Storumans kommun
LUSPIE

Planbeskrivning

Granskning nr 3

Detaljplan för del av fastigheterna Klippen 1:4, 1:5 och 1:32 m.fl., Storumans kommun, Västerbottens län

Upprättad januari 2024 och reviderad oktober 2026

Dnr: MB-2021-108
Granskningshandling

PLANFÖRFARANDE
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2021-02-10, § 19, att påbörja arbetet med att upprätta detaljplan. Planen handläggs genom standardförfarandet.

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

***Samråd**. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samråd pågick under tiden under tiden 1 mars till och med 25 mars 2024. Berörd sameby har medgetts förlängd samrådstid till och med den 13 maj 2024.*

***Samrådsredogörelse**. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planförslaget har reviderats efter det som framkom under samrådet, bland annat frågor kopplat till tillfartsväg, skotertrafik, antalet tomter, förekomst av orkidéer, strandskyddet, osäkra fastighetsgränser. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.*

***Underrättelse och granskning nr 1**. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas vilket pågick under 23 december 2024 till och med 24 januari 2025. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.*

***Granskningsutlåtande**. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Synpunkter som framkom under granskning nr 1 var bland annat frågor kopplat till att lokalgatornas dragning har justerats något för att klara maximal lutning, tillfartsväg, skotertrafik samt strandskyddet.*

***Ny underrättelse och granskning nr 2.** Då förslaget har ändrats väsentligt efter granskning nr 1 måste ytterligare en granskning hållas, vilket pågick under tiden 30 juni till och med 11 augusti 2025. Kommunen meddelar efter dialog med Länsstyrelsen Västerbotten den 29 september 2025 att medge Trafikverket att senast den 10 oktober 2025 inkomma med yttrande. Yttrandetiden förlängdes till och med 17 oktober 2025.*

***Granskningsutlåtande**. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Synpunkter som framkom under granskning nr 2 var bland annat frågor kopplat till egenskapsbeteckningar och vägfrågan. Trafikverket meddelade att siktkraven inte klaras vid väg E12 om inte åtgärder vidtas. För att komma vidare med planförslaget föreslås en annan vägdragning från väg E12 fram till bostadsområdet. Det kommer att krävas att ny grundkarta tas fram samt kompletterande utredningar.*

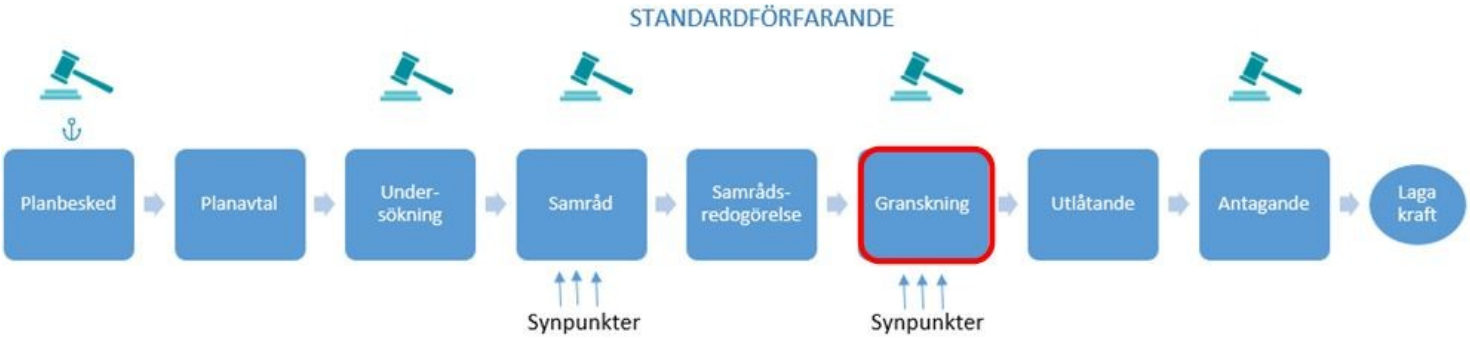
***Ny underrättelse och granskning nr 3.** Då förslaget har ändrats väsentligt efter granskning nr 2 måste ytterligare en granskning hållas.*

Storumans kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Blå vägen 242, SE- 923 81 Storuman
+46 (0)951-140 00
www.storuman.se
mbn@storuman.se

***Granskningsutlåtande**. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande.*

***Antagande**. Detaljplanen antas av MSBN.*

***Laga kraft.** Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Därefter kan ett genomförande av planen påbörjas.*



HANDLINGAR

Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1000 (A1) eller 1:2000 (A3) med tillhörande planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Granskningsutlåtande nr 2

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan *(Storumans kommun, 2021-12-21)*
- Geologisk utredning med översiktlig geoteknisk bedömning *(2021-12-18)*
- VA-utredning *(2022-05-08, reviderad 2022-09-18 och 2022-09-26)*
- Kompletterande PM/Geoteknik *(Tyréns Sverige AB, 2023-01-13)*
- Naturvärdesinventering *(Pelagia Nature & Environment AB, 2024-09-05)*
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt tillhörande infrastruktur, VA och dagvattenhantering. Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra exploatering som tar hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och hantering av strandskyddsbestämmelserna.

BAKGRUND

Fastighetsägarna har ansökt om att få upprätta detaljplan för cirka 20 nya bostäder på del av fastigheterna Klippen 1:4, Klippen 1:5 och Klippen 1:32. MSBN beslutade 2021-02-10, § 19, att påbörja arbetet med att upprätta detaljplan och att planen handläggs i

standardförfarandet då den bedöms följa gällande kommunövergripande översiktsplan samt ligger inom ett LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära lägen).

SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOVET

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

Särskilda frågor för bygglovet är:

- Dagvatten och sedimentation i byggnadsskedet. Vägdiken/trummor ska beaktas vid planering av infart till tomt.
- Markens anordnande (tomter)
- Brandsäkerhet
- Byggnaders gestaltning
- Bevakning att lokalgata har kommit till stånd innan startbesked kan lämnas.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området ligger cirka 5 km nordväst om Hemavan på västra sidan av E12 ner mot Umeälven. Området omfattar cirka 8 hektar.

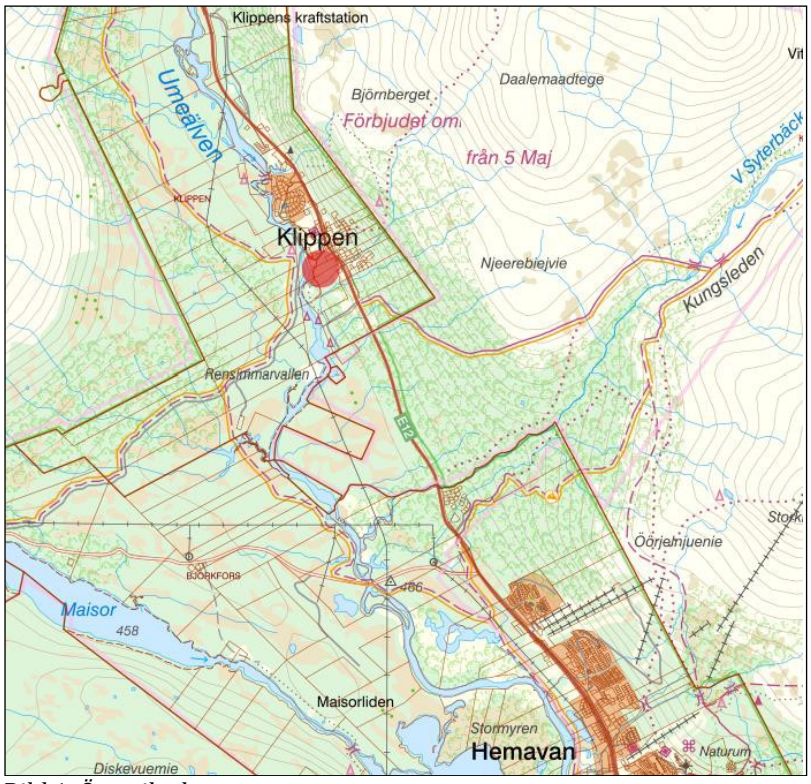


Bild 1. Översiktskarta

Markägoförhållanden
Planområdet omfattar fastigheterna Klippen 1:4, Klippen 1:5, Klippen 1:32, del av Klippen 1:176 och ägs av privatpersoner. Inom området berörs samfälld mark, Klippen S:6. Syftet för den samfällda marken är för väg. I området finns avstyckningar utförda där den samfällda marken går rakt genom fastigheterna. Klippens samfällighetsförening har via ett styrelsemöte 2020-05-15 beslutat att del av den samfällda marken som bildats för forvägen inte har någon betydelse eller uppgift idag och bör därför upphävas, se kartbild nedan.

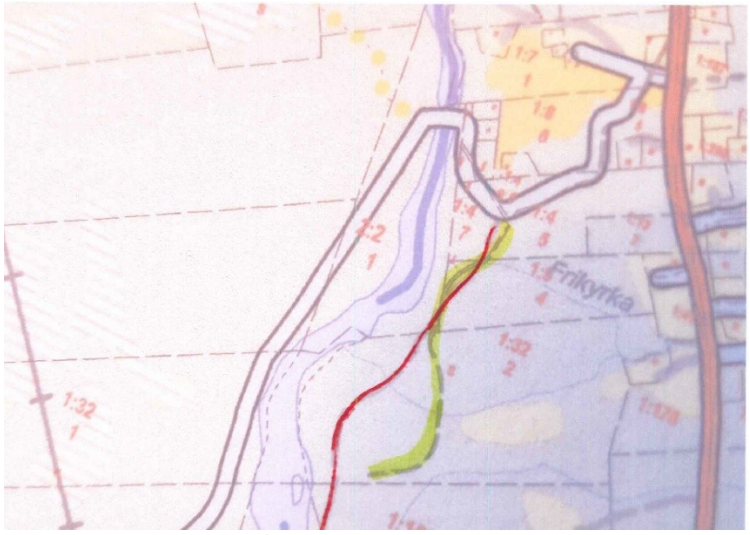


Bild 2. Enligt uppgift från styrelsen i Klippens samfällighetsförening är den gamla samfällda stigen/vägen markerad i gul färg inte aktuell, den nya sträckan som nyttjas är markerad med röd färg.

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

Samrådskrets
Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I bild nedan visar berörda fastigheter inom och utom området för detaljplanen.

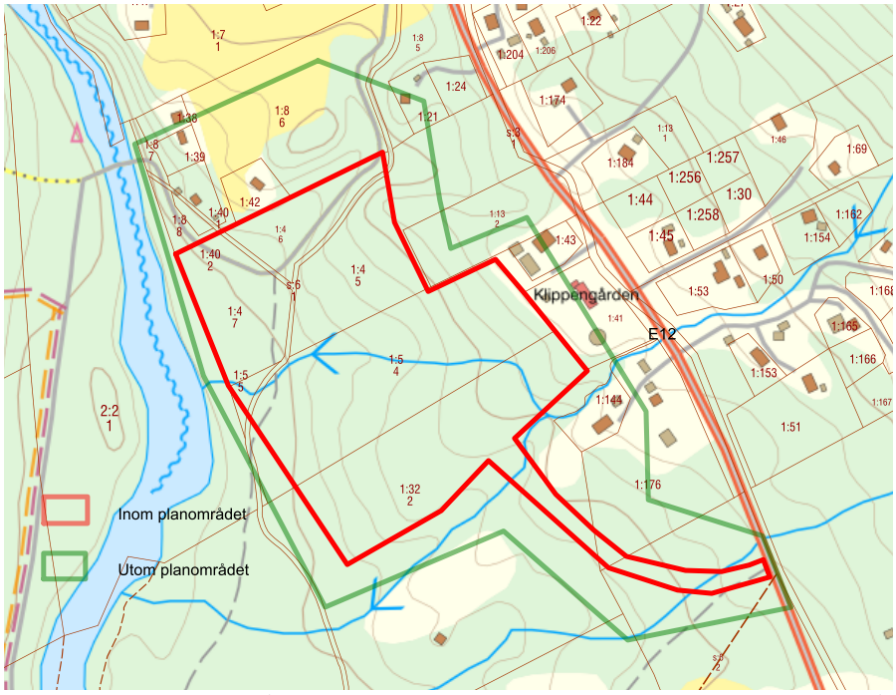


Bild 3. Ungefärlig samrådskrets markerat med grön linje. Ungefärligt planområde markerat i rött.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Aktuellt område ligger inom ”övriga fjäll” med riksintresse för friluftsliv och turism enligt de särskilda hushållningsbestämmelserna i miljöbalken (MB) 4 kap. 1 och 2 §. Det ligger också inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB.

Planområdet ligger drygt 700 meter sydväst från riksintresse för naturvård samt naturreservat Vindelfjällen och Natura 2000-område. Cirka 500 meter söder om området ligger riksintresse för rennäring (flyttled och svår passage).

Exploatering bedöms inte påtagligt påverka riksintresset naturvård, naturreservatet, Natura 2000-området eller rennäring.

Strandskydd

Storängesbäcken som ligger söder om planområdet omfattas inte av strandskydd enligt beslut fattat av Länsstyrelsen Västerbotten (1979-05-21, beteckning 11.123-1653-78).

Umeälven omfattas av strandskydd. Det omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften. En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt, att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras och att det finns så kallade ”särskilda skäl” som anges i lagtexten, (MB 7 kap. 18 c §):

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

eller om:

(MB 7 kap. 18 d §). Här finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. *Lag (2009:532)*:

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus.

Både vid enskilda dispenser och i detaljplaner ska alltid en så kallad ”fri passage” finnas mellan strandlinjen och byggnaderna/anläggningarna (7 kap. 18 f § miljöbalken). Strandskyddet kan upphävas inom detaljplan (enligt 4 kap. 17 § PBL) om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Den närmsta kvartersmarken ligger cirka 30 meter från strandlinjen och omfattas således av strandskyddet.

Allmänhetens tillgång till Umeälvens strand tillgodogörs via fri passage och bedöms inte innebära betydande negativa konsekvenser för berörda eller strand- och naturmiljö eller biologisk mångfald. För naturområden [**NATUR**] upphävs inte strandskyddet.

Sammanfattning av motivering till upphävande av strandskyddet
Kvartersmark [B] och allmän platsmark [GATA$_1$] (MB 7 kap. 18 d §)
Strandskyddet upphävs inom kvartersmark [**B**], **[E]** och allmän platsmark **[GATA$_1$]**. Särskilt skäl bedöms finnas enligt MB 7 kap. 18 d §. Området är utpekat i kommunen LIS-plan som lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Syftet med LIS-områdena är att stimulera utvecklingen på landsbygden genom att tillåta strandnära verksamheter och bebyggelse i anslutning till stränder och där en viss byggnation kan ske utan att strandskyddets syften åsidosätts. Inom områden som kommunerna har pekat som LIS-område får man, förutom de skäl som anges i MB 7 kap. 18 c §, även tillämpa skälen som anges i MB 7 kap. 18 d §.

Varje tillkommande bostadshus, helårs- eller fritidshus, som ger underlag för service, är viktiga delar i en positiv landsbygdsutveckling. För att försöka bibehålla servicenivån till bland annat dagligvaruhandel behöver bostadsbyggandet på landsbygden stimuleras. Turistnäringen behöver även den utvecklas för att behålla en levande landsbygd. Att långsiktigt stimulera den lokala och regionala utvecklingen med byggande i vattennära lägen är att aktivt dra nytta av de konkurrensfördelar vi har genom våra många och långa stränder. Under förutsättning att hänsyn tas till naturen kan det också vara till gagn för friluftslivet.

Strandskyddet upphävs genom en egenskapsbestämmelse på plankartan, **[a_1]** inom allmän platsmark **[GATA$_1$]** och kvartersmark **[a_2]**.

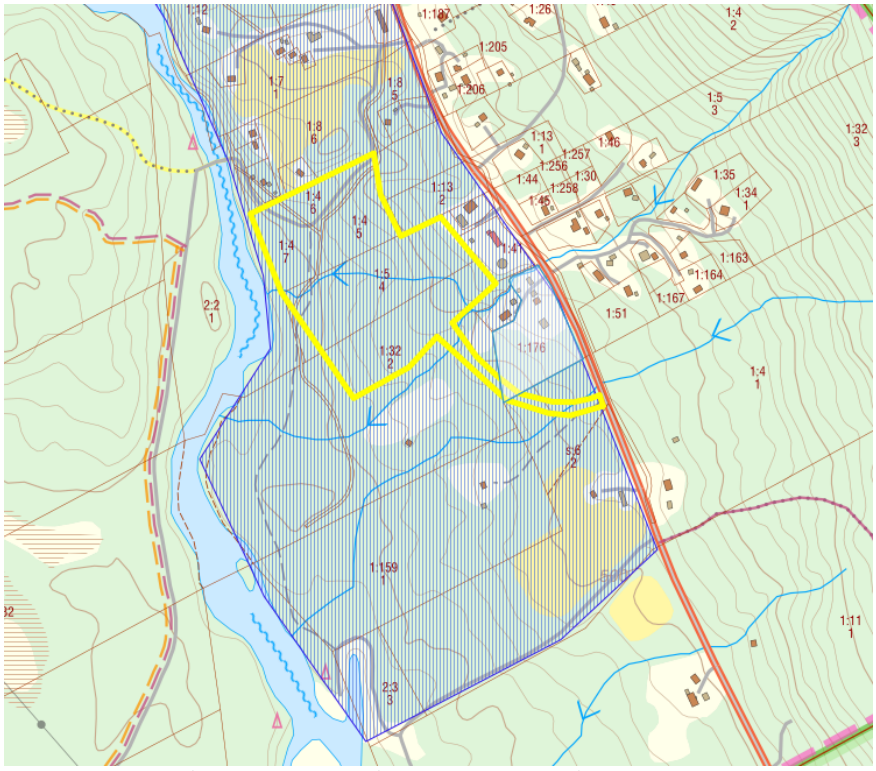


Bild 4. Utdrag från LIS-planen, blått skrafferat område är utpekat som landsbygdsutveckling i strandnära läge. Planområdet är gulmarkerat.

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

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

Naturskydd
En naturvärdesinventering (NVI) har genomförts augusti 2023. Inom inventerings-området identifierades och avgränsades två naturvärdesbiotoper, en i nordöstra delen som består av

fjällbjörkskog, och ett vattendrag i den sydöstra delen. Det kan tilläggas att det norra vattendraget som rinner genom inventeringsområdet bara finns på topografiska kartan och inte i terrängen.

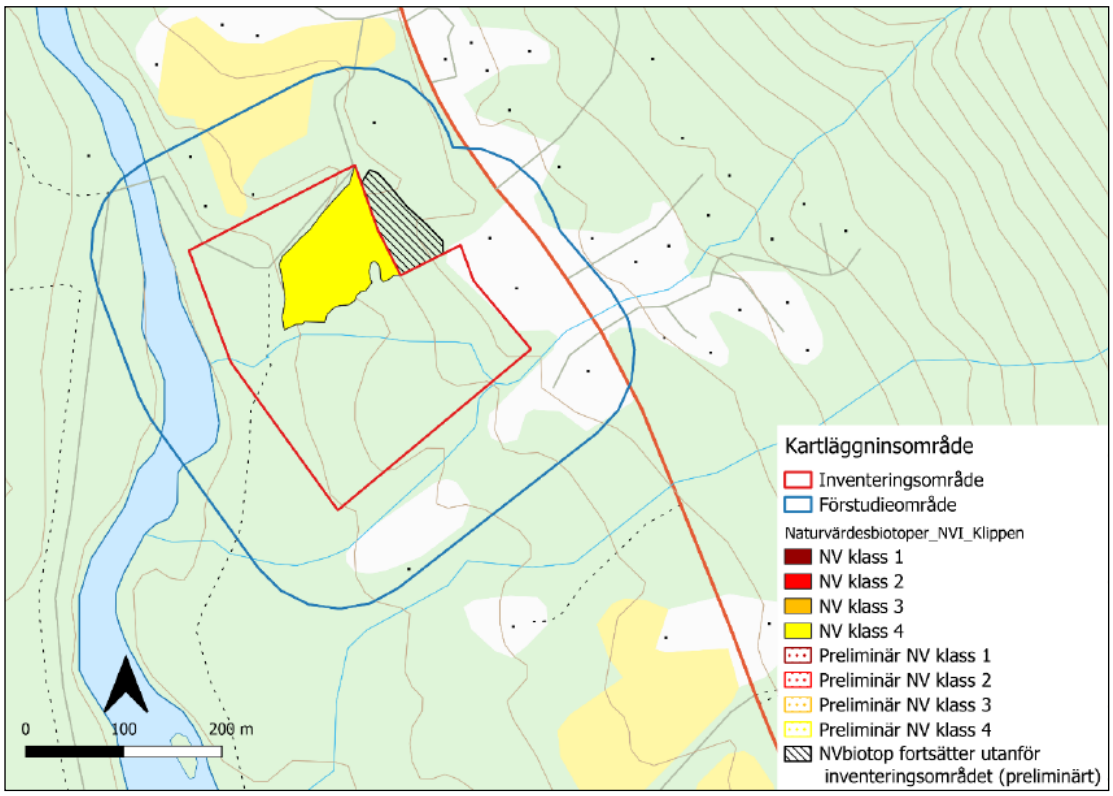


Bild 5. Naturvärdesbiotop inom inventeringsområdet. (källa: NVI, Pelagia Nature & Environment AB).

NV klass 4

Det gulmarkerade området utgörs av 1 hektar olikåldrig fjällbjörkskog med flertalet enar i buksskiktet. Skogen är cirka 70 – 80 år med spår av plockhuggning och av röjning på enstaka ställen. Genom objektet finns det högstubbar av björk samt viss förekomst av lågor i olika nedbrytningsstadier, de flesta av klen dimension. Markskiktet utgörs främst av en tät matta av gräs med inslag av högört. Inga förekomster av orkidéer noterades under inventeringen i fält.
Värdearter: Revlummer (F), mattlummer (F), torta (S).
Bedömning: Visst naturvärde – Naturvärdesklass 4, grundat i ett *Påtagligt biotopvärde* och ett Visst artvärde. De kvaliteter som bedömningen baseras på är en något olikåldrig skog, med ett varierande buskskikt och viss förekomst av högstubbar och död ved i olika nedbrytningsstadier. Artvärdet baseras på enstaka fynd av värdearter.

Samlad bedömning
Matt- och revlummer är fridlysta mot plockning för försäljning samt mot uppgrävning med rötterna men är ingen art som har någon speciell koppling till naturvärde. Arten är vanligt förekommande på lokal, regional och nationell nivå. Kommunen bedömer att med de åtgärder planen medger att det inte kommer att påverka arten och att dispens inte behövs.

Torta är en signalart och vanligt förekommande i fjällnära området.

Mellankommunala intressen
Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt planförslag.

Rennäring
Området ligger inom Ubmeje tjeälddies åretruntmarker vilket medför att åtgärder inte får vidtas som innebär avsevärd olägenhet för rennäringen (Rennäringslagen 30 §). Området ligger cirka 500 m norr om av riksintressen för rennäring (svår passage och flyttled), se karta nedan.

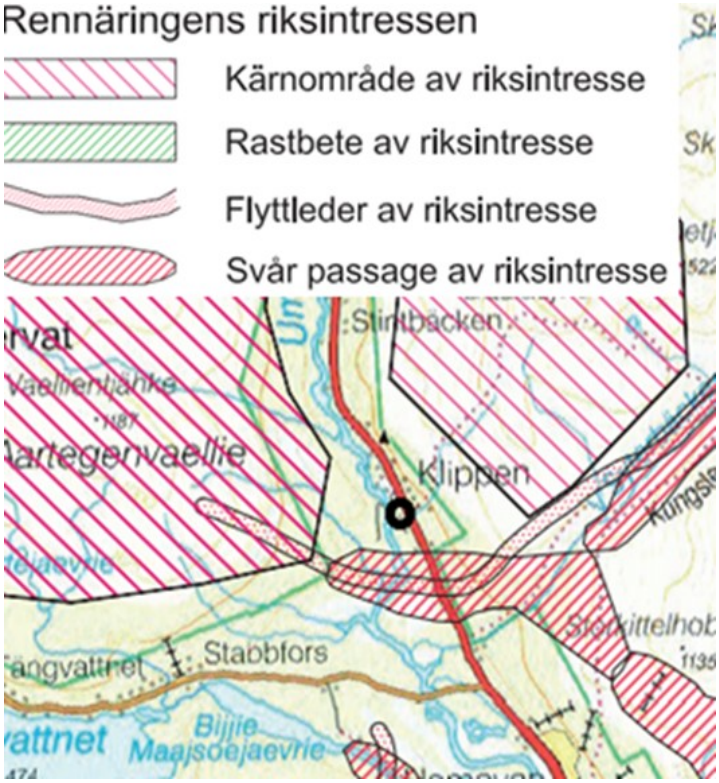


Bild 4. Karta som visar rennäringens riksintressen, planområdets ungefärliga läge är markerat med svart cirkel.

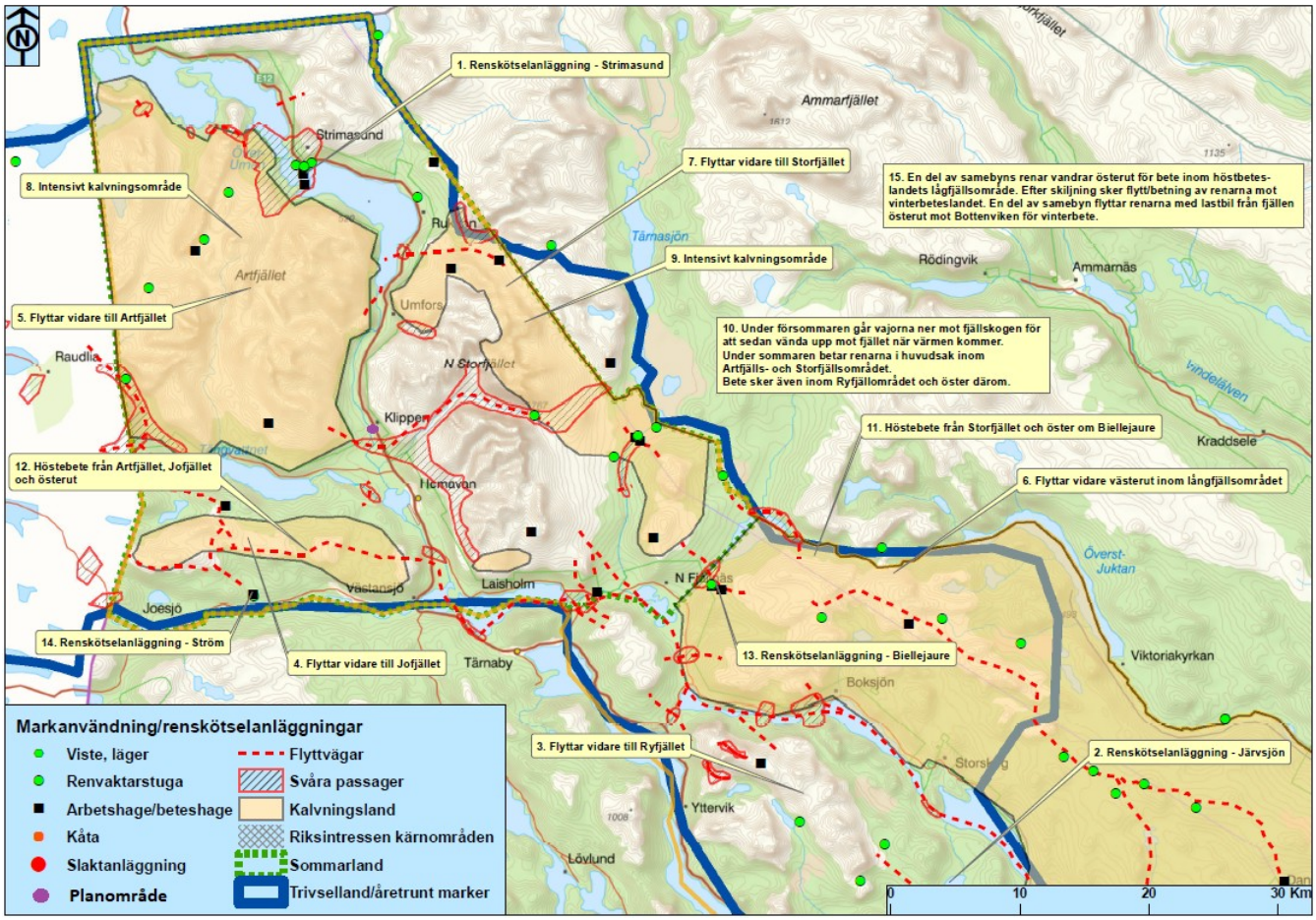


Bild 5. Planområdet är markerat med lilafärgad punkt.

Kartan ovan (bild 5) visar en generell bild av samebyns markanvändning med några av de renskötselanläggningar som samebyn använder. Under olika årstider använder renskötarna olika delar av landskapet för bete, kalvning och flytt. De områden som används under olika årstider kallas årstidsland. Varje årstidsland har sin egen betydelse i samebyns och renskötselns årscykel. Området inom året runt markerna, området 40 kilometer nordväst om Storuman och upp till norska gränsen, används under en stor del av året när renarna inte är på vinterbete (perioden 1 oktober till och med 30 april).

Kalvningsland utgör områden som vajorna återkommer till för att kalva. Områdena avser lågfjällen i småkuperad terräng, ofta sydsluttningar. Kalvningslandet är ett större område där vajorna finns spridda och där kalvarna vanligtvis föds under maj månad. Sommarland är ett mer omfattande område som används för renskötsel under renskötselårets sommarperiod. Med sommar avses månaderna juni-juli-augusti.

Områden dit renarna naturligt söker sig för bete och vila under en längre period innefattar trivselland. Trivsellanden är ofta mer vidsträckta än uppsamlingsområdena.
Områdets viktigaste funktion för rennäringen bedöms vara söder om planområdet, ca 500 meter från planområdets närmaste gräns söderut.

Mänsklig verksamhet i närområdet består sommartid av vandrare, fiskare och svampplockare, vintertid sker viss skotertrafik men inte i reglerad form.

Bedömning
Kommunen anser att denna exploatering inte kommer att påverka förutsättningarna för att bedriva en funktionell rennäring, med avseende på riksintresse, kalvningsland och trivselland. Påverkan på riksintressen kopplat till direkt störning och så kallade störningszoner är svårt att bedöma med de underlag som finns idag.
När det gäller störning i allmänhet på bete utanför planområdet så är det inte antalet människor på ett ställe i sig själv som styr omfattningen på påverkan. Det finns studier som visar att expansion i ett område har skett men påverkan har minskat. Detta har skett genom ett riktat arbete på att kanalisera turisternas rörelser utanför exploaterade områden, till exempelvis med vandringsleder.

Detaljplanen har bestämmelser om att inga staket eller stängsel får uppföras. Syftet med det är att inte försvåra för renens fria strövning.

Bedömningen är att planen kan genomföras med hanterbara konsekvenser för rennäringen.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan (ÖP)

Enligt gällande kommunövergripande ÖP från 2011 ska tillkommande bebyggelse placeras i inte så exponerade lägen och bebyggelsen ska ges en god estetisk utformning. Ny bebyggelse ska därför föregås av detaljplaneläggning. Nya direktutfarter på E12 ska undvikas. Planförslaget bedöms överensstämma med kommunens översiktliga intentioner för området.

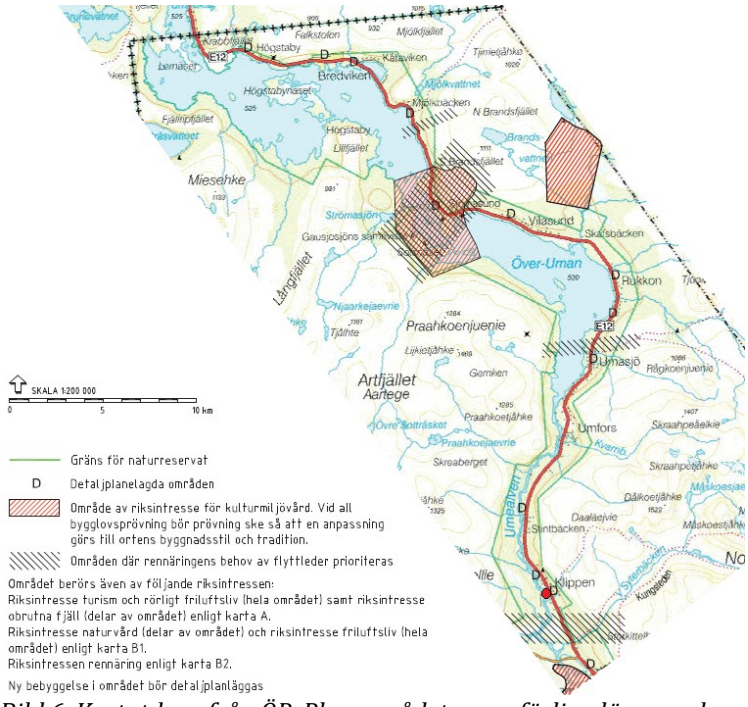


Bild 6. Kartutdrag från ÖP. Planområdets ungefärliga läge markerat med röd punkt.

Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-plan)
Storumans kommun har ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (2014). Enligt denna utgör aktuellt planområde ett LIS-område.

Övriga vägledande dokument
Serviceplan (2019-2022)
Den lokala serviceplanens syfte är att öka engagemang, förståelse och kunskap kring service som en del av Storumans kommuns hållbara arbete med näringslivs- och landsbygdsutveckling. Syftet med planen är att servicetillgängligheten vägs in i kommunens långsiktiga och strategiska planering. Serviceplan är kopplad till det regionala serviceprogrammet för Västerbottens län, kommunens översiktsplan, kommunens bredbandsstrategi, strategi för ladd-infrastruktur, kommunens bostadsförsörjningsplan, kommunens trafikstrategi och andra styrdokument.

Utdrag ur planen: ”Målsättningen är att servicenivån ska bidra till att fler människor kan bo kvar och verka i kommunen, att den skapar attraktiva boende- och näringslivsmiljöer med möjlighet att starta upp och driva företag. Detta bidrar till att fler människor och verksamheter flyttar in men också attraherar fler att besöka vår kommun.”

Strategisk plan (2024-2027)
Kommunfullmäktige antog 2023-06-13, § 76, en ny strategiska plan. ”Framtidens utmaningar ställer krav på samma långsiktighet för strategiska prioriteringar av mindre ekonomisk karaktär. Under den närmsta fyraårsperioden behöver Storumans kommun bidra till att lösa utmaningen med kompetensförsörjning i offentlig och privat sektor och arbeta för att fortsätta vara en tillväxtkommun.” En av de strategiska prioriteringarna är att fler och mer attraktiva bostäder ska tas fram, att hänsyn tas till byars och tätorters unika egenskaper.

Strategisk plan för utveckling av turismen 2021-2023
Kommunfullmäktige antog 2022-06-144, § 84, en strategisk plan för utveckling av turismen. Syftet med planen är sammanfattningsvis att värden och konsekvenser som besöksnäringen ger behöver identifieras för att näringen ska kunna vara en faktor för hållbar utveckling av Storumans kommun. Nya fritidshusområden och boendeanläggningar ökar behoven, möjligheterna men också trycket från besökare inom en ganska stor geografi, vilket med andra parter måste ta höjd för och initiera åtgärder för. Strategin har i uppgift att stärka ambitionen att ta hjälp av en växande besöksnäring för att skapa hållbara värden i vår kommun under lång tid. Strategin kommer:

- Höja incitamentet att förstå helheten och tillsammans med andra hitta lösningar genom samarbeten.
- Bidra till ett välkoordinerat arbete som stärker besöksnäring och bidrar till att mål och vision nås.
- Verka för ökade resurser inom den kommunala organisationen för bättre koordinering av insatser som berör besöksnäringen internt och med andra.
- Bidra till hållbar utveckling av bygderna.

Riktlinjer för hantering av detaljplaner, förhandsbesked och bygglov
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2022-12-14 fastställt riktlinjer kring hur kommunen hanterar detaljplaner, förhandsbesked och bygglov utifrån Räddningstjänstens

roll. Riktlinjerna togs fram av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans med räddningstjänsten. Riktlinjernas syfte är att beskriva hur vi på bästa sätt internt inom kommunen hanterar ärendena och hur samarbete sker mellan förvaltningar. Räddningstjänsten blir alltid hörda vid under planprocessen, vid samråd och granskning. Vid behov ska en särskild dialog hållas med räddningstjänsten om det till exempel föreslås en ny vägdragning som har en lutning som överstiger 8%.

Detaljplaner och områdesbestämmelser
Aktuell detaljplan ligger utanför planlagt område. Norr och öster om planområdet finns gällande detaljplaner:

- Detaljplan för fastigheten Klippen 1:28 och del av 1:7 m.m., Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad 1996-10-03, laga kraft 1997-01-02 (*akt nr DP 2421-P97/9, kommunens arkivbeteckning 3:62*).
- Detaljplan för Klippen 1:32, 1:34 m.fl., Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad 1991-09-19, laga kraft 1992-04-22 *(akt nr DP 2421-P93/1, kommunens arkivbeteckning 3:57).*

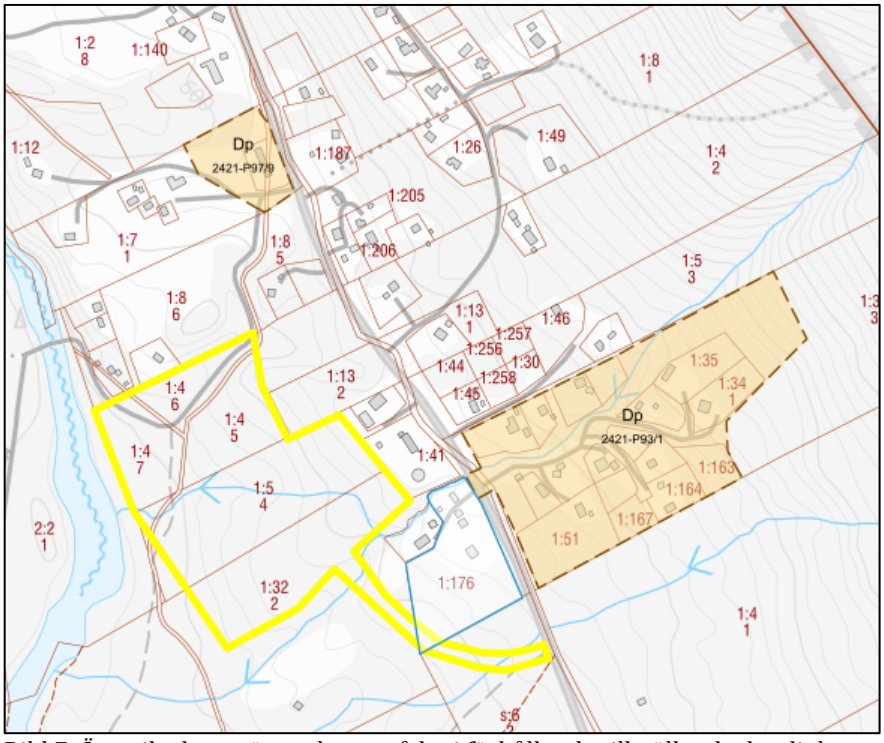


Bild 7. Översiktskarta över planområdet i förhållande till gällande detaljplaner.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER
Mark- och vattenområden
Natur- och terrängförhållanden
Marken lutar i västlig riktning med marknivåer mellan ungefär +510 möh i östra delen och +475 möh längst västerut mot Umeälven (RH2000). En bäck, Storängesbäcken, passerar strax söder om planområdet och norra delen en mindre rinnbäck som följer den befintliga enkla vägen. Den topografiska kartan redovisar en bäck som ett biflöde till Storängesbäcken

som har rinnriktning mot nordväst till Umeälven. I verkligheten finns där ingen bäck eller rinnflöde.



Bild 8. Storängesbäcken som ligger söder om planområdet (foto: Ulrika Kjellsdotter, Storumans kommun).



Bild 9. Rinnbäck som följer vägens sträckning ner till Umeälven i den norra delen av området (foto: Lena Mören, Tyréns Sverige AB).

Området har en något böljande terräng med lokala mindre ”sänkor”. Del av området för planerade tomter är avverkat och utgörs av frodig undervegetation, främst ormbunkar och en del enris. Områden som inte är avverkade utgörs av tät björkskog med frodig undervegetation. Området längst i väster (mot älven) är plan och sankt och utgörs främst av gammal åker/ängsmark.



Bild 10. Foto från den östra delen av området mot sydväst (foto: Ulrika Kjellsdotter, Storumans kommun).

Rekreation och friluftsliv
Aktuellt område ligger inom ”övriga fjäll” med riksintresse för friluftsliv och turism enligt de särskilda hushållningsbestämmelserna i miljöbalken (MB) 4 kap. 1 och 2 §. Det ligger också inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB.

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

Inom planområdet och i närheten av planområdet finns det stora arealer för rekreation. Storumans kommun har bedömt att riksintresset inte påverkas negativt då planförslaget inte försämrar fortsatt åtkomst.

Geotekniska förhållanden
En geologisk utredning med översiktlig geoteknisk bedömning är genomförd *(Erika Örnfjäll, daterad 2021-12-18).* En kompletterande utredning kring geotekniska och geohydrologiska förhållanden har tagits fram utifrån krav från Storumans kommun för att utreda risker för skred och ras, slamströmmar och störtfloder *(Kompletterande PM/Geoteknik, Tyréns Sverige AB, 2023-01-13)*.

Området utgörs av morän och berg i dagen i delarna närmast E12. Längre mot väster och sydväst (och älven) utgörs jorden av omväxlande av grova (sand och grus) till fina (finsilt) sediment på morän. Ställvis finns även gamla rasmassor (morän) på sedimenten. Berg i dagen påträffades bäckbotten i ravinen i söder samt direkt väster om befintlig bebyggelse i östra delen av området.

Enligt Länsstyrelsens rapport från 1999 över inventering av naturgrus inom Tärna grusförsörjningsområdet har det rödskrafferade området naturvärdeklass 2, vilket innebär inget anmärkningsvärt geovetenskapligt värde. Den sydvästra delen av ”500” är förhållandevis orörd medan den nordöstra delen är påverkat av täkt, vägar, bebyggelse och kraftverksutbyggnaden i älven. Kommunen tolkar det som att planområdet ligger inom naturvärde klass 3, begränsat värde.

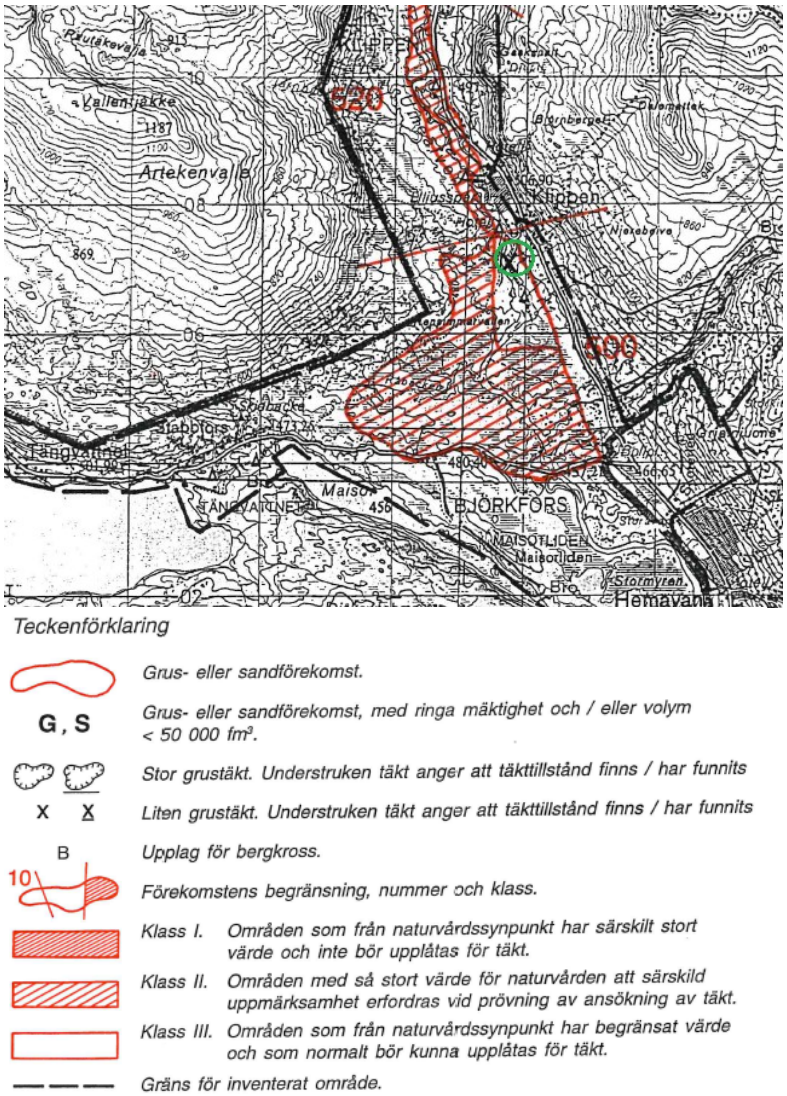


Bild 11. Utdrag från Länsstyrelsens naturgrusinventering. Planområdets läge har markerats med grön cirkel på kartan.

Hydrogeologiska förhållanden
I de övre delarna av området har inget grundvatten observerats inom det djup som provgroparna grävts (cirka 5 meter). Inga tecken på framtryckande vatten finns heller i slänterna. I de nedre plana delarna, där provgropar grävts (hösten 2021) har inget grundvatten observerats inom det djup som provgroparna grävts (ca 2 meter). I detta område bedöms dock grundvattennivån stundtals kunna ligga högre till följd av närheten till älven och tätare underliggande jordlager.

Skred, ras och slamströmmar
Skred och ras
Det finns en del spår av mindre ras kring skärningsslänten för grusvägen i norr, där schakt skett i släntfot. I de branta slänterna ner mot bäckravinen i söder visar vegetationen tecken på viss rörelse då många träd är böjda och lutar. Slänterna i dessa områden står i sin ungefärliga rasvinkel vilket gör att slänterna är relativt stabila utifrån rådande förhållanden men är känsliga för förändringar. Därför är det viktigt att inget ytterligare vatten tillförs slänterna.

Ravin-formationerna i norr och i söder samt de ”sänkor” som löper genom området bedöms vara mycket gamla formationer som härrör från perioden direkt efter senaste istiden.

Riskbedömning
Trots att lutningen i sluttningsområdena är relativt stor och därmed erhållna säkerhetsfaktorer vid stabilitetsberäkningarna blir relativt låga, bedöms risken för ras och skred ändå som liten under rådande förhållanden. Rådande stabilitet i slänterna bibehålls om ingen ytterligare avrinning av vatten tillförs slänterna. Annan ökad tillförsel av vatten till de sluttnära områdena kan också påverka stabiliteten. Exempelvis måste lägen på eventuella infiltrationsanläggningar för avlopp anpassas så att dessa inte påverkar vattentrycket i de sluttnära områdena, det vill säga i närhet till det streckmarkerade områdena i ritning G-11-1-01. Detta eftersom ökat portryck i det sluttnära området kan riskera stabiliteten i slänterna. Dagvatten får inte okontrollerat ledas ut över slänterna då det kan orsaka omfattande erosion med eventuella ras som följd. Det är också viktigt att hänsyn tas till de vattenrörelser som sker i dag inom området. Befintliga grundvatten- och avrinnings-förhållanden måste bibehållas i den mån det går samt att avrinnande vatten i största möjliga mån ska ledas i samma väg som det rinner idag. Diken ska utföras med fullgott erosionsskydd för att förhindra skador under perioder med mycket vatten så som vid snösmältning eller perioder med ihållande regn. Vägtrummor ska dimensioneras efter de vattenmängder som uppstår under snösmältningsperioden eller vid mycket kraftiga regn.
För att förhindra ytvattenerosion måste nuvarande vegetationstäcke samt befintliga träd och buskar i största möjliga mån bibehållas i slänterna och de sluttnära områdena.
För planerade hus längst i söder (mot ravinen) behöver ett skyddsavstånd hållas till befintligt släntkrön på minst 4–5 meter och i norra delen 18 meter från släntkrön, se markerade områden i ritning G-11-1-01 nedan.

Ingen exploatering av bostäder kommer att ske inom riskområden för ras- och slamskred, se bild 16.

Slamströmmar och störtfloder

I bäcken i söder (Storängesbäcken) finns spår av avlagringar. I augusti 2022, efter ett mycket intensivt regn, gick en slamström längs bäcken. Massor avsattes då längs hela sträckan som löper parallellt med planerat planområde.

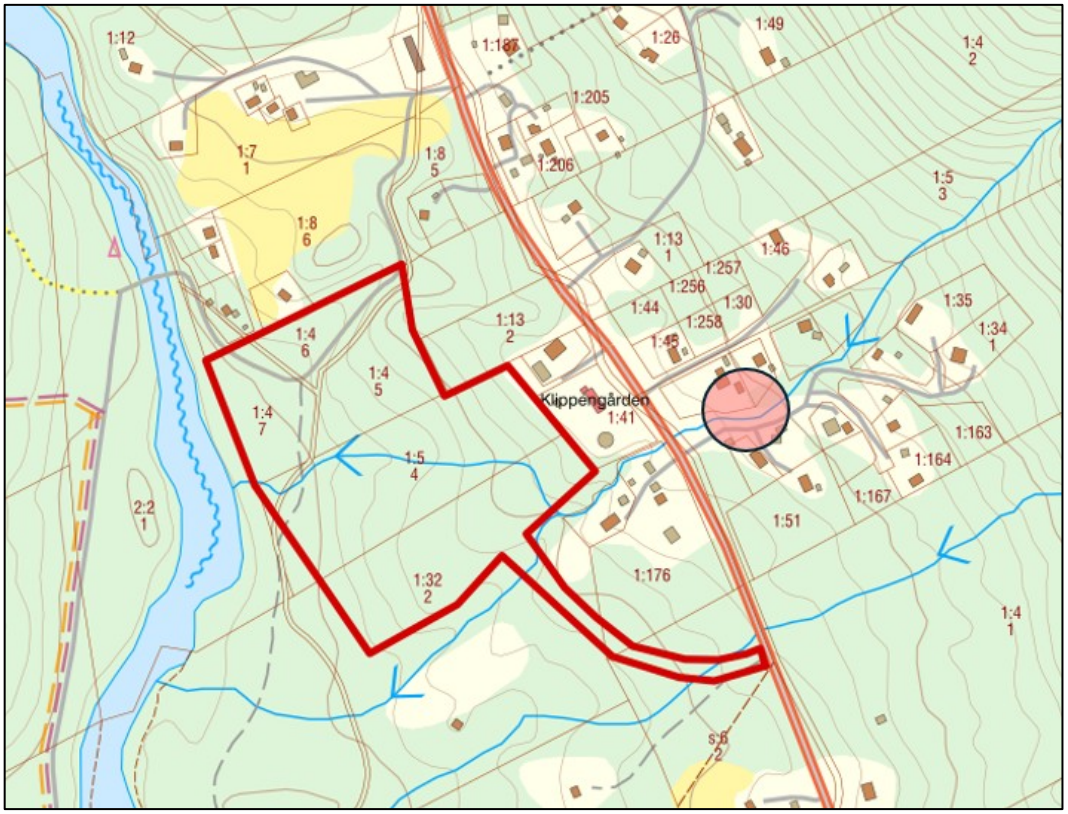


Bild 12. Rosa cirkel illustrerar ungefärligt läge för slamström som skedde 2022. Ungefärligt planområde är rödmarkerat.

Vid detta tillfälle spolades den grusväg som ligger nedanför aktuellt område bort. Trumman som går under E12 sattes också igen av sten, block och träd vilket medförde att vägen översvämmades och att husen ovanför vägen fick både jordmaterial och vatten upp mot väggarna. Inga byggnader nedanför väg E12 påverkades och bäckravinen nedanför väg E12 påverkades i första hand genom att massor avsattes i och kring bäckfåran. Ingen synlig erosion kunde observeras i slänterna längs bäcken nedströms väg E12 efter denna slamström.



Bild 13. Foto efter Storängesbäcken öster om E12 (källa: SGI).



Bild 14. Foto efter Storängesbäcken öster om E12 (källa: SGI).

I den mindre bäck som löper i norra delen av området finns inga synliga tecken på materialtransport. Vid tillfället med de stora nederbördsmängderna i 2022, då slamströmmen i Storängesbäcken gick, förekom ingen synbar materialtransport i denna bäck och trumman under E12 berördes inte heller av igensättning eller något liknande.

Under 2013 skedde ras- och skred efter vägen som går genom planområdet och följer den norra ravinen. Raset berodde på, enligt inkommen information, att vägtrumman blev igensatta av ris m.m. och smältvatten svämmade över och påverkade de känsliga slänterna.

Riskbedömning
Risken för slamströmmar eller störtfloder in över området där tomter planeras bedöms som liten. Detta till följd av att vattendragen som går från bergssidan ner till älven genom aktuellt planområde löper i relativt djupt nederoderade raviner. Höjdskillnaden mellan planerade fastigheter och bäckarna är mellan 7–12 meter. Väg E12 och de trummor som leder vattnet igenom utgör också ett skydd mot eventuella slamströmmar och störtfloder uppifrån. Risken för att fler slamströmmar sker i befintlig bäckravin (Storängesbäcken) är relativt stor men att omfattningen skulle vara i den storleksordning så att planerade tomter påverkas bedöms som mycket liten just till följd av den väl definierade och djupa ravinen och att trumman genom väg E12 stoppar upp stora flöden och hindrar alltför stora mängder material att ta sig igenom till aktuellt planområde. Trumma som ska anläggas vid vägöverfart vid Storängesbäcken ska ha en dimension på ø 1800 mm, liknande den som är under väg E12.



Bild 15. Trumma under väg E12 vid Storängesbäcken (foto: Ulrika Kjellsdotter, Storumans kommun).

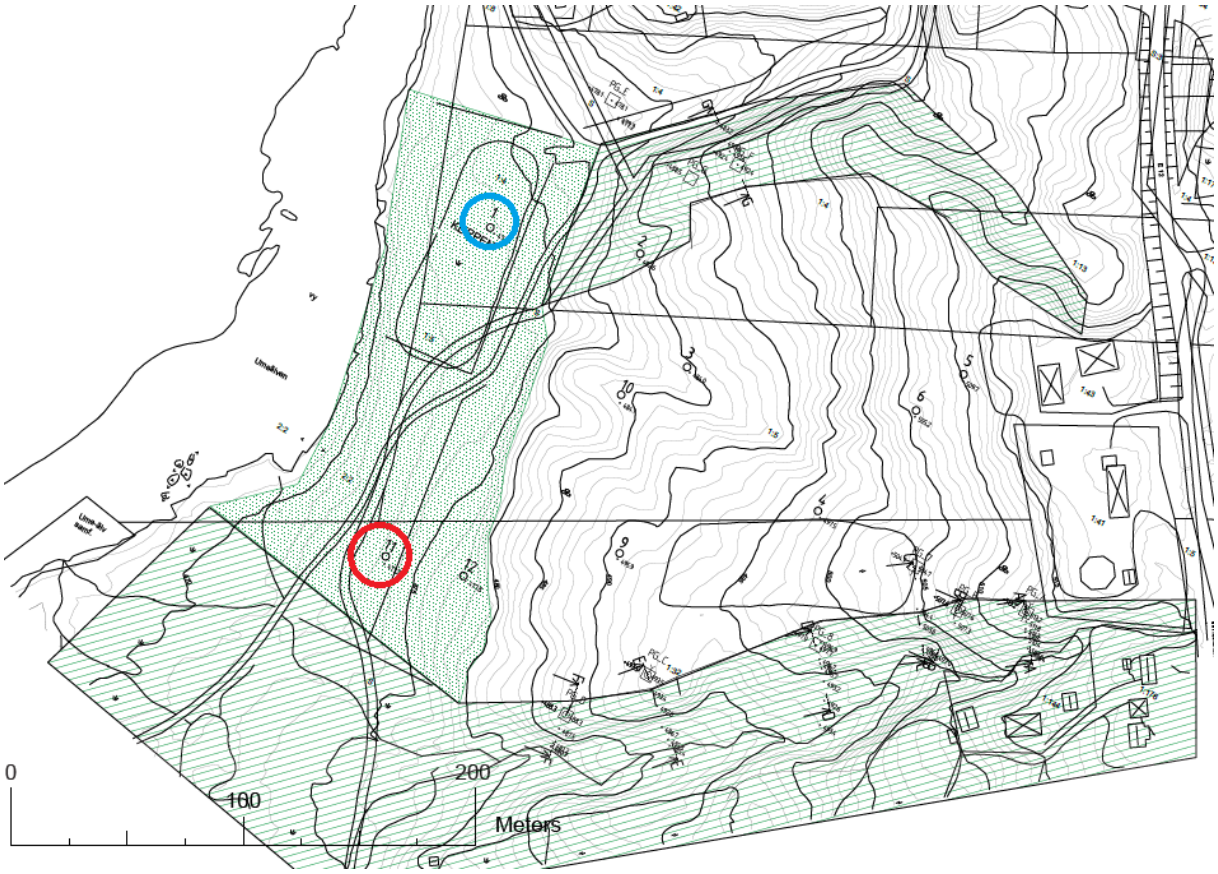
Bäcken i norr har ett begränsat avrinningsområde från fjället, och trumman genom väg E12 är relativt liten (ø 700 mm). Det finns inte heller några spår av materialtransport i bäcken. Risk för slamströmmar eller störtfloder bedöms som mycket liten för denna lilla bäck, men det är viktigt

att vattnet som går i denna bäck och avvattnar en liten del av fjället fortsatt får ha en ”fri väg” ner till älven. Detta måste beaktas i fortsatt eventuell exploatering kring denna bäck.

Ingen exploatering av bostäder kommer att ske inom riskområden för ras- och slamskred, se bild 16. Dock planeras väg att anläggas inom riskområdet och det är därför viktigt att projektering och utförande utförs av sakkunniga och prövas utifrån vattenverksamhet då det påverkar naturligt vattendrag.

För projektering av vägar och VA-ledningar rekommenderas att geotekniska utredningar genomförs i ett detaljprojekteringsskede för att bedöma tjälfarlighet och bergfritt djup.

Skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått utifrån erosion, ras och skred
Vid exploatering ska hänsyn tas till de vattenrörelser som sker idag.
Vid tilltänkt kvartersmark närmast älven utgörs marken av finsand, siltig sand, mellansand (provgrop 1). Ingen byggnation är tänkt i området längre sydväst närmast älven då marken består av cirka 2 meter torv på finsilt eller lera (provgrop 11).



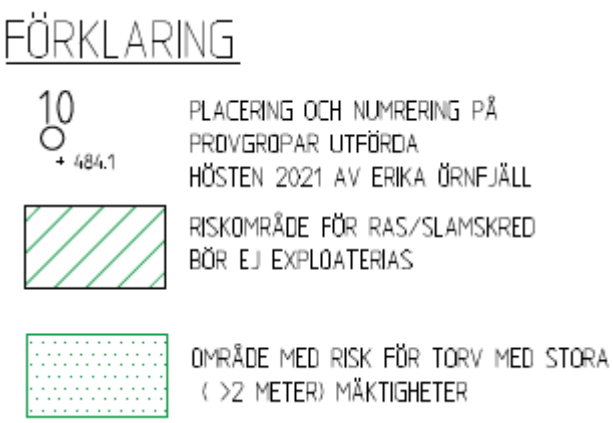


Bild 16. Utdrag från planritning tillhörande kompletterande PM Geoteknik (Tyréns Sverige AB, 2023-01-13). Blå ring provgrop 1, röd ring provgrop 11.

Det är viktigt att hänsyn tas till befintliga grundvatten- och avrinningsförhållanden vid projektering och att allt dagvatten hanteras erosionssäkert och sprids ut och släpps inom samma område där det skulle ha hamnat naturligt.

- Inom naturmark [NATUR] ska befintligt vegetationstäcke samt befintliga träd och buskar bibehållas för att förhindra ytvattenerosion.
- Naturmark ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt på kvartersmark för att ta hand om lokalt dagvatten.
- Det är viktigt att befintliga grundvatten- och avrinningsförhållanden bibehålls i den mån det går samt att avrinnande vatten i största möjliga mån leds i samma väg som det rinner naturligt.
- Dagvatten leds inte ut över slänter då det kan orsaka erosion.
- Diken ska utföras med fullgott erosionsskydd för att förhindra skador under perioder med mycket vatten som vid snösmältning eller perioder med ihållande regn. Vägtrummor ska dimensioneras efter de vattenmängder som uppstår under snösmältningsperioden eller vid mycket kraftiga regn. Trumma vid Storängesbäcken ska ha en dimension på ø 1800 mm, liknande den som finns under väg E12.
- Trumma vid den södra rinnstråket ska ha en dimension på ø 800 mm, liknande den som finns under väg E12.
- Framschaktade ytor ska erosionsskyddas väl. Aktuell jord är erosionskänslig vilket måste beaktas vid schaktarbeten. Schaktslänter ska erosionsskyddas. Maximal släntlutning är 1:2.
- Grundläggningen för byggnationer i släntfot utföras med dränerande material för att säkerställa att slänterna kan fortsätta att dränera ut.

- Bakslänter längs vägar kläs in med tillvaratagen vegetation för att minska slamflöden och andel fria jordytor under byggtiden och påskynda etablering av vegetation.

- All fyllning skall utföras med icke tjälat material och under ofrusna förhållanden om inte materialet består av bergfyllning. Fyllning skall bestå av friktionsjord i materialtyp 2 – 4A, dock ej silt.

- Nya trummor ska säkerställa befintliga bäckens rinnväg genom det norra området.

- För att undvika grumling av rinnstråk/bäck som sträcker sig genom planområdet ska åtgärder vidtas när diken m.m. anläggs. Åtgärder kan vara exempelvis halmbalar eller risbäddar i dikesbottnar, i kombination med mindre sedimentfällor.

- Hänsyn ska tas till befintlig brunn som är placerad på fastigheten Klippen 1:4 (skifte 6) och vara en del av försiktighetsåtgärderna vid ombyggnation av befintlig väg.

De skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått som redovisas ovan är en förutsättning för att planområdet ska kunna bebyggas utan att det uppstår påtaglig risk för erosion, skred och ras, vilket skulle kunna medföra väsentliga konsekvenser och medföra ökad risk för människors hälsa eller miljön. Dessa skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått ska även ingå i kontrollprogrammet som är kopplat till exploateringsavtalet. I kontrollprogrammet ska en tydlig ansvarsfördelning finnas för skötsel då det är en viktig förutsättning för att minimera risken för till exempel erosion inom området. Fortsatt drift och underhåll av slänter inom vägområdet kommer att ingå i den framtida gemensamhetsanläggningens ansvar.

Rekommendationer för grundläggning
Den naturliga jorden i form av morän och grova sedimentjordar har bra bärighet och alla typer av grundläggning är möjlig inom dessa områden. Byggnader kan grundläggas med platta på mark och, om det behövs, med lastbärande plintar på eller i moränen eller i den grövre sedimenten. Eftersom jorden innehåller tjällyftande jordarter, måste grundläggningen isoleras eller grundläggning utföras på frostfritt djup för lyftnings-känsliga markanläggningar som t.ex. altaner, entréer mm.

Grundläggningssätt ska redovisas i bygglovsskedet.

Risk för översvämning
Som underlag för översvämning har Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MSB) översvämningsportal använts. I materialet visas vattnets utbredning för ett:

- 100-årsflöde för framtidens klimat. Områden som statistiskt sett översvämmas 1 gång på 100 år.
- Beräknat högsta flöde (BHF) för dagens klimat. Områden som översvämmas när alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, till exempel snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark etc. (grovt uppskattat ett 10 000-årsflöde).



Bild 17. Utdrag över 100 års respektive beräknat högsta flöde (källa: MSB översvämningskartering 2023-05-04).

Nedan har planområdet infogats för att kunna uppskatta vilka områden som blir berörd av 100 års flöde och högsta beräknat flöde.

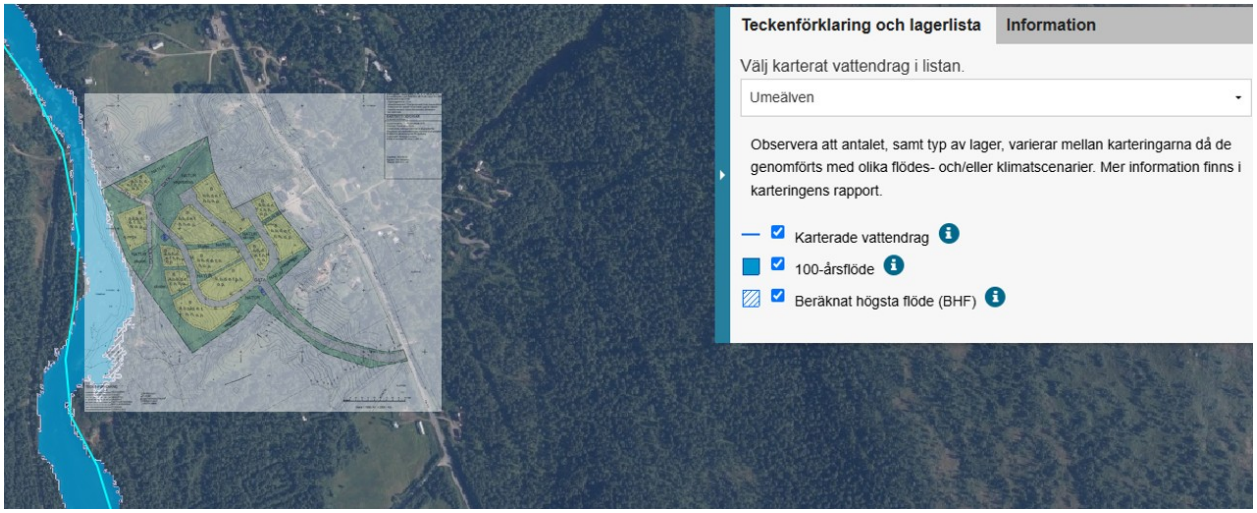


Bild 18. Utdrag över 100 års respektive beräknat högsta flöde samt plankarta (källa: MSB översvämningskartering 2026-09-16).

Ingen kvartersmark blir berörd av ett 100 årsflöde från Umeälven.

Översiktlig dagvattenhantering för området

Föreslagen exploatering bedöms inte att påverka möjligheten för Umeälven att uppnå miljökvalitetsnormerna och vidare bedöms det inte heller finnas några krav på eller skäl för att begränsa (fördröja) flödet från planområdet. Dagvattenhanteringen för området handlar därför om säker avledning av dagvatten för att garantera, att planerade fritidshustomter samt befintliga byggnader inom området inte riskerar drabbas av skador på grund av ytlig avrinning.

Planerad exploatering endast utgörs av ett mindre antal bostäder bedöms det vara möjligt att hantera dagvatten genom lokalt omhändertagande (LOD). Genom att höjdsätta tomter så dagvattnet avleds till naturmark kan dagvattnet infiltrera i naturmark och renas naturligt.

Längs med vägar inom området anordnas diken som klarar stora mängder vid snösmältning. Väg kommer inte att hårdgöras. Diken efter vägarna görs breda i botten och fylls med material som inte är erosionskänsligt för att fördröja och jämna ut vattenflöden.

Avledningen av dagvatten bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten Umeälven.

Förorenad mark och vatten
Genomförd geoteknisk undersökning har inte omfattat några miljötekniska undersökningar. Ingen misstanke finns dock om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Om frågan om sanering av förorenad mark blir aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

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

Bebyggelseområden
Befintliga förhållanden
Området är obebyggt idag och är inte synligt från väg E12. Främst norr och öster om planområdet finns befintlig bebyggelse, bestående av bostäder till lite större anläggningar som Klippengården som rymmer drygt 50 bäddar för uthyrning och en rundloge för större samlingar. Gården drivs av EFS.

Planförslag
Planförslaget innebär att nya bostäder kan uppföras. På plankartan regleras bostäder **[B]** och tillämpas för områden med olika former av boende av mer varaktig karaktär.
För kvartersmark med användning **[B]** får högsta nockhöjd inte överstiga **6 meter** från bottenbjälklag, möjliggörs sluttningsvåning är högsta nockhöjd **9** meter från bottenbjälklag **[h_1]**. Högsta nockhöjd på huvudbyggnad får inte överstiga **6 meter** från bottenbjälklag **[h_2]**. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad får inte överstiga **4 meter** från medelmarknivå **[h_3]**. Takvinkel ska vara mellan **20 grader** och **35 grader**.

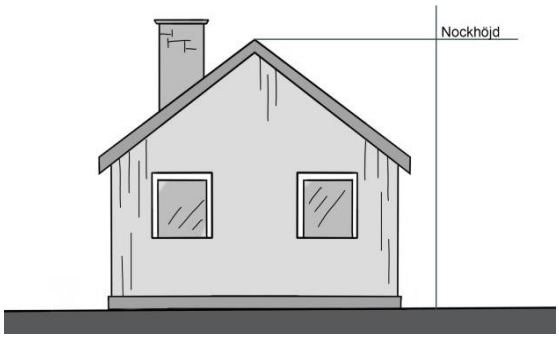


Bild 19. Illustration som visar principen för beräkning av nockhöjd (källa: Boverket).

Största utnyttjandegrad, byggnadsarea, är totalt **160 kvadratmeter per fastighet [e_1]** och avser endast friliggande enbostadshus **[f_1]** inklusive komplementbyggnad.

Byggnader ska utföras av fasad i huvudsak av trä i dämpande kulörer i naturtoner **[b_1]** och ska placeras **minst 4 meter** från fastighetsgräns **[p_1]**. Tomtytor ska förutom byggnad och parkeringsplats, bestå/återställas till markvegetation **[b_2]**. Inom kvartersmark ska framschaktade slänter erosionsskyddas och ha en maximal lutning på 1:2. Minsta fastighetsstorlek inom kvartersmark är 1100 kvadratmeter **[d_1]**.
Tekniska anläggningar är utpekade, ett område avser uppställning av kärl för återvinning och mat- och restavfall **[E_1]** och en plats för transformatorstation **[E]**.

Strandskyddet är upphävt inom respektive användningsområden, **[a_1]**, **[a_2]**.

Friytor
Delar av området ska fortsatt hållas grönt. På naturmark [**NATUR]** har allmänheten fortsatt tillträde. För att säkerställa att inga åtgärder utförs som kan försämra markens genomsläpplighet krävs marklov för trädfällning, schaktning och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet inom naturmark **[NATUR]**. I den norra delen och i den södra delen av naturområdet **[NATUR]** finns en egenskapsbestämmelse som innebär att ingen vegetation får tas bort och ingen förändring får göras av avrinningsförhållanden **[vegetation$_1$]**.

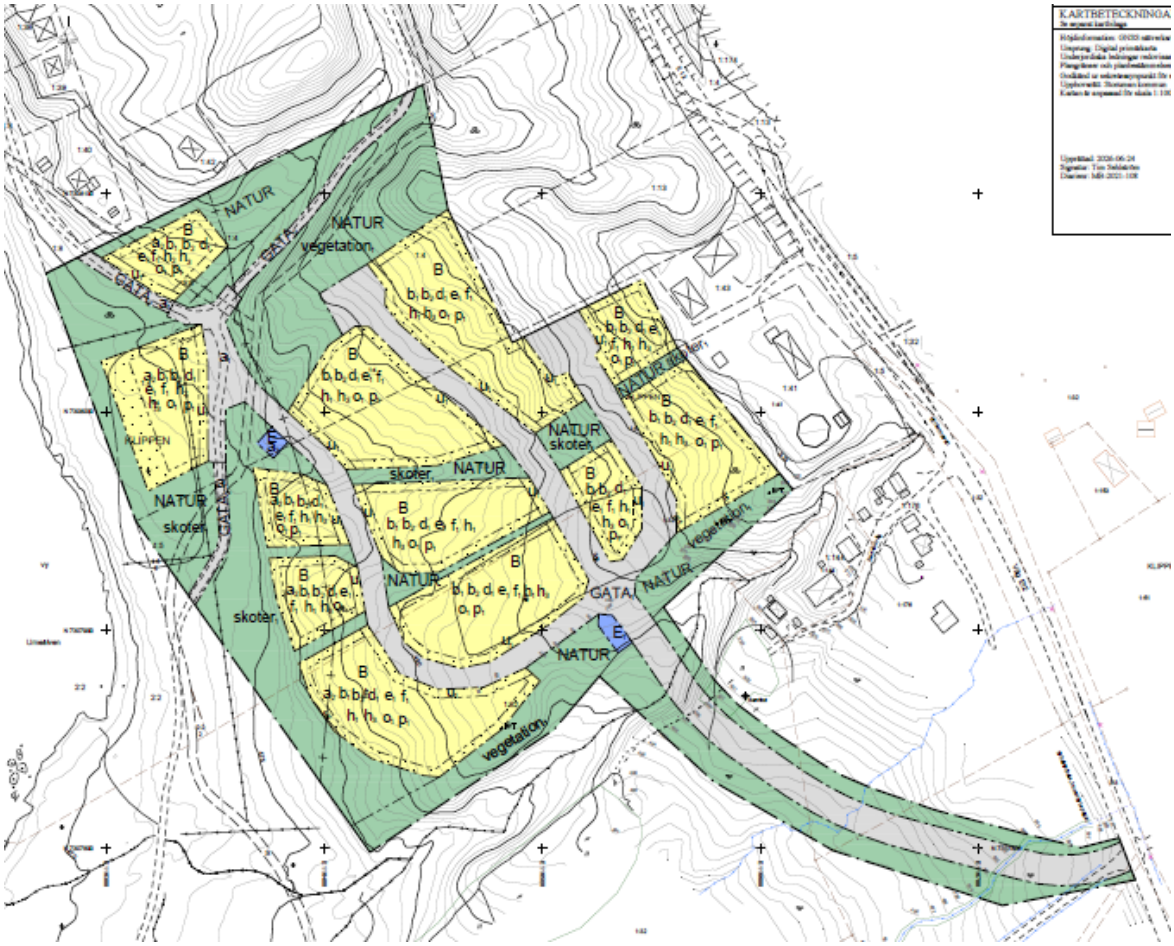


Bild 20. Utdrag från plankartan.

Landskapsbild
En exploatering av denna omfattning har alltid en inverkan på den naturliga landskapsbilden, men ett bra anlagt bostadsområde behöver inte uppfattas som negativt. Planeringen har utgått från området ska smälta in i den naturliga landskapsbilden. Syftet med detta synsätt är inte enbart av miljömässiga anledningar, eftersom man kan anta att ett bostadsområde som smälter in i omgivningen även håller ett högre attraktionsvärde. Området ligger naturskönt och det måste beaktas att dess övre del kan vara känslig ur landskapsbildens synpunkt. Byggnader ska därför placeras, utformas och färgsättas så att de inte blir framträdande i landskapsbilden. Sparande av vegetation mellan husen kommer att ge fritidshusområdet en bättre karaktär, både utåt sett och sinsemellan.

Vägarna som dras inom området kommer att anpassas till landskapsbilden och de naturliga förhållanden som råder.

Området mellan befintlig bebyggelse och Umeälven kommer att byta karaktär i förhållande till dagens förhållande eftersom delar av naturmarken kommer bebyggas med bostäder och väg. Föreslagen förtätning bedöms inte påverka befintliga fastigheter utifrån skymd utsikt då den nya kvartersmarken ligger lägre jämfört med befintlig bebyggelse. Sammanfattningsvis anser kommunen att befintliga byggnader och fastigheter utom

planområdet inte kommer att bli påverkad på ett betydande sätt. Den markanvändning som anges kan inte anses medföra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Genomförandet av aktuell detaljplan bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt.

Kommunikationer
Lokalgator
All fordonstrafik till området sker via enskild väg från sydost anslutning väg E12. Huvudväg **[GATA$_1$]** inom planområdet ska utföras med vägbredd (körbana) på 4,5 meter, med en högsta lutning på 9%. Vändplan ska utformas med 18 meter i diameter för att t.ex. garantera räddningstjänstens fordon och slamtömningsfordons framkomlighet.

Rekommenderade maxlutningar

Vägtyp / Situation	Rekommenderad maxlutning	Kommentar / Undantag
Normal standard	**8 %**	Ger god framkomlighet för normal trafik även vid sämre väglag.
Svår terräng	**10–12 %**	Kan accepteras på korta sträckor (ofta max 100–200 meter) om terrängen kräver det.
Anslutning/Korsning	**2,5 %**	Längdlutningen förbi eller direkt i en korsning bör hållas flack. Upp till **5 %** kan godtas vid låg trafik.

Bild 21. Svenska riktlinjer för väg- och gatuutformning (VGU).

Enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg uppskattas att planområdet med 20 bostäder kommer efter genomförandet ge 48 bilresor/dygn. Årsdygnstrafik (ÅDT) uppskattas till 40 fordonsresor. Tillstånd enligt väglagen finns för att ansluta till väg E12. Siktförhållandena på plats bedöms som tillfredsställande.

Inom allmän platsmark **[GATA$_1$]** ska vägdiken samt skärningsslänter för gator skyddas mot erosion. Kvartersmarken begränsas så att vägdiken, slänter och skärningar blir belägna inom vägområdet. Ingen gatubelysning ska uppföras. Lämpligt slitlager ska förläggas på vägarna. Vägarnas uppbyggnad ska följa Trafikverkets handbok, Projektering och byggande av enskilda vägar (publikation 2021:089).

Parkering
Storumans kommun har 2022-11-22 antagit en parkeringspolicy vars syfte är att främja ett välstrukturerat trafiksystem för olika typer av fordon, göra kommunen attraktiv för miljövänligare transportmedel och främja hållbara transporter och delningsekonomi. Förslaget ska också uppmuntra till platsbesparande beteendeförändringar.

Inom kvartersmark [B] ska minst 2 parkeringsplatser/lägenhet anordnas.

Skotertrafik
Storumans kommun är en av de skotertätaste kommunerna i Sverige och därför anser kommunen att det är viktigt att planera för skotertrafik. Ett bra spårsystem minskar konflikter med andra aktiviteter. Idag nyttjas den gamla Felasvägen som skoterstråk fram till bron över Umeälven fram till den allmänna skoterleden.

Inom planområdet föreslås att skotertrafik tillåts på vägar med max 20 km/h, vilket förekommer inom andra områden, bl.a. i Hemavan. Det är den blivande samfällighetsföreningen som har beslutanderätten vad gäller skotertrafik på enskilda vägar. Nytt skoterspår går att förlägga på naturmark [NATUR] och ges en naturlig sträckning och anpassas till terräng och landskapsbild så att större ingrepp i terrängen undviks. Områden som är känslig utifrån ras- och skredrisk ska undvikas. Ett annat alternativ är att anlägga skoterspår på en bredd på cirka 1,5-2 meter inom vägområdet.

Snöskoterkörning ingår inte i den svenska allemansrätten, så rätten att köra på annans mark är inte självklar. Det anses tillåtet att köra på väl snötäckt mark om man inte stör, förstör eller på annat sätt bryter mot lagen.

Skoteråkare kan som det görs idag nyttja den gamla Felasvägen för att ansluta till befintlig allmän skoterled som sträcker sig på västra sidan av Umeälven. Samråd med berörda markägare kan komma att krävas.

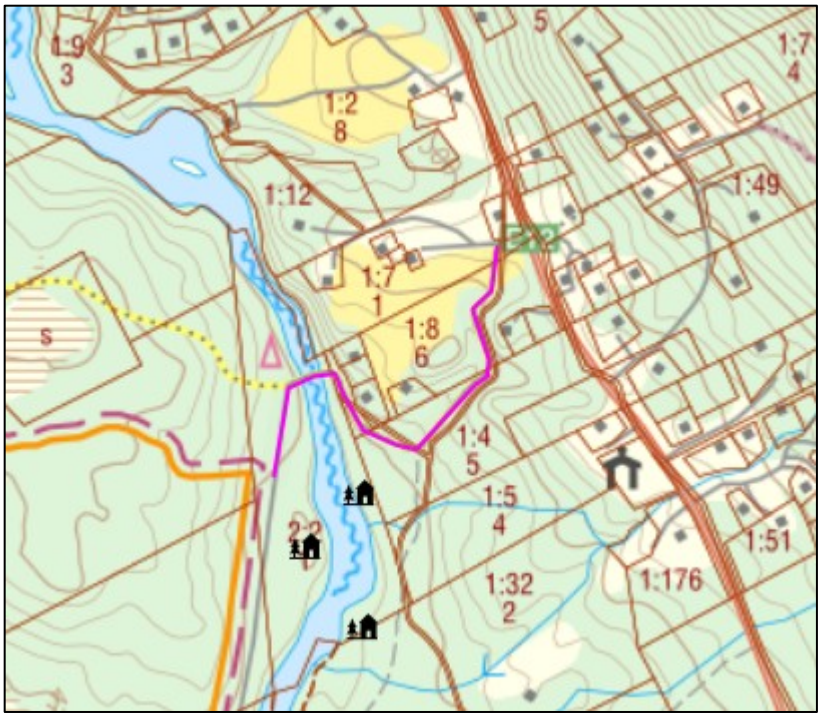


Bild 22. Orange/streckad lila linjerna illustrerar den allmänna skoterleden, lila linje illustrerar den sträckning av skoterspår på del av Felasvägen som nyttjas idag. (bilden är hämtat från webbplatsen skoterleder.org.)

Teknisk försörjning
Vatten och avlopp
Dricks- och spillvatten
Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och kommunen kommer att anvisa en anslutningspunkt för exploateringsområdet. Ledningar kommer att förläggas inom vägområde alternativt inom naturmark. Genom tecknande av exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, där det bl.a. regleras hur byggandet av ledningsnät (projekteringshandlingar) ska ske samt under vems ansvar, kommer området att anslutas till kommunens verksamhetsområde. För projektering av vägar och VA-ledningar rekommenderas att geotekniska utredningar genomförs i ett detaljprojekteringsskede för att bedöma tjälfarlighet och bergfritt djup.

För spillvatten har VA-utredningen rekommenderat tät slamavskiljare där utloppsvatten leds till en anpassad infiltrationsanläggning. Ytterligare skapar lösningsförslagen möjlighet för både enskilda anläggningar respektive gemensamhetsanläggningar eller en kombination av båda.

Lägen på infiltrationsanläggningar för avlopp ska anpassas så att dessa inte påverkar vattentrycket i de sluttnära områdena, det vill säga i närhet till det streckmarkerade områden, se bild 16. Detta eftersom ökat portryck i det sluttnära området kan riskera stabiliteten i slänterna.

Inom tomter där jordförhållandena inte medger infiltration av avloppsvatten blir det aktuellt med anläggande av markbädd eller annan lämplig teknisk lösning. Vid markbädd avleds avloppsvatten efter rening till dike för vidare transport till vattendrag. Vägdiken inom området bör kunna nyttjas som mottagare av vatten från eventuella enskilda markbäddar. Om markförhållandena inom två eller fler närliggande tomter endast medger markbädd eller annan lösning kan ett gemensamt dike för avledning av avloppsvattnet från dessa behöva anläggas.

Inom större delen av planområdet medges rening av avloppsvatten genom infiltration. Några områden med fin jordart behöver undersökas mera inför planering av avloppsanläggning. Om infiltrationsanläggning föredras kan det räcka med att förlägga infiltrationen i en bättre jordart på en något djupare nivå än normalt, finna en bättre plats inom tomten eller göra en förstärkt infiltration. Uppdagas det att tomtens jordförhållanden inte klarar avloppsvatteninfiltration måste andra alternativ övervägas, exempelvis anläggande av markbädd.

Enskilda avlopp och gemensamhetsanläggningar med lokal avloppsrening är tillståndspliktiga och tillstånd söks hos Storumans kommun. Kommunens fastställda avfallsföreskrifter ska följas.

Dagvattenhantering inom de enskilda fastigheterna
För en långsiktigt hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållandena på platsen bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och vägar innebär att naturliga avrinningsförhållanden förändras, genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan denna påverkan minimeras. Dagvatten kommer i möjligaste mån att omhändertas enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Dagvatten ska inte

ledas ned för slänterna. Det är viktigt att leda ytvatten från enskild fastighet på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte rakt ut i terrängen för att undvika erosion och därmed ras.

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

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

El och värme
Vattenfall (Eldistribution AB) har elanläggningar i närheten av planområdet. Skydd av nya ledningsdragningar har lagts ut som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar **[u_1]** på plankartan. Om behov uppstår kan ny nätstation uppföras inom området. Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av respektive ledningsägare men bekostas av exploatören om inte annan överenskommelse gjorts.

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

Tele- och datakommunikationer
Storumans kommun (SUMNET) är nätägare av fiber- och bredbandsnätet i närområdet. SUMNET´s fiber- och bredbandsnät är idag förlagda intill befintliga vägen (Felasvägen). Den nya bebyggelsen kan ansluta sig till stadsnätet för bredbandstillgång. Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av ledningsägare men bekostas av exploatören om inte annan överenskommelse gjorts.
Fastighetsägaren tar kontakt med respektive *nätägare* för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall
Avfallshantering inom området sköts av Storumans kommun. Plats för framtida uppställningsplats för fastighetsnära avfall/återvinningskärl har möjliggjorts inom planområdet **[E_1]**.

Räddningstjänstens behov
Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som god då åtkomst till kommande byggnader kommer att finnas. Byggnaders utformning och Räddningstjänstens behov beaktas därutöver i samband med bygg- och mark-projektering i enlighet med gällande regler. Närmaste brandstation och räddningsstyrka finns i Hemavan. Räddningstjänsten har idag ständig beredskap i Hemavan.

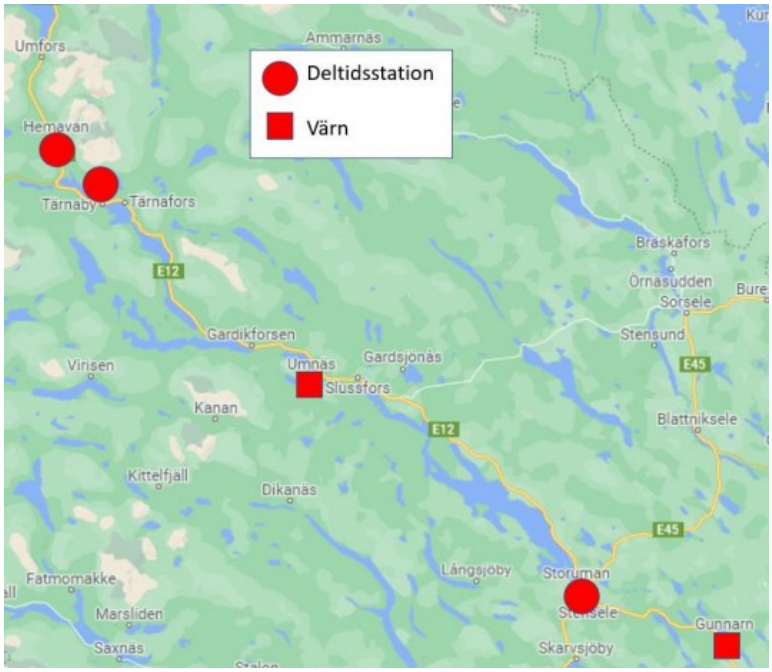


Bild 23. Placering av räddningsresurser inom kommunen (källa: handlingsprogram för det förebyggande arbetet och räddningstjänsten enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO)).

Kommunfullmäktige har 2024-02-27, § 12, fastställt ett handlingsprogram för det förebyggande arbetet och räddningstjänsten enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO). Dokumentet utgör handlingsprogram för förebyggande verksamhet enligt 3 kap. 3 § LSO och räddningstjänst enligt 3 kap. 8 § LSO i Storumans kommun. I LSO, finns bestämmelser om vilka åtgärder samhället och den enskilde ska vidta till skydd mot olyckor.

Service
Planområdet ligger cirka 5 km nordväst om Hemavan där olika typer av service finns.

Tillgänglighet och trygghet
Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Bostadsfastigheter avsedda för bostäder med tillhörande infarter och entréer ska enligt plan och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäl-ler om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Bostäder och tillhörande tomter ska i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en-

och tvåbostadshus. Det är dock viktigt att disponera tomten och placera byggnaderna så att tomterna blir så tillgängliga som möjligt.

Barnperspektivet
Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Barnperspektivet har en central roll i detaljplanen genom en stark koppling till trafiksäkerhet och framkomlighet. Barnens fysiska närmiljö har stor betydelse för deras liv och utveckling. Aktuell detaljplan ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för utomhuslek utanför den egna bostaden, men det finns även ytor som utgör allmän platsmark i form av naturmark som kan nyttjas för såväl rekreation som lek.

Störningar och risker
Vägbuller
Enligt 4 kap. 33a § PBL ska planbeskrivningen om detaljplanen avser en eller flera bostadsbyggnader innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader.
Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. 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 den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Med bostadsrum avses i förordningen rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn. Inomhusvärdena för bostäder regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Genom en översiktlig beräkning enligt Boverkets mall ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” görs bedömningen att bullernivåerna understiger 55 dBA och en bullerutredning bedöms därför inte vara nödvändig.

Närhet till väg E12
Bebyggelsefritt avstånd och säkerhetszon
Vägens sidoområde behöver generellt utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen,

en zon med jämnt underlag, flack lutning och fri från oeftergivliga hinder (högre än 0,1 m ovan marknivån), stup och djupt vatten (≥ 0,5 meter). Säkerhetszonens bredd är beroende av bland annat högsta tillåten hastighet och trafikflöde. Det finns också andra skäl till att det behövs ett fritt utrymme längs vägar, bland annat för snöupplag och för att få plats med vägmärken och belysning.

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

Planförslaget tillåter ingen bebyggelse eller område för stadigvarande vistelse närmare vägområdet än 84 meter. På grund av avståndet bedöms exploateringen inte hamna i konflikt med trafikanläggningen avseende säkerhet, drift med mera.

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

Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet vid riskidentifiering i den kommunala planprocessen och har tagit fram regionala riktlinjer för skyddsavstånd till transportleder för farligt gods (*Riktlinjer för fysisk planering - Skyddsavstånd till transportleder för farlig gods i Norrbottens och Västerbottens län, 2019*).
Följande åtgärder är nödvändiga för det aktuella området i syfte att erhålla en tolerabel risknivå för byggnader som placeras inom skyddsavståndet 55 meter. Skyddsavståndet räknas från körbanans kant. Beräknat på 55 ÅDT tung trafik för prognosår 2040. Hastigheten på väg E12 på aktuell sträcka är 70 km/h.

Nedan uppfylls på plankartan.

- Byggnader i Zon C har ett skyddsavstånd på 0 meter från väg E12 utan ytterligare åtgärder.

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

- Utrymmet mellan byggnader och väg E12 kan hållas fri från ytor där personer inbjuds att vistas mer än tillfälligt.
- Byggnader är möjliga att utrymma i riktning bort från transportleden.
- Högt placerade friskluftsintag samt mekanisk till- och frånluft.

Zon A (Ej känslig verksamhet)	Zon B (mindre känslig verksamhet)
Alldeles intill transportleden för farligt gods kan ej känslig verksamhet placeras. Ej känslig verksamhet är sådan markanvändning som omfattar ett fåtal människor vilka inte upprätthåller sig stadigvarande på platsen: • Parkering (ytparkering) • Trafik • Odling • Friluftsområde • Tekniska anläggningar	Mindre känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar få och vakna personer: • Detaljhandel (< 3000 m²) • Industri • Drivmedelsförsäljning • Lager • Parkering (parkeringshus) • Verksamhetsområde
Zon C (normalkänslig verksamhet)	**Zon D (känslig verksamhet)**
Normalkänslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar färre personer än känslig verksamhet, samtidigt som personerna får vara sovande, givet att de har god lokalkännedom: • Bostäder (småhusbebyggelse) • Detaljhandel • Kontor • Tillfällig vistelse (mindre hotell/camping) • Besöksanläggning utan betydande åskådarplats • Centrumverksamhet	Känslig verksamhet avser sådan markanvändning som omfattar många eller särskilt känsliga personer (personer med nedsatt förmåga att själva inse fara och påverka sin säkerhet t.ex. vårdbehövande eller barn): • Bostäder (flerbostadshus) • Vård • Skola • Tillfällig vistelse (större hotell/konferens) • Besöksanläggning med betydande åskådarplats

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

Tabell 2. Skyddsavstånd för tvåfältsväg, 60-70 km/h.

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	10
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	-	35
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
600	Inga	-	15	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10
1100	Inga	-	25	45
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	15
1600	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	25
	Brandfasad	-	-	30
2200	Inga	-	30	50
	Invallning	-	15	30
	Brandfasad	-	10	45

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess

genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan
Storumans kommun har tagit fram en undersökning av detaljplanens miljöpåverkan (*Undersökning, Detaljplan för bostäder på del av fastigheterna Klippen 1:4, 1:5 och 1:32, 2021-12-21*). Detaljplanens genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § MB och 4 kap. 34 § PBL är inte nödvändig. Länsstyrelsen har tagit del av kommunens undersökning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och miljöbedömning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) är inte nödvändig.

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

Miljömål
Syftet med de miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150) som är totalt 16 stycken, är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går.

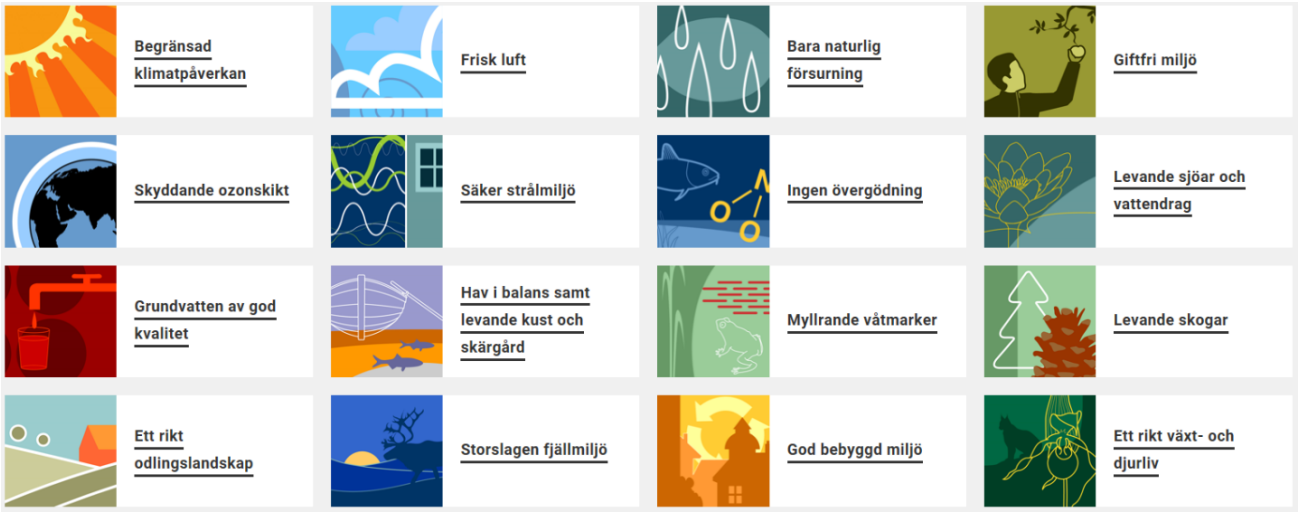


Bild 24. De nationella miljökvalitetsmålen, källa: Naturvårdsverket.

Ett genomförande av denna detaljplan bedöms inte påverka några av miljömålen på ett betydande negativt sätt. Skäl till bedömningen är att planhandlingar och dess regleringar har tagits fram och anpassats utifrån de framtagna utredningarna.

Miljökvalitetsnormer
Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med MB 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord om lägsta godtagbara miljökvalitet inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen (www.miljomal.nu).

Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (*SFS 2010:477*), olika parametrar i vattenförekomster (*SFS 2004:660*), olika parametrar i havsmiljön (*SFS 2010:1341*) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (*SFS 2001:554*) samt för omgivningsbuller (*SFS 2004:675*).

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

MKN för utomhusluft
Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.
Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

MKN för vattenförekomster
Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet.

Vattenmyndigheten i Bottenvikens vattendistrikt beslutade i februari 2017 om MKN för samtliga yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet vilka ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämras till en lägre statusklass. Under 2021 har åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljökvalitetsnormer reviderats (avseende cykeln 2017–2021, hämtat från VISS oktober 2026).

Vattenförekomster	**EU-CD**	**Ekologisk status/potential**	**Kemisk status**	**MKN Ekologisk status**	**MKN Kemisk status**	**Miljöproblem**
Umeälven	SE730861-146315	Otillfredsställande ekologisk potential	Uppnår ej god (Hg och PBDE)	Otillfreds-ställande ekologisk potential	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition), flödes-förändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet

Grundvattenföre-komst (under förändring)	**EU-CD**	**Kemisk status**	**Kvantitativ status**	**MKN Kemisk status**	**MKN Kvantitativ status**	**Miljöproblem**
Sand- och grusförekomst (Rensimmarvallen)	SE730306-499956	God	God	God kemisk grund-vatten status	God kvantitativ status	Påverkan från exempelvis deponier, transport- och infrastruktur

Samlad bedömning av MKN för vattenförekomster
Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka om normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för nämnda vatten. Enligt VA-utredningen bedöms att exploateringen inte kommer att ha någon negativ påverkan för om normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för Umeälven. En förutsättning för detta är förstås att föreslagna avloppsanläggningar utförs fackmannamässigt och att dess funktion kontrolleras och upprätthålls över tid.

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

MKN FÖR havsmiljön
Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.
MKN för fisk- och musselvatten

Ingen vattenförekomst som är utpekat 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 Klippen har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer. Tillkommande trafik bedöms inte innebära betydande problem med buller.

Samlad bedömning kring konsekvenser av planförslaget
Enligt 5 kap. 2 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900) ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till:

1. *människors hälsa och säkerhet,*
2. *jord-, berg- och vattenförhållandena,*
3. *möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,*
4. *möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och*
5. *risken för olyckor, översvämning och erosion.*

Planförslaget anses vara förenligt med den kommunövergripande översiktsplanen genom utveckling av bebyggelse i fjälldalgångarna med krav på utformning av ny bebyggelse utifrån landskapsbilden.

Inom ramen för planarbetet ska kommunen avgöra vilken markanvändning som är mest lämplig. Avvägning ska ske mellan enskilda och allmänna intressen. Inom aktuell detaljplan har avvägningen gjorts mellan allmänna intressen som utveckling till förmån för kommunens besöksnäring, strandskyddade områden, rennäringen, riksintresseområde för friluftsliv, rörligt friluftsliv, naturvård, naturreservat Vindelfjällen/Natura 2000-område och det enskilda intresset att exploatera området i form av bostäder. Avvägningen har resulterat i planförslagets utformning där delar av området avses bevaras som naturmark till förmån för rening av dagvatten, biologisk mångfald, rekreationsmöjligheter och andra delar föreslås bebyggas med lokalgator och fritidshus.

Utifrån de vägledande dokument som kommunen har i dag att ta hänsyn och ställning till samt utifrån framtagna utredningar kring markens lämplighet är bedömningen att den planerade exploateringen är godtagbar. Framtagna utredningar visar att förslaget till nytt bebyggelseområde inte bedöms ge påtaglig inverkan på bl.a. friluftslivet, naturmiljön och risker för människors hälsa och säkerhet. Restriktioner har säkerställts i planen på ett plantekniskt lämpligt sätt. Även åtgärder och försiktighetsmått ingår i kontrollprogram och underhållsplan som är kopplat till exploateringsavtal.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan
Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas vintern 2026/2027.

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap
MSBN, Storumans kommun, ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Storumans kommun kommer inte att vara huvudman och ansvara för skötsel av allmän platsmark då området i dag har enskilt huvudmannaskap och som även gäller för övriga delar av Klippen.

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

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

Exploateringsavtal
Exploateringsavtal enligt PBL 6 kap. § 40 ska tecknas mellan Storumans kommun och exploatörerna/fastighetsägarna av Klippen 1:4, 1:5 och 1:32. Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatör angående genomförandet av planen. Avtalet är en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om hur exploateringen ska genomföras, till exempel att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av väg och andra allmänna platser samt anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som är nödvändiga för att genomföra planen. Villkor under byggtiden ska även behandlas. Det ska även innehålla ett kontrollprogram kring skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått för att säkra skydds- och säkerhetshöjande åtgärder som är nödvändiga att följa upp. Kontrollprogrammet ska innehålla en tydlig ansvarsfördelning.
Exploateringsavtalets huvudrubriker är följande:

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

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

Områden som avses för upplåtelser

Nya fastigheter bildas genom avstyckning. Gemensamhetsanläggning ska inrättas på den mark som i detaljplanen utgör lokalgata [**GATA$_1$]**, gemensam avfall/återvinningsanläggning **[E$_1$]** samt grönområden **[NATUR].**
Exploatör ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning för samtliga åtgärder.

Anläggningar som exploatör ska utföra

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

- Gata inklusive erosionsskyddade vägdiken och behövliga trummor inom allmän plats (exklusive gatubelysning),
- Anläggande av vattenledningar,
- Anläggande av plats för avfall/återvinning.

Kostnader som exploatör åtar sig att betala

Projektering och byggande av lokalgata **[GATA$_1$]** inom allmän plats inklusive erosionsskyddade vägdiken och behövliga trummor (exklusive gatubelysning) samt framtagande av relationshandlingar, eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar bekostas av exploatör om inte annan överenskommelse gjorts,

- Projektering och anläggande av vattenledningar samt framtagande av relationshandlingar,
- Anläggande av yta för avfall/återvinning,
- Förrättningskostnader för fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning.

Andra åtagande där ansvaret ligger på exploatör

- Dokumentation, rapportering enligt framtaget kontrollprogram tillhörande exploateringsavtal.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

För att säkerställa att exploatör står fast vid sina åtaganden följs avtalet upp av kommunen under plangenomförandet. I och med att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal och planen genomförs av exploatören har kommunen inget ansvar vid genomförandet. En eventuell tvist eller konkurs hos exploatören kan därmed medföra att kostnader för att genomföra de åtgärder som krävs enligt exploateringsavtalet hamna hos framtida fastighetsägare. Exploatören bekostar och utför byggnaden av gatumark (allmän platsmark). Det innebär att övriga fastighetsägare i området slipper den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning.

Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar

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

Säkerhet för åtaganden enligt avtalet

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

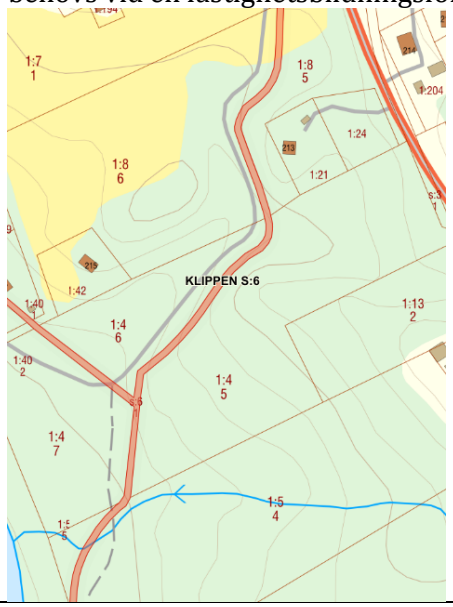
Övriga avtal
Ett avtal bör även tecknas mellan exploatör och andra ledningsägare beträffande ledningar inom området.

Lovplikt
Enligt 4 kap. 14-15 § plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. På naturmark **[NATUR]** krävs det marklov för trädfällning, schaktning samt markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. En tidig dialog inför planerad trädfällning eller andra markåtgärder tas med kommunen för att reda ut om det krävs marklov.

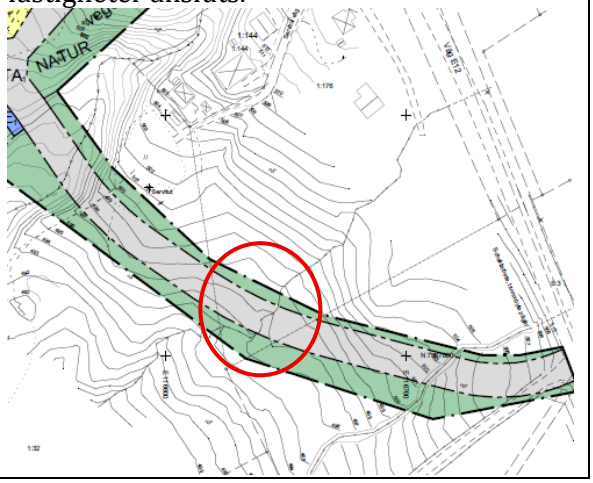
Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän lokalgata har kommit till stånd 4 kap. 14 § 1:a stycket 1 PBL.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR
Fastighetsbildning
Ansökan om fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning ansöks hos lantmäteriet och bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Fastighet	Ägare	Rättigheter	Förändringar
Klippen 1:4 (skifte 5, 6 och 7)	Privat	Inga berörda rättigheter inom eller i anslutning till planområdet. Fastigheten är medlem i Klippens samfällighets-förening, berör Klippen S:6 (Felasväg).	Fastighetsbildning: Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning av del av fastigheten. Lokalgata och naturmark får enskilt huvudmannaskap och en gemensamhetsanläggning bildas dit berörda fastigheter ansluts. Ledningsrätt för kommunala vattenledningar är aktuellt.
Klippen 1:5 (skifte 4 och 5)	Privat	Inga berörda rättigheter inom eller i anslutning till planområdet. Fastigheten är medlem i Klippens samfällighets-förening, berör Klippen S:6 (Felasväg).	Fastighetsbildning: Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning av del av fastigheten. Lokalgata och naturmark får enskilt huvudmannaskap och en gemensamhetsanläggning bildas dit berörda fastigheter ansluts. Ledningsrätt för kommunala vattenledningar är aktuellt.
Klippen 1:32 (del av skifte 2)	Privat	Inga berörda rättigheter inom planområdet. Söder om planområdet och	Fastighetsbildning: Nya fastigheter kan bildas genom avstyckning av del av fastigheten.

		Storängesbäcken finns en last (akt 2421-99/29.B), avtalsservitut för vattentäkt. Fastigheten är medlem i Klippens samfällighetsförening, berör Klippen S:6 (Felasväg).	Lokalgata och naturmark får enskilt huvudmannaskap och en gemensamhetsanläggning bildas dit berörda fastigheter ansluts. Ledningsrätt för kommunala vattenledningar är aktuellt. Ingen förändring avseende avtalsservitut för vattentäkt.
Klippen S:6 Akt 2421-2024/85	Delägare enligt fastighetsförteckning	Gammal forväg, ”Felasväg”	Sträcker sig enligt registerkartan genom planområdet. Enligt registerkartan följer gränser för Klippens S:6 inte aktuella vägens sträckning. Enligt 14 kap. 1a § FBL kan en fråga om fastighetsbestämning göras om det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning. 
Klippen 1:176, del av	Privat	Inga berörda rättigheter inom eller i anslutning till planområdet.	Lokalgata som är belägen på fastigheten får enskilt huvudmannaskap och en gemensamhetsanläggning bildas dit berörda

Storumans kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Blå vägen 242, SE- 923 81 Storuman
+46 (0)951-140 00
www.storuman.se
mbn@storuman.se

			fastigheter ansluts. 

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

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

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

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

- Lokalgata **[GATA$_1$]**
- Naturmark **[NATUR]**
- Plats för återvinning och kärl för mat- och restavfall **[E$_1$]**

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

Nya servitutsbildande inom området bedöms inte vara behövligt.

Storumans kommun har nyttjanderättsavtal för att kunna nyttja vägsträckan (Felasväg) från väg E12 och fram till den kommunala vattentäkten vid Klippavan. Storumans kommun har även ett nyttjanderättsavtal för vattenledning, på del av fastigheten Klippen 1:7. Aktuellt område för vattenledning bedöms ligga utanför planområdet.

Åtagande om fastighetsrättsliga ersättningar

Exploatören medger även upplåtelse om ledningsrätt utan ersättning, detsamma gäller för inrättandet av gemensamhetsanläggning inom fastigheterna Klippen 1:4, 1:5 och 1:32.

Konsekvenser för befintliga fastigheter

Befintliga fastigheter i närheten av detta planområde kommer att påverkas av något mer trafik som passerar och särskilt under byggtid. Området kommer delvis att byta karaktär i förhållande till dagens förhållande eftersom delar av den orörda naturmarken kommer bebyggas med bostäder och väg.

Sammanfattningsvis anser kommunen att befintliga byggnader och fastigheter utom planområdet inte kommer att bli påverkad på ett betydande sätt. Rätten att använda befintlig väg ska kvarstå för alla medlemsfastigheter i Klippen S:6. Den markanvändning som anges kan inte anses medföra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Genomförandet av aktuell detaljplan bedöms inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Storumans kommun ansvarar och bekostar upprättandet av detaljplanen. Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar och bekostar genomförandet av detaljplanen samt lantmäteriförrättningar.

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut vid bygglov i enlighet med byggnadsnämndens gällande taxa.

Inlösen

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Inga ytterligare utredningar bedöms behövas i samband med planens genomförande.

Behov av ytterligare tillstånd

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

Byggnads- och anläggningsarbeten bör därför utföras så att skador på mark och vegetation så långt möjligt undviks.

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

Såsom planen är utformad inklusive vidtagna skyddsåtgärder så är planen inte i strid med artskyddsförordningens bestämmelser, och ansökan om dispens är således inte aktuell.

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

SAMRÅD/GRANSKNING
Efter samråd respektive granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna kommer att reviderats/kompletterats om så bedöms vara relevant. Planfrågor diskuteras under hand med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER
Medverkande tjänstepersoner i framtagande av detaljplanen är Ulrika Kjellsdotter, planhandläggare, Ulrik Norgren, planerare, Elin Rutqvist, miljö- och samhällsbyggnadschef och Anna Svingfors, miljöinspektör.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Elin Rutqvist
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ulrika Kjellsdotter
Planhandläggare