallsledningar som leder avloppsvatten till en pumpstation. Därför säkerställs en yta om cirka 25 m² för pumpstation inom Tekniska anläggningar [E₁] i sydväst.

En pumpstation kan medföra lukt och rekommenderat avstånd mellan pumphus och bostäder är generellt 50 meter. Inom tätbebyggt område kan ett kortare avstånd på 25 meter accepteras. För att få ett avstånd till bostädernas huvudbyggnad säkerställs

därför ett område på 25 meter från E-området med mark som endast får förses med komplementbyggnad [korsmark] inom bostadsändamål. Om lukt ändå skulle upplevas kan tekniska åtgärder bli aktuellt, exempelvis kolfilter.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget (Dagvattenutredning, Tyréns AB 2024-01-17). Syftet med utredningen är beskriva befintlig och framtida dagvattensituation i och med planförslaget. Utredningen redovisar även planförslagets påverkan på MKN i berörda recipient. Målet med utredningen är att komma med förslag på en lokal, hållbar och långsiktig dagvattenhantering.

Befintlig avvattning sker via ytliga avrinning till ett antal diken som löper genom planområdet västerut. Ytvattnet avrinner sedan från ett dike till ett mindre vattendrag som mynnar i Umeälven. Marken inom de norra delarna har en hög genomsläpplighet medan marken i de södra delarna har en låg genomsläpplighet. Planområdet tillförs även vatten från nordöst via vägtrummor under E12. Detta flöde kommer att öka i samband med exploatering av Västbyn.

I dagsläget finns ingen dagvattenstrategi i kommun men kommunfullmäktige har beslutat om att en sådan ska utarbetas. Det finns inga kommunala begränsningar på flödet som släpps till Umeälven och dagvatten får tas om hand om på fastigheten under beaktande att vatten inte rinner ut på granntomter eller vägar.

Planförslaget innebär att naturmarken tas i anspråk för handel, restaurang, drivmedel och bostäder och andelen hårdgjorda ytor och tak kommer därför att öka väsentligt. Vilket i sin tur medför ökade dagvattenflöden. Flödet kommer att öka både med och utan klimatfaktor i och med planerad exploatering.

Dagvattenhanteringen föreslås i utredningen lösas genom att primärt avvattna planområdet via öppna dagvattensystem i form av diken. För parkeringsytor för mer än 50 platser krävs oljeavskiljare. Parkeringsytorna föreslås därför avvattnas till brunnar som vardera ansluts till ett internt ledningsnät som avslutas i något av de föreslagna diken. Tak föreslås avvattnas via stuprör ner i mark och ledningar för att sedan släppas till diken. Bostadstomterna i planområdets västra del föreslås avvattnas antingen mot planerad väg med vägdiken alternativt mot baksidan och befintlig naturmark.

Befintliga diken föreslås dras om för att säkerställa att diken har en tillräcklig kapacitet samt att inkommande flöden från Västbyn inte leds ner i planerad tunnel för gång- och cykel under väg E12. I utredningen föreslås diken dras längs planerade vägar, avskärande dike mellan handelsområdet och bostäderna samt två diken inom handelsområdet. I övrigt går diken utanför planområdet.

För att klara det maximala tillkommande flödet från Västbyn efter en exploatering måste trummorna under E12 bytas ut. Dessa dimensioneras för att kunna hantera ett 100-års regn med klimatfaktor 1,25. För att säkerställa att samma flöde kan avledas genom planområdet har även diken inom området dimensionerats för detta.

Totalt föreslås, dagvattenutredningen, sju diken med en kapacitet mellan 489 och 5729 l/s för att hantera dagvatten inom planområdet samt tillkommande flöden från öst. Inom gata [GATA] och vägområdet för väg 1118 och E12 [VÄG] finns tillräckligt utrymme för de diken som föreslås i utredningen. Inom planområdet regleras därför endast tre diken i enlighet med utredningen [b₁₋₃]. Föreslagen

toppbredd och dikesdjup på dikena ryms inom respektive område i plankartan. Utredningen bedömer att dikena bör utformas som öppna diken för att klara av de flöden som kommer vid ett 100-års regn.

Enligt utredningen ska avvattningen av planområdet ske genom dike/vattendrag genom drygt 1 km av oexploaterad natur- och myrmark innan det mynnar i Umeälven. Det bedöms inte medföra någon risk för negativ påverkan om dess kapacitet överskrids och diket/vattendraget bräddar.

Enligt beräkningarna i utredningen kommer föreslagen exploatering inte att påverka möjligheten för Umeälven att uppnå MKN (se vidare under *MKB – Ytvatten MKN och dagvatten*). Eftersom parkerings- och körytor ska förses med oljeavskiljare renas avrinnande dagvatten från olja. Vidare utgör planerad exploatering inte någon risk för Umeälven att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Snöhantering

Snöhanteringen för föreslagen exploatering föreslås hanteras inom planområdet. Snöupplag ska placeras så att smältvatten i första hand kan omhändertas tillsammans med övrig dagvattenhantering. Smältvattnet bör renas från föroreningar som ansamlas under vintern. Öppna diken och andra dagvattenlösningar kan vintertid nyttjas för snöupplag. För att undvika att utlopp från dagvattendiken inte fryser igen vintertid och orsakar bräddning av smältvattnet är det viktigt att snöupplag inte placeras på utloppen. I dagvattenutredningen (Dagvattenutredning, Tyréns AB 2024-01-17) ges föreslag på lämpliga ytor för snöupplag. Inga ytor regleras i plankartan eftersom området ännu inte har projekterats.

El och värme

Vattenfall har mark- och luftledningarna som passerar genom planområdet. Luftledningarna skyddas med mark som inte får bebyggas [prickad mark] samt markreservat för allmännyttiga luftledningarna [I₁]. För att möjliggöra att ledningarna dras under mark har även markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställts inom egenskapsområdet [u₁]. Område för luftledningarna regleras 20 meter brett, se mer info om luftledningarna under rubriken *Elektromagnetiska fält*.

Markledningarna skyddas inte i planförslaget då ledningarna kan komma att flyttas. En flytt av ledningarna innebär att även ledningsrätten behöver omprövas vid ny förrättning hos Lantmäteriet. Exploatören ska stå för alla kostnader som uppstår vid eventuell flytt. Exploatören tar kontakt med respektive ledningsägare och leverantör i samband med projektering.

Elförsörjningen till området kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. Två områden för tekniska anläggningar [E₁] säkerställs mot handelsområdets västra gräns. Respektive område är 10x10 meter. Nätstationerna ska av säkerhetsskäl ha ett avstånd om minst 2 meter till annan teknisk anläggning samt minst 5 meter till byggnad och brännbart material. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Tele- och datakommunikationer

Skanova har markförlagd ledning för telefoni i linje med väg E12 och väg 1118.

SumNet har fibernät i linje med väg E12 och väg 1118 vilket den nya bebyggelsen kan ansluta sig till.

Ledningarna skyddas inte i planförslaget då ledningarna kan komma att flyttas. En flytt av ledningarna innebär att även ledningsrätten behöver omprövas vid ny förrättning hos Lantmäteriet. Exploatören ska stå för alla kostnader som uppstår vid eventuell flytt. Exploatören tar kontakt med respektive ledningsägare och leverantör i samband med projektering.

Flygmast

Hemavan Tärnaby Airport har en mast inom fastighet Björkfors 1:1449. Yta för mast och anslutningsväg säkerställs inom [E₂] på plankartan.

Utbredningen av markreflektornätet sträcker sig i dagsläget ut från sändaren med radien 100 meter. Flygplatsen ser att det skulle vara möjligt att minska radien till 50 meter vilket innebär ett byggfritt område 60 meter från masten. Planförslaget reglerar därför natur [NATUR] och gata [GATA] för ett område på 60 meter från masten för att säkerställa markledningarna.

Exploatören ska stå för alla kostnader som uppstår vid en minskning av utbredningen av markreflektornätet.



Foto på flygmast och tillhörande teknikbyggnad.

Avfall

Avfallshantering sköts av kommunen. Systemet för hantering av hushållsavfall ska vara flexibelt och kunna anpassas till rådande hantering, till exempel ska utsortering av matavfall kunna införas. Utrymmen för utsortering av återvinningsmaterial ska också finnas inom varje uppsamlingsplats. Inom respektive byggnad alternativt bostadsfastighet kan utrymme för avfallshantering skapas.

För bostäderna möjliggörs en yta på cirka 150 kvm (15x10 meter) för avfallshantering inom Tekniska anläggningar [E₁] i planområdets mittersta del, i anslutning till den tillkommande gatan.

Räddningstjänstens behov

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som god då åtkomst till kommande byggnader och kommer att finnas både från väg E12 i öst och väg 1118 i sydväst.

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering, samt behovet av brandposter och släckvatten.

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

Service

Planområdet ligger cirka 3 kilometer från centrala Hemvan där en mängd olika kommersiella servicefunktioner finns så som livsmedelsbutik, restauranger och butiker. I centrala Hemavan finns även förskola. Närmaste sjukstuga finns i Tärnaby, 2,3 mil från planområdet.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhället, 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 enligt 9 kap. 3 § MB. Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som 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.

Trafik- och flygbuller

Planområdet ligger intill väg E12 och cirka 3 kilometer (fågelvägen) från flygplatsen från vilka anläggningar planområdet utsätts för buller.

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

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

1. 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²
2. 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
3. 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids vid en bostadsbyggnads fasad bör:

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

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

Det finns inga riktvärden för högsta trafikbullernivåer utomhus vid fasad för kontor, hotell och restaurang. Boverkets byggregler (BBR) hänvisar till Ljudklass C enligt Svensk Standard 25268:2007 som minimikrav för högsta ljudnivå inomhus, vilket innebär riktvärdet 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå i gästrum i hotell och i större konferensrum. För övriga utrymmen så som kontorsrum, restaurang, reception etc. varierar riktvärdet mellan 35–40 dBA ekvivalent ljudnivå och 50–55 dBA maximal ljudnivå beroende på typ av utrymme.

Trafikbuller

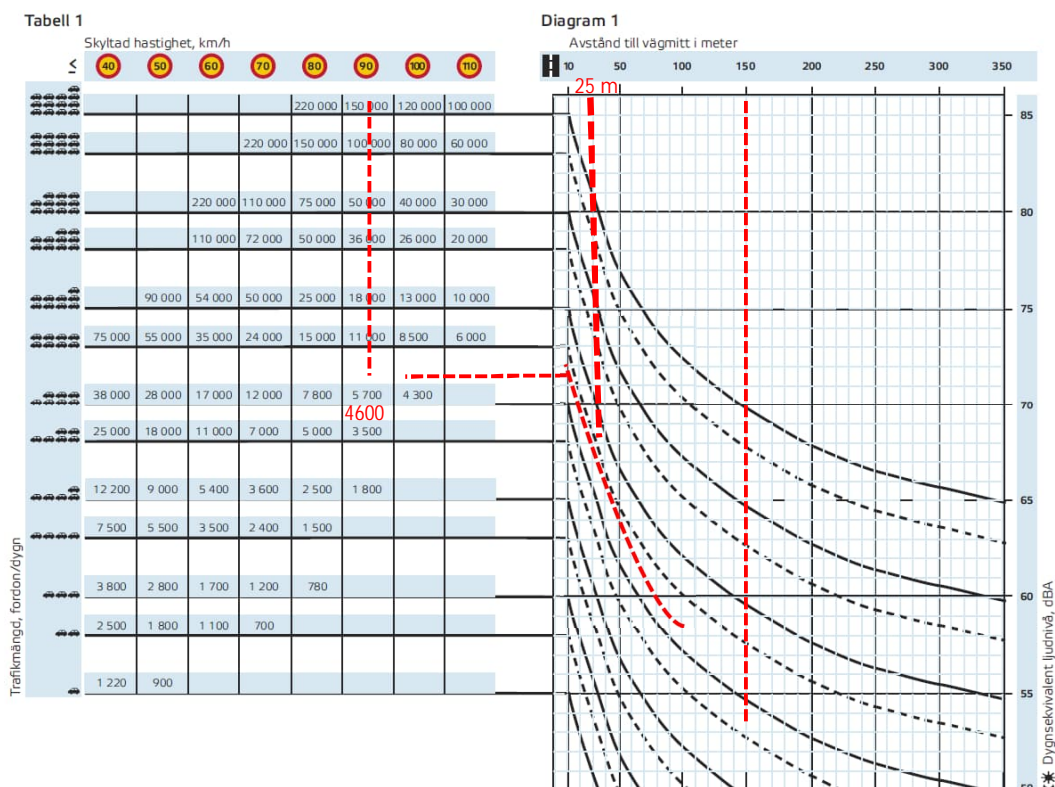
Boverket tillsammans med Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har tagit fram en broschyr (Hur mycket bullrar vägtrafiken? 2016) som visar metoder för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer. Båda metoderna förutsätter att dessa uppgifter finns:

- Trafikmängd
- Skyltad hastighet
- Avstånd mellan vägmitt och mottagare

Tabell med trafikuppgifter på E12 enligt trafikanalys och avser trafikmängd enligt framtidsprognos då området är utbyggt.

Väg	Antal fordon Årsdygnstrafik [ÅDT]	Andel tung trafik Årsdygnstrafik [ÅDT]	Hastighet [km/h]
E12 mot Norge	4 000	400	90
E12 mot Hemavan	5 100	510	90

Bullernivån överskrids inte. Närmsta bostadshus ligger cirka 150 meter från vägens mitt, på detta avstånd ligger dBA under riktvärdet för fasad. Handel (en sida av fasaden) ligger som närmst på 25 meters avstånd från vägens mitt, på detta avstånd ligger dBA på riktvärdet för fasad (60 dBA dygnsekvivalent nivå).



Översiktlig bullerberäkning för E12 med trafikmätningar: 1495 ÅDT, 90 km/h och 90 meter till vägmitt enligt modell 1 (Hur mycket bullrar vägtrafiken? Boverket 2016).

Flygbuller

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges att buller från flygplatser inte bör överstiga 55 dBA FBN (flygbullernivå, medelljudnivå för flygtrafik) 70 dBA maximal ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om 70 dBA 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.

Hemavans flygplats trafikeras idag med 3 320 flygrörelser/år, i snitt cirka 9 stycken start- och landningar per dag, vilket understiger riktvärdena. Av denna anledning bedöms att inga särskilda åtgärder gällande flygbuller behöver vidtas. Antalet flygrörelser bedöms heller inte öka på så sätt att risk för överskridande av bullervärdena finns.

Närhet till väg E12

Bebyggelsefritt avstånd och säkerhetszon

Vägars sidoområde behöver generellt utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. 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. Enligt Trafikverkets riktlinjer är säkerhetszonen för E12 10 meter. Därutöver måste Trafikverkets riktlinje om bebyggelsefritt avstånd från väg E12 om 30 meter från vägområdet (körbana inklusive diken och slänter) tas i beaktande. För väg 1118 är det bebyggelsefria avståndet 12 meter. Inom detta avstånd är bebyggelse tillståndspliktigt.

Inom handelsområdet säkerställs att byggnader inte får uppföras [prickmark] med ett avstånd om minst 22 meter från användningsgräns för väg E12. Mot väg 1118 regleras 12 meter prickad mark. Markanvändningen för väg är väl tilltagen för att inrymma befintligt och framtida vägområde.

Planförslaget säkerställer det bebyggelsefria avståndet från berörda vägar.

Farligt gods

Längs E12 transporteras farligt gods och vägen är utpekad som rekommenderad väg för dessa transporter. Enligt de riktlinjer som anges i Trafikverkets rapport (*Riktlinjer för fysisk planering - Skyddsavstånd till transportleder för farlig gods i Norrbottens och Västerbottens län*) ska riskfrågor beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportled för farligt gods. I rapporten är gränsen för rekommenderat skyddsavstånd vid transport av farligt gods initialt 55 meter. Därtill finns det fler faktorer som påverkar och bedömer huruvida eventuella åtgärder eller anpassningar krävs. Detaljplanens syfte, och därmed den planerade markanvändningens känslighet är delvis styrande, där det delas in i 4 olika kategorier beroende på användning. I detta fall tillhör detaljplanen zon C och zon B. Bostäder kategoriseras som C (normalkänslig verksamhet) och handel, drivmedelsstation och parkeringsytor kategoriseras som zon B (mindre känslig verksamhet). Hastigheten förbi planområdet är 90 km/h.

Tabell med trafikuppgifter på E12 enligt trafikanalys och avser trafikmängd enligt framtidsprognos då området är utbyggt.

Väg	Antal fordon Årsdygnstrafik [ÅDT]	Andel tung trafik Årsdygnstrafik [ÅDT]	Hastighet [km/h]
E12 mot Norge	4 000	400	90
E12 mot Hemavan	5 100	510	90

Givet trafikmängden förbi planområdet (inklusive uppräkningsstal), hastigheten, samt markanvändningen krävs det inget skyddsavstånd enligt riktlinjerna, se tabell nedan.

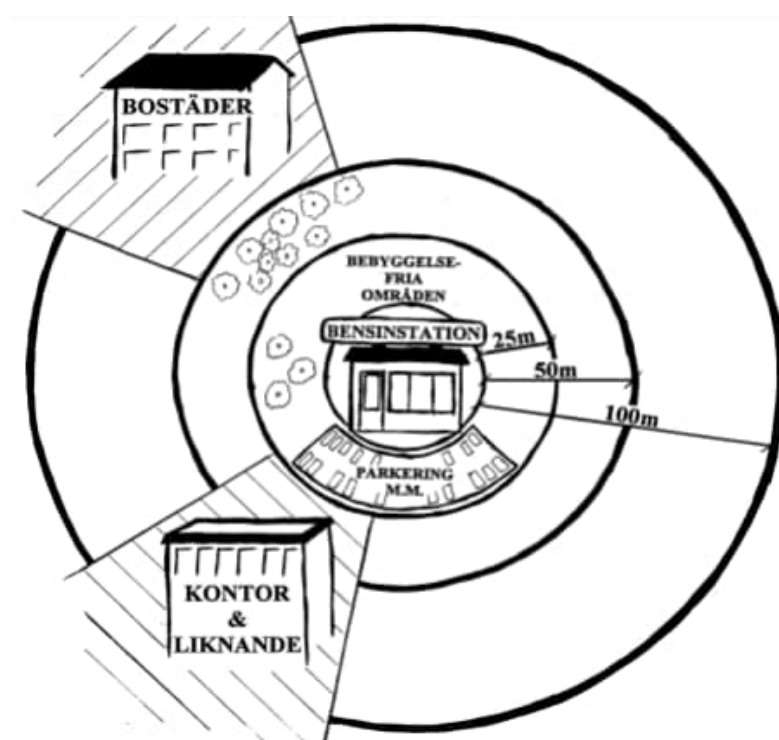
Tabellen visar skyddsavståndet från transportled med farligt gods för tvåfältsväg, 80-100 km/h (Riktlinjer för fysisk planering - Skyddsavstånd till transportleder för farlig gods i Norrbottens och Västerbottens län).

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

Skyddsavstånd för drivmedelsstation

Länsstyrelsen i Stockholms län gav år 2000 ut riktlinjer för riskhänsyn vid ny bebyggelse intill bensinstationer (*Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transport av farligt gods samt bensinstationer*). I riktlinjerna ges rekommendationer på minsta skyddsavstånd mellan bebyggelse och bensinstation. Dessa skyddsavstånd bedöms ge en god vägledning vid planering av bebyggelsen inom aktuellt planområde.

Det är i dagsläget okänt vilka drivmedel som kan komma att finnas inom planområdet. Exakt placering eller utformning av stationen är heller inte känt. Skyddsavstånd som riskreducerande åtgärd har en hög pålitlighet och fungerar oberoende av andra åtgärder. I riktlinjerna rekommenderas att inom 25 meter från drivmedelsstation bör endast markanvändning som parkering (ytparkering), trafik och tekniska anläggningar tillåtas. Kontor och liknande (handel bedöms ingå i denna kategori) kan placeras som närmast 25 meter från drivmedelstation. För bostäder rekommenderas ett skyddsavstånd på 50 meter från drivmedelstation ur både risk-, miljö- och hälsoskyddssynpunkt.



Minimavstånd kring bensinstationer (Länsstyrelsen Stockholm, Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer, 2000).

Användningen drivmedel [G] avgränsas i detaljplanen 80 meter från kvartermarken för bostäder för att säkerställa det rekommenderade skyddsavståndet. I ett senare skede, inför prövningen av den specifika verksamheten, ska prövningen innefatta en riskbedömning. Ytterligare skyddsavstånd till bostäder eller andra verksamheter kan då tillkomma. I detta skede finns inte detaljer som kan avgöra detta.

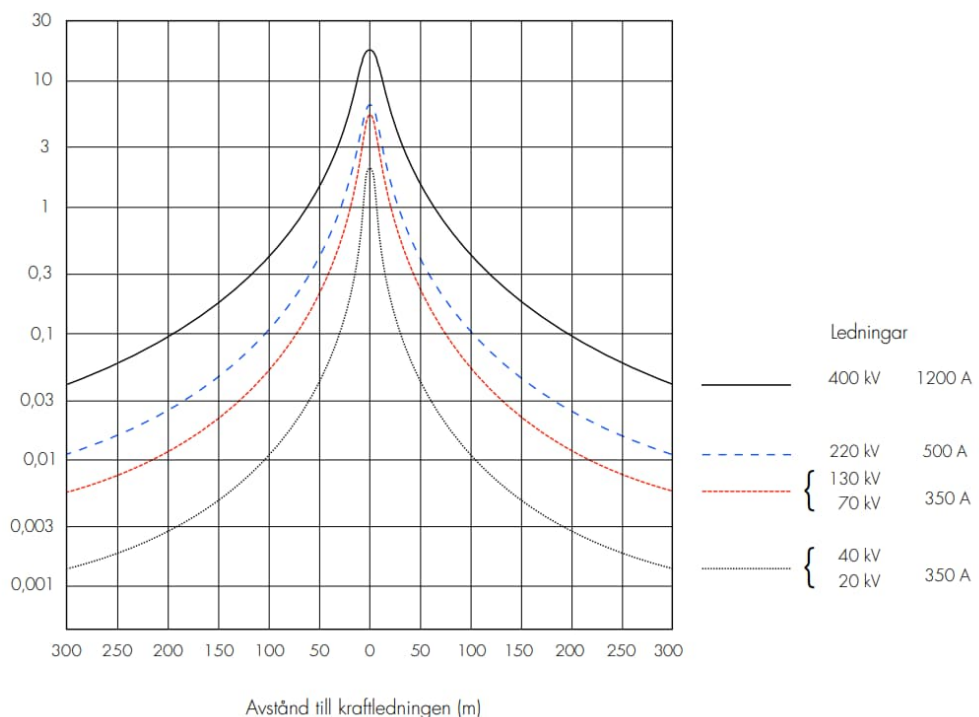
Elektromagnetiska fält

Elektriska och magnetiska fält förekommer alltid intill elektriska utrustningar så som transformatorstationer, elledningar och kontaktledningar. Kring kraftledningar uppstår både elektriska fält och magnetiska fält. Det magnetiska fältet alstras av strömmen i kraftledningen. Fältets styrka beror bland annat på avståndet till ledningen, faslinornas höjd och inbördes placering samt hur mycket ström (effekt) som transporteras i ledningen.

Magnetfälten är starkast närmast källan och avtar sedan snabbt med avståndet, särskilt bakom väggar, plank och vegetation. Magnetfält kan också minskas med olika tekniska lösningar, dock ofta väldigt dyra.

Mitt under en 400 kV kraftledning i vanliga portalstolpar och med 500 ampere strömlast är magnetfältsnivån ungefär 12 μT (mikrotesla). På 20 meters avstånd från kraftledningens mitt är det magnetiska fältet cirka 4 μT och på 50 meters avstånd cirka 0,7 μT . På 100 meters avstånd har det minskat till mellan 0,1 och 0,2 μT . Dessa siffror kan jämföras med strålning av några vanliga hushållsmaskiner. En TV avger 0,1–0,2 μT på en meters avstånd och en dammsugare avger 0,1–0,5 μT på samma avstånd.

Magnetfält i mikrotesla (μT)



Avstånd och uppkomst av magnetfält (Magnetfält och hälsorisker, Strålskyddsmyndigheten 2009)

Hälsoeffekter från elektriska och magnetiska fält kan på lång sikt inte uteslutas. Ansvariga myndigheter (Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut) konstaterar dock att det saknas ett tillräckligt gediget beslutsunderlag för att man ska kunna sätta ett gränsvärde för exponeringen för lågfrekventa elektriska och magnetiska fält, och rekommenderar därför en försiktighetsprincip. Kortfattat innebär den att åtgärder som reducerar strålningen bör vidtas om det är möjligt och om det kan ske inom rimliga kostnader. Det ska

dock alltid eftersträvas att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses " normalt " i den aktuella miljön. Strålsäkerhetsmyndigheten bedömer att magnetfält upp till $0,2 \mu\text{T}$ i årsmedelvärde är att betrakta som normala för boendemiljö. Vid etablering av nya kraftledningar tillämpas dock ofta $0,4 \mu\text{T}$ som högsta magnetfältsnivå invid områden där människor bor eller vistas varaktigt.

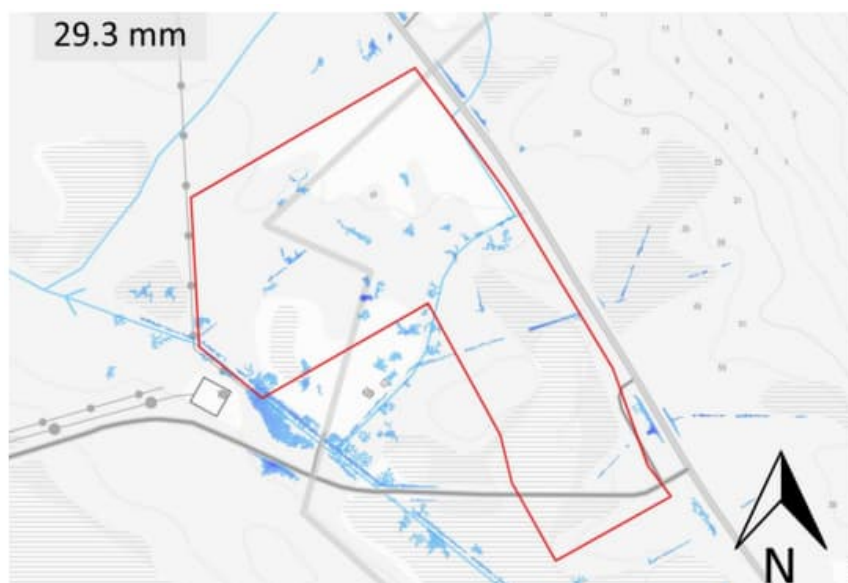
Idag finns ett ställverk (20/40 kV) utanför planområdet cirka 20 meter från plangräns och cirka 50 meter från närmsta kvartersmark för bostäder. Vid cirka 10 meters avstånd från ställverket bedöms magnetfältet från verket understiga $0,2 \mu\text{T}$. På plankartan regleras natur [NATUR] mellan ställverket och kvartersmark för bostäder för att säkerställa avståndet.

Precis utanför plangränsen i väst finns luftledningar (0,4–22 kV). Dessa bedöms på cirka 10 meters avstånd understiga $0,4 \mu\text{T}$ som vanligen tillämpas vid etablering av nya kraftledningar. I plankartan regleras en buffertzona på 10 meter från luftledningen för att säkerställa att bostadsbebyggelsen kommer för nära ledningen.

Översvämning

Området är utsatt vid skyfall. För en långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållanden på platsen bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och vägar innebär oundvikligen att naturliga avrinningsförhållanden förändras men med bland annat lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan påverkan minimeras.

Översvämningsriskerna har utretts dagvattenutredningen (Dagvattenutredning, Tyréns AB 2024-01-17). Utredningen har räknat på 2-års-, 100-års- respektive 1000-årsregn. Redan vid 1 mm nederbörd börjar det ansamlas vatten på enstaka ställen inom planområdet. Omfattningen av ytorna där vatten ansamlas ökar dock inte från ett 29,3 mm regn (100-årsregn med 10 minuters varaktighet) till ett 157 mm regn (högsta uppmätta dygnsvärde för Norra Norrland inom perioder 1900–2011). Den senare mängden kan antas representera ett Köpenhamnsregn.



Grad av översvämmad yta inom planområdet vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet motsvarande 29,3 mm (Tyréns AB, 2023-01-18).

Modelleringen i dagvattenutredningen visar att inga översvämmade områden återfinns inom planområdet. Mottagande dike vid sydvästra plangränsen verkar brädda precis vid plangränsen. Detta bedöms inte medföra någon risk eftersom detta område föreslås behållas som natur. Vidare noteras att vatten dämmer mot E12 och befintlig grusyta i sydöstra delen av planområdet väster om väg E12. Vattnet kommer att avledas i öppet dike söderut och sedan västerut varför det i framtiden inte kommer stå vatten mellan E12 och aktuellt planområde.

Ingen risk för översvämning inom planområdet föreligger förutsatt att byggnader höjdsätts på lämpligt sätt och kapaciteten i diken inom planområdet samt trummor nedströms planområdet säkerställs.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. 11 § MB 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 (BMP). 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 utmytna 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.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB. Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagit fram för planförslaget (Undersökning av risk för BMP Detaljplan för handel/drivmedelsstation, parkering och bostäder på del av Björkfors 1:182 och 1:228, 2021-09-19). Med stöd av undersökningen bedöms att det finns risk att genomförandet av detaljplanen medför betydande miljöpåverkan (BMP) och en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § PBL är nödvändig. I undersökningen redovisas innehållet (omfattning) och detaljeringsgrad för de utredningar som ska genomföras under det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen (2021-02-23) delar kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget riskera att medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljö MKB behöver upprättas.

Avgränsningssamråd

Avgränsningssamråd om omfattningen av och detaljeringsgraden i MKB har genomförts med länsstyrelsen som meddelar i sitt yttrande (2021-10-08,

ärendebeteckning 402-8249-2021) att de delar kommunen bedömning och att fokus i MKB bör ligga på följande:

- Dagvattenhantering
- Ytvatten MKN
- Risker kopplat till avlopp/dricksvatten och trafik
- Påverkan på riksintresse E12-trafikflöden

Miljökonsekvensbeskrivning

En MKB har tagits fram (Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns AB 2024-01-17). En samlad bedömning av påverkan på miljön till följd av planförslaget samt jämförelsealternativet (nollalternativet) redovisas i detta avsnitt och i MKB i sin helhet. Bedömningen baseras på de identifierade punkterna i avgränsningssamrådet med länsstyrelsen. I MKB bedöms även naturmiljön och rennäring då betydande påverkan inte kan uteslutas.

MKB:s nollalternativ

Enligt 6 kap. MB ska planförslaget i MKB jämföras med ett så kallat nollalternativ. Nollalternativet beskriver den sannolika utvecklingen som skulle ske vid planområdet om den planförslaget inte skulle antas. I det aktuella fallet är marken inom planområdet eller dess närhet inte detaljplanlagd, vilket i andra fall skulle vara den tydligaste beskrivningen av hur planområdet kan komma att utvecklas om det planförslaget inte genomförs. Då ingen detaljplan reglerar markanvändningen i området bedöms nollalternativet innebära att marken inom planområdet förblir oexploaterad och den befintliga naturmiljön lämnad opåverkad. Dock förväntas förtätningen och utvecklingen av Hemavan fortgå, med en ökad trafik och transporter till och från samhället. Skotertrafiken fortsätter att passera E12 oskyddad. Även den i och med planförslaget föreslagna gångtunneln i anslutning till handelsområdet uteblir vilket bland annat påverkar resande med kollektivtrafiken.

I nollalternativet förblir service och tankningsmöjligheterna för tung trafik i Hemavans centrum där trängsels har ökat från dagsläget.

Avstämning mot miljömålen

Planförslagets genomförande bedöms enligt MKB inte påverka någon av de nationella miljö kvalitetsmålen på ett betydande negativt sätt.

Samlad bedömning MKB

I MKB har konsekvenser bedömts utifrån planförslagets effekter och intressets värde. Konsekvenserna beror på intressets värde samt de effekter miljöpåverkan får. Ett stort miljövärde får alltså stor negativ konsekvens av stor effekt medan ett litet miljövärde får måttligt negativ konsekvens av stor effekt. I tabellen nedan redovisas en samlad bedömning av konsekvenser vid ett genomförande av planförslaget och för nollalternativet. Förutsättningen för bedömningarna är att alla åtgärder som är inarbetade i planen vidtas.

Tabell. Samlad konsekvensbedömning av planförslaget och nollalternativet.

Miljöaspekt	Planförslag	Nollalternativ
Naturmiljö	<i>Måttlig negativ konsekvens</i>	<i>Obetydlig konsekvens</i>
Ytvatten MKN och dagvatten	<i>Obetydlig konsekvens</i>	<i>Obetydlig konsekvens</i>
Risk/Säkerhet Trafik	<i>Positiv konsekvens</i>	<i>Liten negativ konsekvens</i>
Risk/Säkerhet Vatten och avlopp	<i>Obetydlig konsekvens</i>	<i>Obetydlig konsekvens</i>
Rennäring	<i>Liten negativ konsekvens</i>	<i>Ingen/obetydlig konsekvens</i>

Naturmiljö

Till MKB:n har en naturvärdesbedömning tagits fram. Inom planområdet bedöms det inte finnas höga naturvärden. Dock finns det en åkerholme som omfattas av det generella biotopskyddet samt två biotopsskyddade diken. Inom området påträffades även orkidéer och fågelarter varav åtta är rödlistade.

Ett genomförande av planförslaget innebär att naturmarken inom området exploateras. I MKB bedöms planförslaget ge en negativ effekt på naturmiljön då denna försvinner som en följd av genomförandet. En artskyddsutredning har tagits fram inför ansökan om dispens från artskyddsförordningen. Länsstyrelsen i Västerbotten har lämnat beslut om dispens med stöd av 8 § artskyddsförordningen från bestämmelser om fridlysta växter för anläggande av handels- och bostadsområdet. Beslutet motiveras med att det saknas någon annan lämplig lösning samt att exploateringen inte bedöms försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos de arter som finns inom planområdet. Konsekvensen för de fridlysta arterna bedöms i MKB som liten negativ.

De fåglar som bedöms häcka inom planområdet påverkas negativt genom att deras livsmiljö delvis försvinner. Även det buller som uppstår vid anläggningsarbeten och trafik får en negativ effekt på de inventerade fåglarna genom att bullret kan påverka deras reproduktion då fågelsången inte hörd lika väl. I beslutet om dispens förlägger Länsstyrelsen exploatören att undvika anläggningsarbeten under fåglarnas häckningsperiod. Om åtgärder genomförs under denna period krävs dispens enligt 14 § artskyddsförordningen. Om försiktighetsåtgärder följs bedöms det i MKB att konsekvensen som liten negativ.

Groddjur och andra krälände djur är inte inventerade inom planområdet. I beslutet om dispens förelägger dock Länsstyrelsen exploatören att undvika åtgärder som kan påverka deras lek- och yngelperiod. Om åtgärder krävs under denna period krävs inventering av groddjur samt eventuellt dispens för åtgärder som kan strida mot 6 § artskyddsförordningen. Om dessa försiktighetsåtgärder följs bedöms det i MKB att konsekvensen som liten negativ.

Dispens från biotopskyddet krävs för åkerholmen och de biotopsskyddade åtgärderna vid ett genomförande av planförslaget.

Sammanfattningsvis bedöms konsekvensen av planförslaget som måttligt negativ främst kopplat till den naturmiljö som försvinner vid ett genomförande av planförslaget.

Ytvatten MKN och dagvatten

Planområdet ingår i Umeälvens avrinningsområde, mellan Överuman och Hemavan, som är en 21 km lång, kraftigt modifierad sträcka av Umeälven. Enligt senaste bedömningen (VISS 21-03-02) har denna sträcka av älven otillfredsställande ekologisk status med låg tillförlitlighet. Klassningen grundar sig i att älven är kraftigt modifierad som en följd av samhällsviktig vattenkraftsverksamhet. Enligt utredningen sker all avvattnings inom planområdet i nuläget via naturlig infiltration och ytlig avrinning till Umeälv.

Den ökade exploateringsgraden inom planområdet kommer att leda till en ökad andel hårdgjord yta och ökad andel avrinnande dagvatten. I MKB bedöms planförslaget ge små negativa effekter i form av ökat dagvatten inom planområdet. Konsekvenserna till följd av detta bedöms i MKB bli obefintliga då dagvattenhanteringen föreslår säkrade rinnvägar genom planområdet samt väl dimensionerade dagvattenlösningar som bedöms kunna fördröja och rena dagvatten från området på ett effektivt sätt. Detta kan därmed skydda planområdet från översvämning samt skydda recipienten från negativ påverkan av MKN.

Tabell. Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster i VISS (www.viss.lansstyrelsen.se, 2023-04-20).

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
<u>Ytvattenförekomst:</u>						
Umeälven	SE730861-146315	Otillfredsställande ekologisk potential	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	Otillfredsställande ekologisk potential pga energiproduktion	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition), flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet
<u>Grundvattenförekomst:</u>						
Renrimmarvallen	SE730306-499956	God	God	God kemisk grundvattenstatus	God kvantitativ status	Inga

Risk/Säkerhet Trafik

Till MKB:n har en trafikutredning tagits fram (Trafikutredning, Tyréns AB 2023-10-31). Planområdet angränsar till riksintresse för kommunikation E12. Planförslaget medger att ett nytt handelsområde kan skapas vilket medför en trafikökning. Utredningen föreslår en trevägskorsning med vänstersvängsfält i kombination med tunnel för gång- och cykeltrafik. Tunneln föreslås även användas av skotertrafik. Hållplats för kollektivtrafik på E12 föreslås anläggas i närheten av tunneln.

Planförslaget bedöms i MKB medföra positiva effekter och konsekvenser kopplade till risk/säkerhet och trafik. Planförslaget innebär positiva effekter eftersom tung trafik inte längre behöver stanna till för tankning och service i Hemavans centrum. MKB bedömer även att bättre "flyt" i trafiken, mindre utsläpp och bättre luft för

människors närmiljö i centrum blir en positiv konsekvens av planförslaget. Säkrare passager och positiva effekter kan även kopplas till oskyddade- och skotertrafikanter eftersom de kan passera i tunnel under E12.

Risk/Säkerhet Vatten och avlopp

I dagsläget finns ingen anslutning till vatten och avlopp för planområdet. Enligt MKB planeras det för kommunal anslutning. Hemavans dricksvatten tas från en grundvattentäkt nordväst om samhället. Vattnet i tåkten har god kvalitet och kapaciteten möjliggör för en expansiv utveckling i Hemavan. Kapacitetshöjande åtgärder genomförs i dagsläget i Hemavan vilket förväntas vara färdigt innan ett genomförande av detaljplanen är möjligt.

Planförslaget medför ett behov av dricksvatten och avloppssystem inom planområdet. MKB bedömer att föreslagna VA-lösningar inte medför några negativa konsekvenser kopplade till risk eftersom det finns en överkapacitet i vattenverket och kapacitetshöjande åtgärder genomförs för reningsverket.

Rennäring

Planområdet ingår inte i riksintresse för rennäringen i enlighet med 3 kap MB. Dock ingår det i strategiska områden för samebyn Ubmeje tjeälddies, åretruntland samt trivselland. Ett genomförande av planförslaget innebär att cirka 12 hektar av samebyns områden. Exploateringen sker även cirka 750 meter från ett område som utför en svår passage för samebyn. Planförslaget innebär en permanent förändring i miljön vilket kan innebära visuella och ljudmässiga störningar för rennäringen.

Samråd har skett med rennäringen vid ett flertal tillfällen. Utifrån samråden bedöms det inte uppstå någon negativ konsekvens till följd av planförslaget. Detta förutsätter dock att det inte tillkommer någon ytterligare exploatering norr om planförslaget planområdet fram till Syterbäcken.

Sammantaget bedöms konsekvensen för rennäringen som liten negativ då planområdet är relativt litet och redan är påverkat av trafik från E12 samt annan bebyggelse såsom Västbyn.

Prövning enligt annan lagstiftning

Inom ramen för ansökan om tillstånd enligt MB kan prövning komma att krävas enligt annan lagstiftning. I den mån tillstånd krävs enligt annan lagstiftning kommer det att sökas i behörig ordning.

Uppföljning av MKB

I MKB redovisas förslag på åtgärder för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförande av planen medför:

- Genomförandet av detaljplanen ska följa de förelägganden som ställs i Länsstyrelsen i Västerbottens dispens från artskyddsförordningen. Det vill säga att skogsavverkning och bullrande åtgärder inte bör utföras under häckningstiden (1 maj till 31 juli) samt att grävande arbeten inte bör utföras under groddjurs lek- och yngelperiod (1 maj till 31 juli).
- Dispens från biotopskyddet ska sökas vid ett genomförande av detaljplanen. Dispensen gäller åkerholmen samt de biotopskyddade dikena.

Förslagen till åtgärder bör följas upp vid ett senare skede.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med 3 kap. MB (Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden) och 4 kap. MB (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 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

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

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.

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka MKN för utomhusluft då den ökning av trafik som planförslaget bedöms medföra inte är av sådan omfattning att påverkan förväntas ske.

MKN för vattenförekomster

Se avsnittet *MKB – Ytvatten MKN och dagvatten* ovan.

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 miljökvalitetsnormer.

De förändringar som planförslaget medför jämfört med dagens situation redovisas under rubriken *Störningar, risker och säkerhet*.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att planförslaget kan antas under 2024.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för upprättandet och genomförandet av detaljplanen.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av vägar och parkeringsplatser.

Ledningsnät för vatten, avlopp, el, värme med mera kommer inom kvartersmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för projektering, byggande, drift och underhåll inom den egna fastigheten. Respektive exploatör/fastighetsägare bekostar eventuell flytt/förändringar av ledningsnätet som krävs för exploateringen. Storumans kommun kommer att överta ansvaret för pumpstation samt ledningsnätet för vatten och avlopp när området är utbyggt.

Huvudregeln är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats. Om kommunen inte ska vara huvudman ska detta motiveras med särskilt skäl. Enligt PBL får kommunen avsäga sig huvudmannaskapet om det är sed på orten, det vill säga om kommunen av tradition har haft enskilt huvudmannaskap och om det finns angränsande områden med enskilt huvudmannaskap. Lokalgator och mindre naturområden i Hemavan har idag inte kommunalt huvudmannaskap varför detta inte heller är aktuellt för lokalgatan och natur i planförslaget. Huvudmannaskapet för gata [GATA] och natur [NATUR] är därför enskilt [a₁]. Respektive fastighetsägare ansvarar för den allmänna platsen inom planområdet. För E12 och väg 1118 är huvudmannaskapet fortsatt kommunalt med staten som väghållare.

Vid enskilt huvudmannaskap finns möjligheten att bilda en gemensamhetsanläggning för skötseln av den allmänna platsen även om detta inte är syftet med detaljplanen.

Kommunen har enligt 14:e kap. pbl rätt att lösa in mark som lagts ut som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsägaren har även rätt att begära att allmän platsmark som kommunen ska vara huvudman ska lösas in av kommunen. Ingen fastighet är föremål för inlösen.

Avtal

Exploateringsavtal enligt PBL 6 kap. § 40 ska tecknas mellan Storumans kommun och exploatören, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, innan planen antas. Exploateringsavtalet kommer företrädesvis hantera frågor kring anläggande av infrastruktur. Konsekvenserna av exploateringsantalet är att exploatören/fastighetsägaren står för kostnader för anläggande av all infrastruktur inom området. Avtalet kommer även att hantera byggnation av tunneln under E12.

I övrigt kommer exploateringsavtalet att behandla:

- Exploatören ska bekosta anläggandet av gata, dagvattendiken, pumpstation för vatten och avlopp samt tillhörande ledningsnät. Avtalet reglerar vilken standard dessa ska ha. Därutöver ska exploatören stå för de kostnader som uppstår i samband med minskning av markreflektornätet.
- Avtalet kommer även att hantera byggnation av tunneln under E12.
- Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar.
- Om kommunen ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet.

Storumans kommun och Trafikverket tog fram ett avtal gällande byggande av anslutning mot E12 - Medfinansiering anslutning E12, Västbyn och Handelsområde i Hemavan, Storumans kommun, TRV 2020/137067. Avtalets syfte var att åstadkomma en framtida samlad, långsiktigt hållbar och säker trafiklösning för de aktuella exploateringarna i Hemavan. Avtalet var uppdelat i två faser.

Kommunstyrelsen har 2024-02-13, § 20, (beteckning KS/2021:140) beslutat att teckna avtal med Trafikverket för utförande av C-korsning. Det nya avtalet innebär förändring av tidigare tecknat avtal (TRV2020/137067) så att åtgärd enligt fas 1 nu genomförs i Trafikverkets regi istället som tidigare avtalats i formen av ett bevakningsuppdrag. Kommunen ska dock upprätta handlingar i enlighet med de krav på en bygghandling som Trafikverket ställer i samband med nybyggnadsprojekt. Fas 1 avser en anslutning till väg E12 för exploateringsområdet Västbyn (Syterskalet) som ligger öster om väg E12. Avsikten med detta avtal är att kunna samordna genomförandet med Trafikverkets planerade beläggningsarbeten.

Nytt avtal ska tas fram för genomförande av fas 2 i TRV2020/137067 för ytterligare anslutning med korsningstyp C samt byggande av planskild passage under väg E12 i enlighet med framtagande av denna aktuella detaljplan. Allt arbete sker i samverkan med Trafikverket.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14–15 § PBL kan kommunen inom vissa 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.

Planförslaget möjliggör för bygglovsbefriat plank upp till 2 meter för de tillkommande bostadsfastigheterna i gränsen mellan bostäderna och handel [a₂]. Detta för att skapa en barriär mellan bostäderna och handel.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

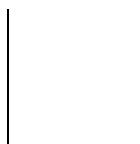
Fastighetsbildning innebär exempelvis avstyckning, fastighetsreglering, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsbildning hanteras av Lantmäteriet genom förrättning.

Fastighetsbildning avses ske i samband med plangenomförandet. När planen fått laga kraft ansvarar exploatören för att ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Fastighetsrättslig information för fastigheter inom planområdet samt förslag på hur fastighetsbildning kommer att ske beskrivs i tabellen nedan.

Tabell. Fastighetsrättslig information för fastigheter inom planområdet.

Fastighet	Ägare	Rättigheter	Möjliga förändringar
Björkfors 1:182	Privat	Den del av fastigheten som ingår i planområdet belastas av vägrätt för E12 och servitut för vattenledning.	E12 och vattenledningen säkerställs på plankartan. Fastighetsbildning: Ingen förändring.
Björkfors 1:707	Privat	Fastigheten belastas av vägrätt för E12 och väg 1118 samt servitut för vattenledning.	E12 och väg 1118 samt vattenledningen säkerställs på plankartan. Inom del av fastigheten möjliggör detaljplanen för tunnel under E12. Fastighetsbildning: Ingen förändring.
Björkfors 1:1449	Privat	Avtalsservitut: Det finns ett avtalsservitut (2421IM-02/8212/48) för flygmast/aparatus med tillhörande anläggningar.	E12 och vattenledningen säkerställs på plankartan. Servitut för masten och tillhörande anslutningsväg säkerställs genom [E ₂] Fastighetsbildning: Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning av del av fastigheten.
Björkfors 1:1447	Privat	Fastigheten belastas av vägrätt för E12 och väg 1118.	E12 och väg 1118 samt vattenledningen säkerställs på plankartan. Fastighetsbildning: Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning av del av fastigheten.
Björkfors s:2 - historiskt bildats för ändamål väg.	Tärna Socken samfällid mark	Fastigheten belastas av vägrätt för E12 och väg 1118.	E12 och väg 1118 samt vattenledning säkerställs på plankartan. Fastighetsbildning: Då syftet med samfälligheten är uppfyllt i och med byggandet av väg E12 möjliggör detaljplanen för kvartersmark inom del av samfälligheten. Kvartersmarken kan säljas eller arrenderas ut. Då vattenledning passerar i närheten av



Samfälligheten regleras prickad mark på plankartan vilket medför att det inte finns någon byggrätt inom detta område.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning (GA) inrättas enligt anläggningslagen (1973:1149) och är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drifts och underhållsfrågor mm. I prövningen ingår att säkerställa att anläggningen tillgodoser ett "*ändamål av stadigvarande betydelse*" samt att båtnadsvillkoret är uppfyllt, dvs kravet att gemensamhetsanläggningen ska ha fördelar som uppväger nackdelarna i form av kostnader och olägenheter för de enskilda fastighetsägarna.

Det är fastigheterna som blir delägare i gemensamhetsanläggningen, inte fastighetsägarna. En gemensamhetsanläggning förvaltas av fastighetsägarna gemensamt. Är det många delägande fastigheter bildas normalt en samfällighetsförening, som därmed får rollen som huvudman för gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning (-ar) för avfallshantering samt för gata bildas separat vid behov. Det är i dagsläget inte känt om området kommer att bebyggas i etapper eller om området för bostäder kommer att bebyggas av en aktör. Av dessa två anledningar regleras inte gemensamhetsanläggningar på plankartan.

Rättigheter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten. Om det blir aktuellt med ledningsrätter inom planområdet initieras de av respektive ledningsägare men exploatören/fastighetsägaren bekostar förrättningen.

Utanför planområdet i väster finns ledningsrätt (2421-95/7.1) för kraftledning. Skyddsområde för ledningen säkras med markreservat för allmännyttig luftledning i plankartan [I₁]. För att möjliggöra att ledningen grävs ned i framtiden regleras även markreservat för allmännyttig underjordisk ledning [U₁].



Ledningsrätter markerade med rosa. Planområdet markeras ungefärligt med rött. (Karta: Metria 2021-09-23).

För flygmasten finns ett avtalsservitut (2421IM-02/8212.1) för att uppföra, underhålla och förnya ett apparathus med mast. Kring masten finns markreflektornätet som sträcker sig ut från sändaren med radien 100 meter. Gällande servitut anger att jordnätet sträcker sig 50 meter från masten. Enligt överenskommelse med flygplatsen kan jordnätet kortas till 50 meter med ett byggnadsfritt område om 60 meter.

Yta för mast och anslutningsväg säkerställs inom [E₂] på plankartan. Planförslaget reglerar därutöver natur [NATUR] och gata [GATA] för ett område på 60 meter från masten för att säkerställa markreflektornätet.

Ett genomförande av planförslaget kommer inte att medföra en omprövning av servitutet. Exploatören ska stå för alla kostnader som uppstår vid en minskning av utbredningen av markreflektornätet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren/exploatören står för kostnader att upprätta och genomföra detaljplanen. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningarna och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

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

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

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

I enlighet med 9 kap. 21 § PBL får kommunen kräva in de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs inför bygglovsprövningen. I den geotekniska utredningen (Översiktlig geoteknisk undersökning, Tyréns AB 2021-05-26) rekommenderas närmare utredningar av de geotekniska förhållandena med detaljerade undersökningar inför detaljprojektering av grundläggningen i de södra delarna av planområdet.

Behov av kompletterande tillstånd

Anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap. MB krävs för markavvattnings och för att varaktigt ändra grundvattenytans läge. Detta kan bli aktuellt vid dikning, byte av trummor och schaktning. Tillstånd provas av länsstyrelsen.

Enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen ska arbetet omedelbart avbrytas om en fornlämning påträffas vid grävning eller annat arbete. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållande till länsstyrelsen.

Dispens från biotopskyddet krävs för Åkerholmen och de biotopskyddade åtgårderna vid ett genomförande av planförslaget.

Om utfart mot väg 1118 blir aktuell krävs tillstånd enligt 39 § Väglagen.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd har inkomna synpunkter sammanställas i en samrådsredogörelse. Efter granskningen kommer inkomna synpunkter sammanställas i ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer därefter, om det bedöms relevant, revideras.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda. Samrådsmöten med rennäringsen har påbörjats. Första mötet ägde rum 2021-08-24. Medverkande vid mötet var: exploatör, kommun och berörd sameby. Efter detta har två ytterligare möten hållits.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats tillsammans med Storumans kommun av AFRY Group Sweden AB, Stina Sahlén och Pethra Fredriksson.

STORUMANS KOMMUN

Elin Rutqvist
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ulrika Kjellsdotter
Planhandläggare



BILAGA

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
[GATA]	Befintlig anslutningsväg behöver säkras samt att nya lokalgator behöver anordnas för att angöra kvartersmark i området.	4 kap. 7 § PBL
[NATUR]	För att säkerställa skyddsavstånd mellan bostäder, flygmast och ställverk.	4 kap. 7 § PBL
[VÄG]	Väg E12 och väg 1118 säkerställs för huvudnät inom planområdet.	4 kap. 5 § PBL
Egenskapsbestämmelser för allmän plats		
[a ₁]	Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.	4 kap. 7 § PBL
tunnel ₁	Tunnel för gång, cykel och skotertrafik under körbanan får uppföras.	4 kap. 5 § PBL
Kvartersmark		
Bostäder [B]	Möjliggöra för bostäder.	4 kap. 5 § PBL
Handel [H]	Möjliggöra för handel.	4 kap. 5 § PBL
Restaurang [C ₁]	Möjliggöra för restaurang	4 kap. 5 § PBL
Drivmedel [G]	Möjliggör för drivmedelstation.	4 kap. 5 § PBL
Tekniska anläggningar [E ₁]	Möjliggör för tekniska anläggningar. Tekniska anläggningar specificerar inte då möjlighet vill skapas för att bygga ut planområdet i etapper.	4 kap. 5 § PBL
Mast [E ₂]	Möjliggör för befintlig mast och anslutningsväg.	4 kap. 5 § PBL
Egenskapsbestämmelser kvartersmark		
Korsmark	För att möjliggöra en barriär mellan bostäderna och handelsområdet samt bostäder och pumpstation regleras mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader.	4 kap. 16 § PBL
Prickmark	För att säkerställa att byggnader inte uppförs inom säkerhetsavstånd mot väg E12 och väg	4 kap. 16 § PBL

	1118 samt luftledning. Prickmark regleras även för att säkerställa yta för dagvattendiken.	
Utfartsförbud	Utfartsförbud regleras mellan handelsområdet och E12 då ytterligare anslutningar inte bedöms lämpliga. Utfartsförbud regleras även i inre kurvan inom bostadsområdet. Förbud regleras även cirka 50 meter från korsningen mellan E12 och väg 1118.	4 kap. 9 § PBL
[h ₁]	Högsta nockhöjd är 11 meter för handel [H], restaurang [C ₁], drivmedel [G] och bostäder [B].	4 kap. 16 § PBL
[h ₂]	Högsta nockhöjd är 4,5 meter för komplementbyggnader inom bostadsfastigheterna [B].	4 kap. 16 § PBL
[n ₁]	Parkering inom användningen [B] ska anordnas inom respektive fastighet. Minst 1,5 p-plats/lgh-bostad. Minst 2 p-plats/lgh för stora lägenheter. I enlighet med kommunens parkeringspolicy. För att skapa en god boendemiljö samt motverka stora parkeringsytor begränsas antalet parkeringsplatser inom parkeringsytorna till max 20 p-platser.	8 kap. 9-10 § PBL
[l ₁]	Markreservat för luftledning.	14 kap. 18 § PBL
[u ₁]	Markreservat för underjordiska ledningar.	14 kap. 18 § PBL
[o ₁]	Takvinkel ska vara mellan 20 och 40 grader inom bostadsfastigheterna [B].	4 kap. 16 § PBL
[f ₁]	Fasader inom hela planområdet ska färgsättas med mörka dämpade kulörer (t ex naturtoner i rött, grönt, brunt och grått) för att samspela med bebyggelse i öst samt landskapsbilden.	4 kap. 16 § PBL
[f ₂]	Takfärg inom hela planområdet ska vara i mörka dämpade kulörer med matt yta för att samspela med bebyggelse i öst samt landskapsbilden.	4 kap. 16 § PBL
[f ₃]	Fasade ska i huvudsak vara i trä för att samspela med övrig bebyggelse i Hemavan samt naturmiljön.	4 kap. 16 § PBL
[f ₄]	Endast flerbostadshus.	4 kap. 16 § PBL

[e ₁]	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean för handel [H], restaurang [C ₁] och drivmedel [G].	4 kap. 16 § PBL
[e ₂]	Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom bostadsfastigheterna [B].	4 kap. 16 § PBL
[p ₁]	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.	4 kap. 16 § PBL
[b ₁]	Dagvattendike med en bredd om 5,2 meter och ett djup av 0,6 meter eller genom utformning som inrymmer samma volymer.	4 kap. 16 § PBL
[b ₂]	Dagvattendike med en bredd om 6,1 meter och ett djup av 0,7 meter eller genom utformning som inrymmer samma volymer.	4 kap. 16 § PBL
[b ₃]	Dagvattendike med en bredd om 5,1 meter och ett djup av 0,6 meter eller genom utformning som inrymmer samma volymer.	4 kap. 16 § PBL
[b ₄]	Källare får inte finnas med anledning av höga grundvattennivåer.	4 kap. 16 § PBL
[a ₂]	För att möjliggöra för en barriär mellan bostäderna och handelsområdet krävs inte bygglov för plank upp till 2 meter. Ändrad lovplikt gäller under genomförandetiden.	9 kap. 7 § PBL
Genomförandetiden är 5 år från laga kraft.		4 kap. 21 § PBL