



**Storums  
kommun**  
LUSPIE

# Planbeskrivning

---

Detaljplan för del av fastigheten Laxnäs 1:123 i  
Tärnaby, Storums kommun, Västerbottens  
län, upprättad november 2022, reviderad  
december 2023

*Dnr: 2021.637-315  
Granskningshandling*



### PLANFÖRFARANDE

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (MSBN) beslutade 2021-06-16, § 88, att påbörja arbetet med att upprätta detaljplan. Kommunfullmäktige har 2022-09-27, § 113, antagit en ny fördjupad översiktsplan för Tärnaby (FÖP), "Tärnaby med utsikt mot framtiden". Planförslaget bedöms vara i enlighet med den nya gällande FÖP för Tärnaby. MSBN beslutade därför 2022-12-14, § 149, att ändra planförfarandet från utökat förfarande till standardförfarande med hänvisning till att förslag till detaljplan överensstämmer med den nyligen antagna FÖP.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel (2010:900).

Förfarandets olika steg redovisas nedan:

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

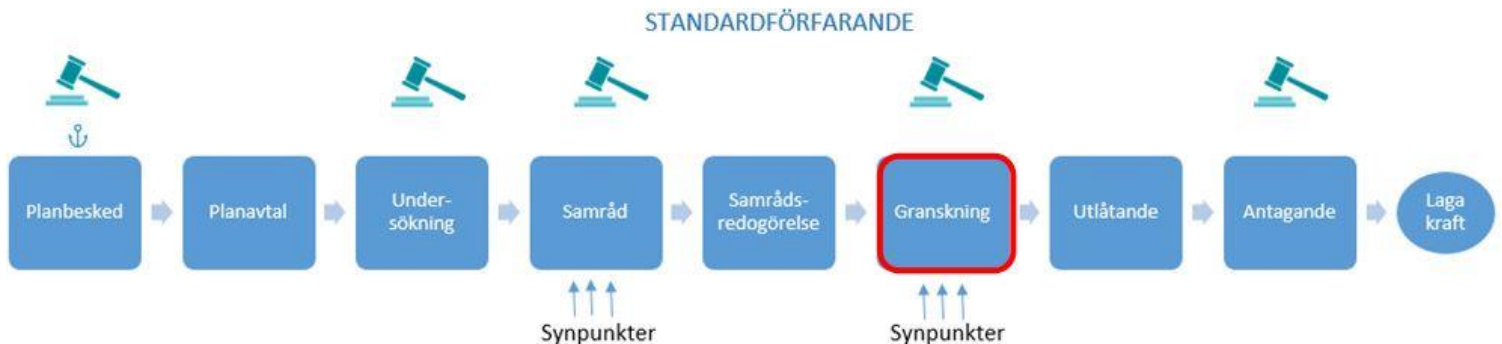
**Samrådsredogörelse.** Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

**Underrättelse och granskning.** Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under minst två veckors tid. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

**Granskningsutlåtande.** Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

**Antagande.** Detaljplanen antas av MSBN.

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





## HANDLINGAR

### Planhandlingar

- Plankarta i skala 1:1000 (A2) med tillhörande planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (efter genomförd utställning)

### Övriga handlingar

- Grundkarta
- Undersökning av planens miljöpåverkan (*Storumans kommun, 2022-05-12*)
- Översiktlig PM/Geoteknik (*LejonGEO, daterad 2023-09-19, reviderad 2023-11-29*)
- Markteknisk undersökningsrapport MUR (*LejonGEO, daterad 2023-09-17, reviderad 2023-11-29*)
- Inventering av naturvärden (*daterad 2023-10-10*)
- Dagvattenutredning (*Sigma Civil, daterad 2023-10-27*)
- VA-utredning (*Sigma Civil*)
- Vägutredning plan (*Sigma Civil, daterad 2021-12-20*)
- Fastighetsförteckning

## PLANENS SYFTE

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

## BAKGRUND

Redan vid framtagande av gällande detaljplan för området vid Rävstigen från 2017 var intentionen att planlägga även detta område men valde att ta det i ett senare skede. I gällande detaljplan har man tagit hänsyn att denna planläggning kan bli aktuell och därför lagt in gatumark. Arrhenius Förvaltnings Aktiebolag har ansökt om att få upprätta detaljplan för cirka 35 tomter för bostäder och en tomt för ett mindre hotell (Bed & Breakfast) på fastigheten Laxnäs 1:123. Ett positivt planbesked lämnades av MSBN 2021-06-16, § 88.

## 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



## PLANDATA

### Området läge och areal

Området ligger i västra delen av Tärnaby och intill planlagt område för fritidshus, väster om Linbanan. Planområdet omfattar cirka 7 hektar.

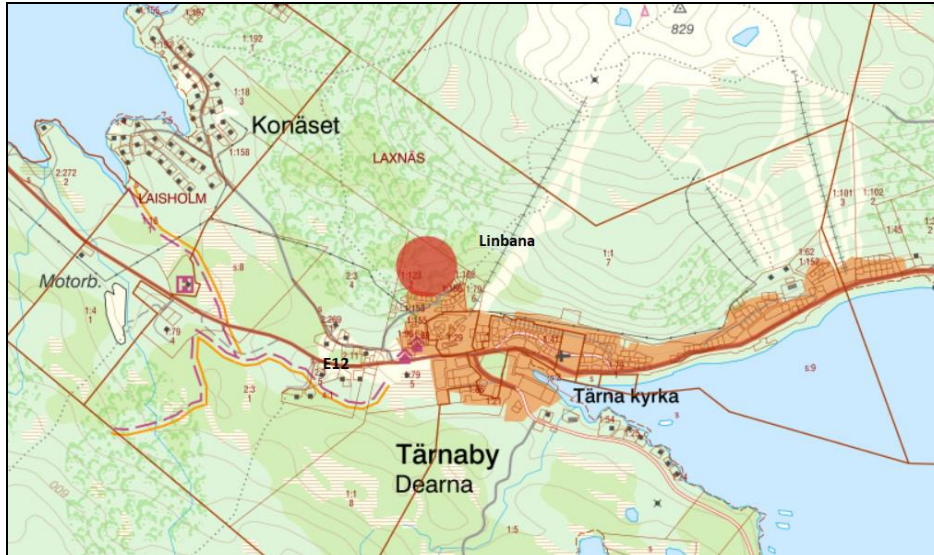


Bild 1. Översiktsskarta.

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Laxnäs 1:123 samt mindre del av fastigheten Laxnäs 1:153 som ägs av Arrhenius Förvaltnings Aktiebolag respektive Hemavan Alpint AB. Laxnäs 1:153 berörs endast av på grund av placering av en teknisk anläggning, tryckstegringsstation.

### Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande, eftersom detaljplanen bedöms förenlig med gällande FÖP för Tärnaby antagen 2022 och att detaljplanen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Samrådsrets

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



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

## TIDIGARE BESLUT

### Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv (3 kap § 6 MB) och riksintresse rörligt friluftsliv (4 kap § 2 MB). Platsen ligger intill redan exploaterat område.

Tillkommande bebyggelse bedöms inte påverka riksintressena negativt.

### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

### 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, SFS 1988:950).

### Naturskydd

En inventering av naturvärden har genomförts hösten 2023. Området omges av kvarvarande skogstyp. Den östra delen är bevuxen med gräs och även en del örter, såsom mjölkört (rallarros) och älggräs. Här har björkarna börjat växa i spridda små dungar. På höjderna mitt i markområdet förekommer enbuskar och hallonsnår. Hela marken är här bevuxen med husmossa, lingon- och blåbärsris. Ett par lokaler med revlumner förekommer även. Små granar, två till tio meter höga finns glesst växande över i området. I den branta sluttningen mot söder är granskogen dominant. Naturtypen i den västra delen avviker inte från växtligheten, som finns på de högre områdena. Åt norr begränsats markområdet av



granskog. Den typ av kalhygge i fjällgranskog som identifierats vid inventeringen, är lokalt vanlig på oplöjda hyggen. Inga naturvärdesobjekt har identifierats vid naturvärdesinventeringen.

### **Bedömning**

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 inte kommer att påverka arten och att dispens inte behövs.

### **Mellankommunala intressen**

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

### **Rennäring**

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

### **Översiktliga planer och program**

#### **Översiktsplan**

Gällande översiktsplan för Storumans kommun antogs i maj 2011. Planen ligger till grund för planeringen i kommunen. Kommunfullmäktige har 2022-09-27, § 113, antagit en ny FÖP för Tärnaby, "Tärnaby med utsikt mot framtiden". Planförslaget bedöms vara i enlighet med den nyligen antagna och lagakraftvunna FÖP för Tärnaby.





**Utvecklingsområden**

	Helårsboende
	Turistboende
	Kommersiell service
	Kulturcentrum
	Industri
	Jämvägsreservat
	Rastplats
	Småbåtshamn
	Stationsområde
	Vägreservat
	Kulturcentrum
	Alpint utvecklingsområde
	Granås stall

**Rekreation**

	Rekreationsområde
	Naturområde
	Stig
	Tärnaleden
	Förslag på lift

**Gällande markanvändning**

	Helårsboende
	Turistboende
	Kommersiell service
	Offentlig service
	Camping
	Flygstation
	Kyrkogård
	Jordbruk
	Industri
	Skjutbana

**Rekreation**

	Rekreationsanläggning
	Alpina slalomlinjer
	Elljusspår
	Längdskidspår

Bild 3. Utdrag från den nu antagna FÖP, "Tärnaby med utsikt mot framtiden". Planområdet är inringat med rött.

**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 (2020–2023)**

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

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

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



### Detaljplaner

Planförslaget berör dessa gällande detaljplaner:

- Detaljplan för del av Laxnäs 1:79 samt del av Skytteanska skolan 1:2, laga kraft 2008 (bet. 2421-P10/4)
- Detaljplan för del av fastigheten Laxnäs 1:123, laga kraft 2017 (bet. 2421-P2017/1)

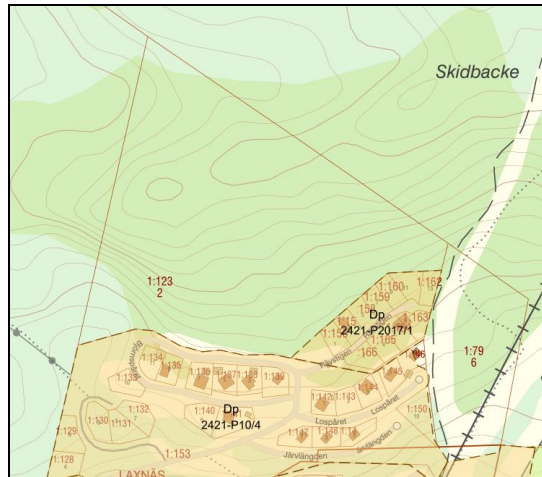


Bild 4. Översiktskarta över gällande detaljplaner

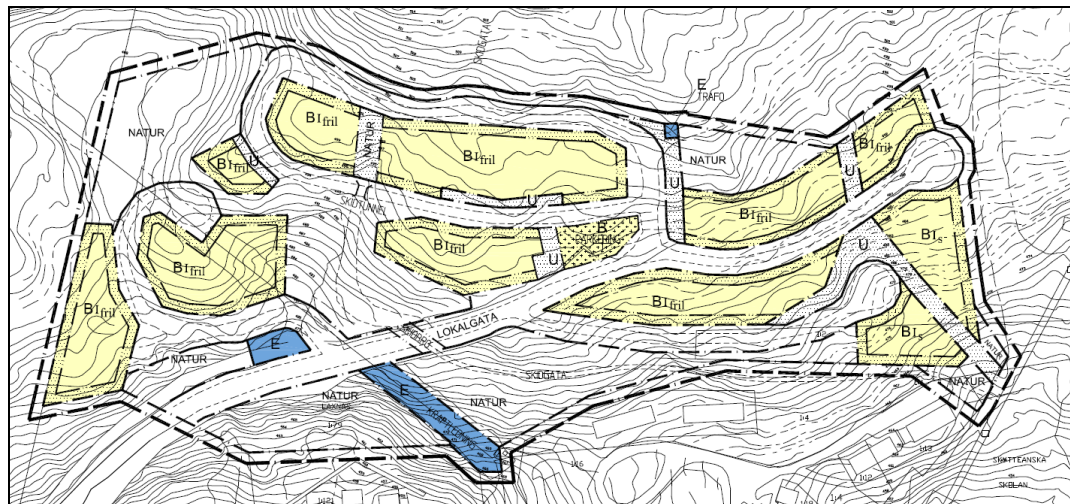


Bild 5. Detaljplan för del av Laxnäs 1:79 samt del av Skytteanska skolan 1:2, laga kraft 2008 (bet. 2421-P10/4)



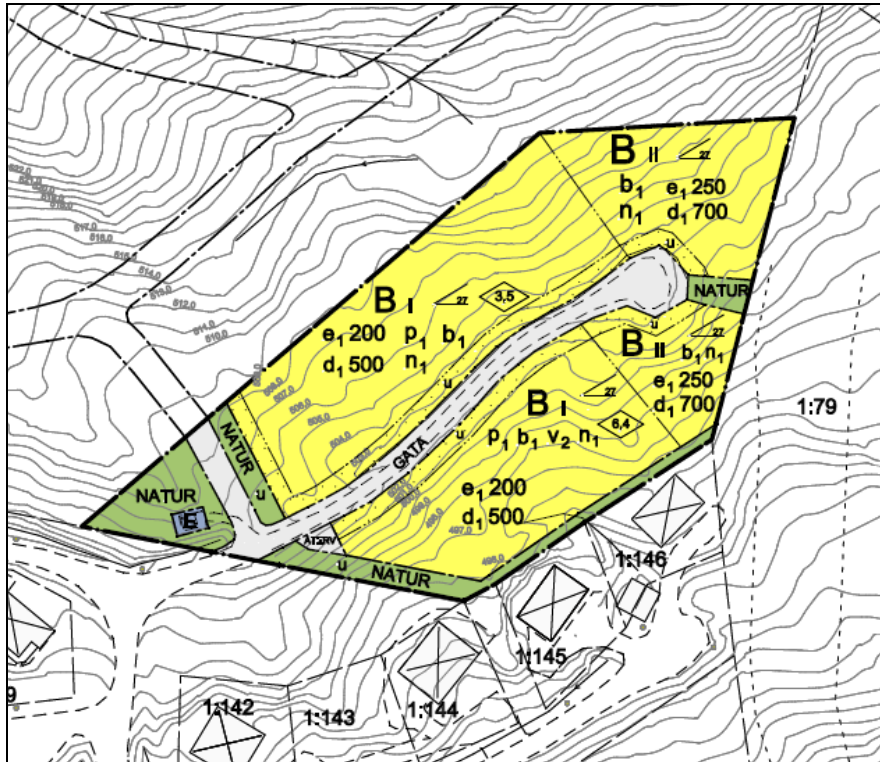


Bild 6. Utdrag från plankarta, Detaljplan för del av fastigheten Laxnäs 1:123, laga kraft 2017 (bet. 2421-P2017/1)

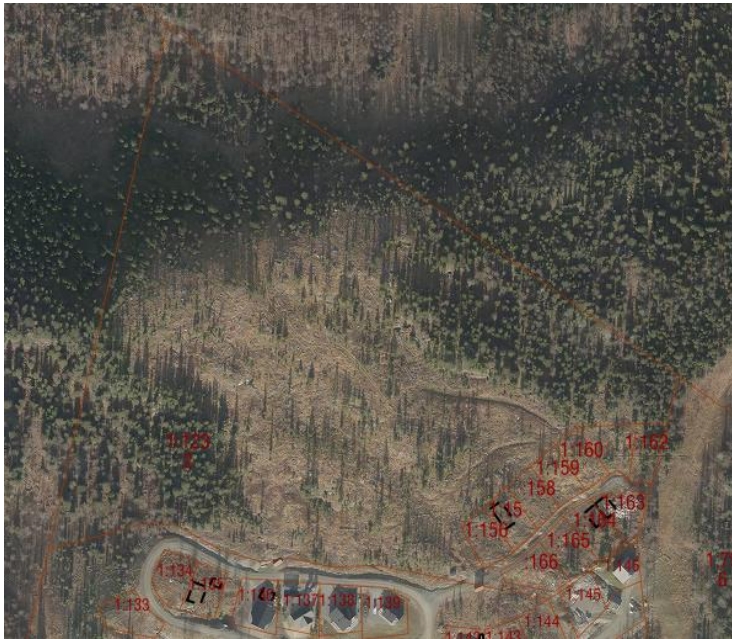
Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark- och vattenområden

#### *Natur- och terrängförhållanden*

Planområdet, som till stora delar är beväxt med blandskog, ligger i en mer eller mindre lutande sydvästsluttning av Laxfjället. Norra delen sluttar norrut mot Stor-Laisan då området avskiljs av en höjdrygg. En stor del av området har avverkats under senare tid. Marknivån varierar mellan +504 meter vid befintligt bostadsområde och +552 meter som högst i norr (RH2000).



*Bild 7. Ortofoto från 2013.*



*Bild 8. Ortofoto från 2021.*



Området ligger vackert beläget med utsikt över Gäutan i sydöst och Stor-Laisan i nordväst.



*Bild 9. Vy från området mot sydöst med Ryfället och Gäutan i bakgrunden.*



*Bild 10. Vy från området mot nordväst med Gierevaartoe och Stor-Laisan i bakgrunden.*



### **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. Exploatering i enlighet med aktuell detaljplan kan genom utveckling av turismen möjligen bidra till ökad tillgänglighet till riksintresseområdena.

Kommunstyrelsen arbetar just nu med att ta fram en ny Friluftslivsplan för Hemavan Tärnaby (ett tematiskt tillägg till den kommunövergripande översiktsplanen). Kommunens ambition är att alla invånare ska ha tillgång till trivsamma utemiljöer för lättillgängligt friluftsliv och rekreation. I samband med att Tärnaby och Hemavan växer är det viktigt att ambitionen gällande goda utemiljöer ger sig uttryck i kommunens planering.

Med anledning av att det pågår kartläggningen av friluftslivet kan det förarledda till att Storumans kommun utpekar nya friluftsområden.

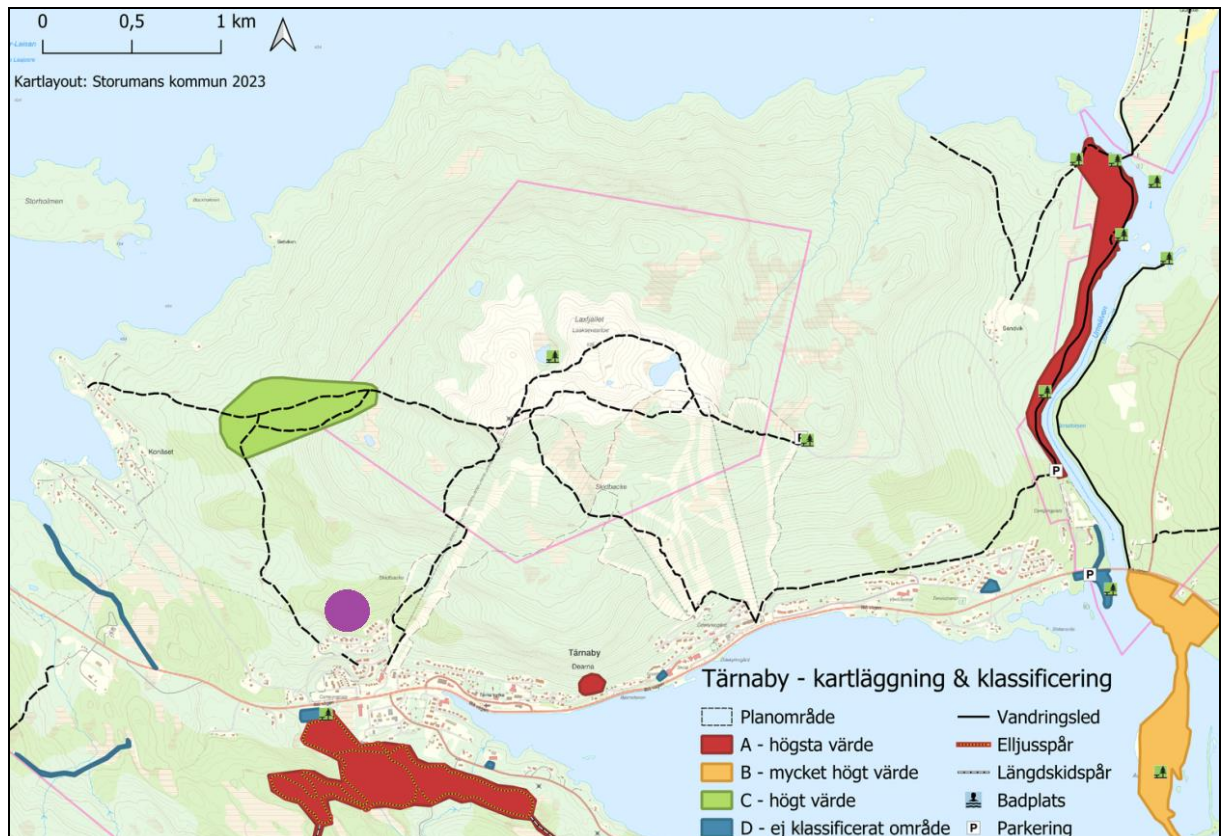


Bild 11. Utdrag från förslag till Friluftslivsplan för Tärnaby (granskningsversion). Planområdet är markerad med lila punkt.

Friluftsliv och rekreation är en betydande del av livsstilen hos invånare i Tärnaby. Friluftslivet ska ges utrymme i planeringen och det är viktigt att se till vilka utvecklingsmöjligheter som finns. Kungsleden som är en av världens mest kända vandringsleder ligger tjugo kilometer från de centrala delarna av Tärnaby, det finns med



andra ord goda förutsättningar för friluftsliv. I likhet med den variationen av naturområden finns även en stor variation i rekreationsaktiviteter. Vintersäsongen inbjuder till snöskoteråkning, längdskidåkning, utförs och pimpelfiske. Sommaren bjuder också in till fiske i någon av de många sjöarna eller paddling och vandring för den hurtige.

Verksamheter kopplade till friluftsliv i Tärnaby består idag till största delen av utförsåkning och vinterturism, men det har under senare åren förändrats genom produktutveckling för aktiviteter även under andra delar av året såsom vandring och cykling. Inom fjällområdet har toppturskidåkning utvecklats till en ny attraktion. Kommunen anser att denna sport i reglerade former är lämplig att vidareutveckla för Tärnabyområdets alpina skidprofil. Samtidigt värdesätts tysta områden alltmer i Tärnaby. Fiske och sportfiske är ett växande intresse i Tärnaby.

Storumans kommun arbetar med att kanalisera turister och besökare till ledssystem i Tärnaby. Ambitionen att förlänga Tärnaleden runt Laxfjället följer denna princip och ger samtidigt bättre förutsättningar för friluftslivet.

Tankar finns om att dra om närmaste skidpisten något. Befintliga nedfarten Byggis är brant, smal och svår att åka i för skidåkare och besvärlig att pista. Där nedfartens sista brant börjar dras nedfarten ut i en stor böj mot väster och ansluter längre ner med befintlig nedfart. En pistmaskin kräver minst 6 meter och med ny dragning blir det en naturlig sväng som underlättar för pistmaskinen och in och utfart i skidsystemet blir bra och säker (se bild 13).

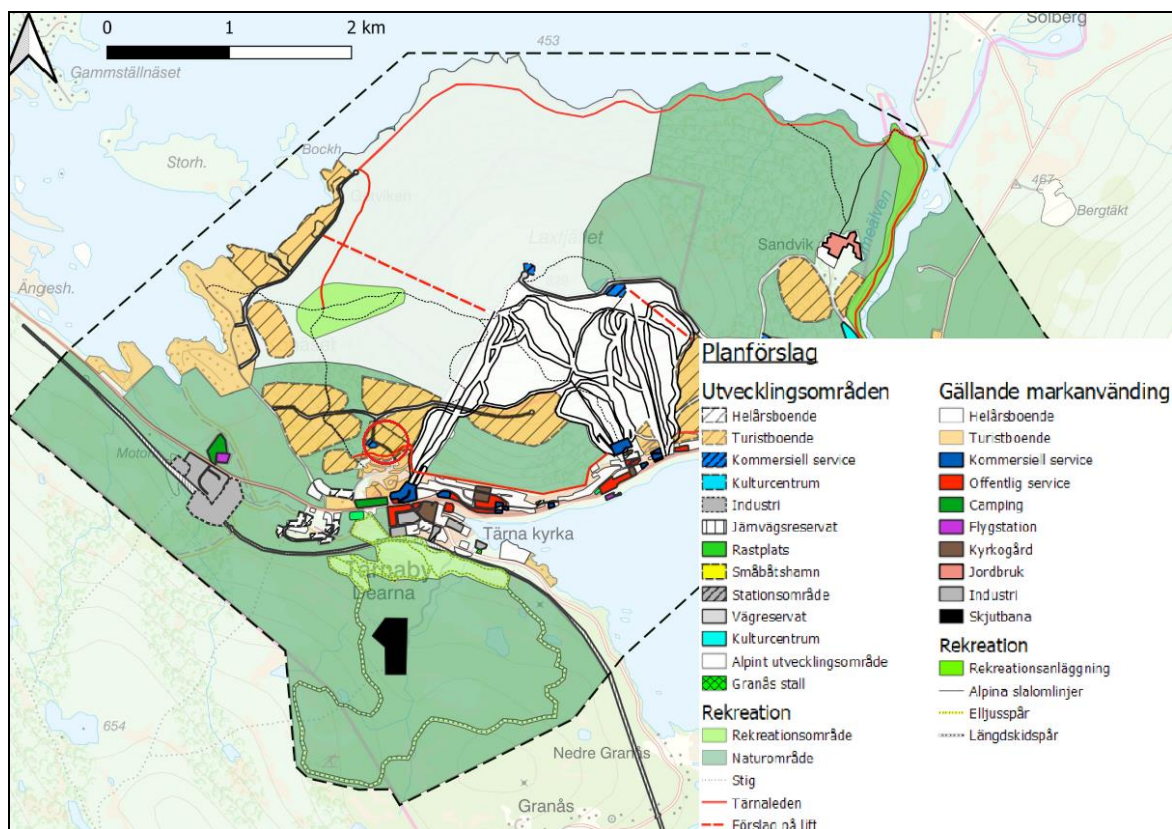


Bild 12. Utdrag från FÖP Tärnaby 2022, planområdet är inringat i rött. Se förstora karta, bild 3.

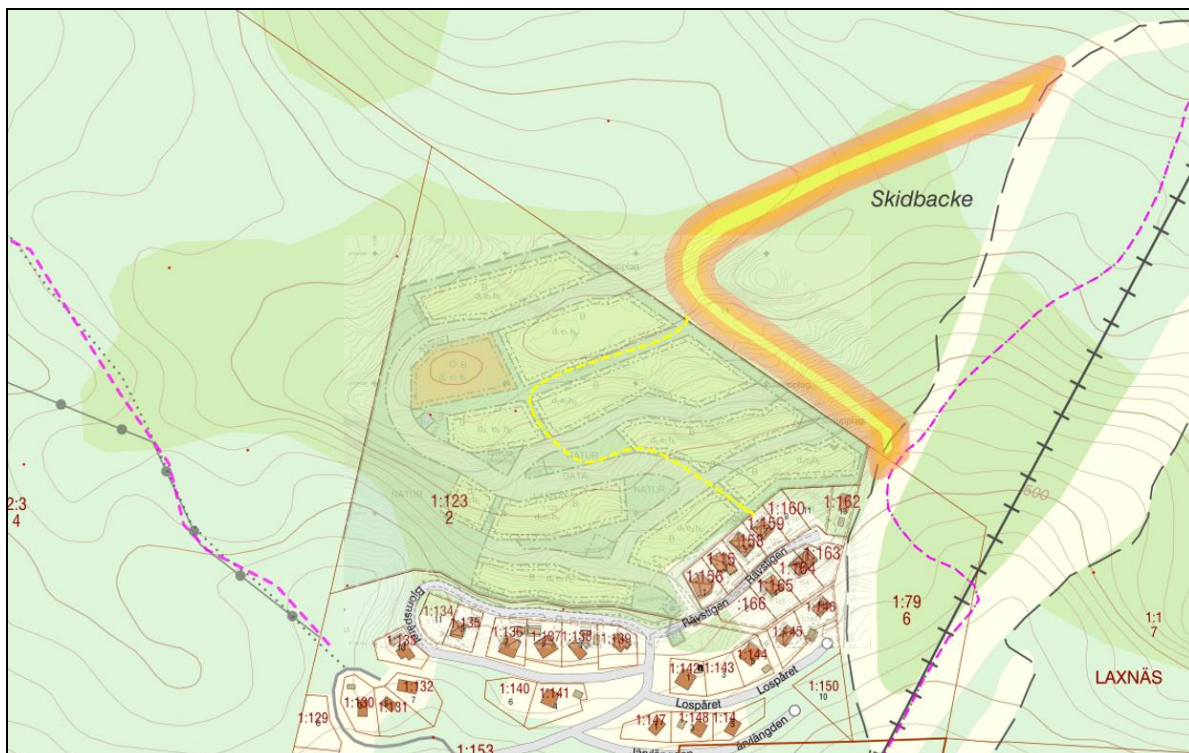


Bild 13. Plankartan inlagd i topografiska kartan med illustrerat förslag till ski-in i streckad gul linje, gul/orangeområde illustrerar en möjlig ändrad dragning av skidnedfart. Lila streckade linjer är befintliga stigar.

### **Geotekniska förhållanden, hantering av dagvatten, skyfall, risker för ras och skred**

Förutom en översiktlig geoteknisk undersökning som är framtagen (*LejonGEO AB, daterad 2023-09-19, reviderad 2023-11-29*) har en markteknisk undersökningsrapport (MUR) tagits fram. Under augusti månad 2023 har geotekniska fältundersökningar samt inmätningar inom fastigheten utförts. Syfte att redogöra för de geotekniska förutsättningarna för grundläggning av bostadshus. Utredningen ska ligga till grund för vidare projektering och byggande.

Området utgörs i huvudsak av gles blandskog i kuperad terräng. Berg i dagen förekommer frekvent och ytblock påträffas inom hela området. Marken utgjordes generellt av ytlig torv överlagrande blockig morän på berg. Berg förekommer frekvent i dagen. Moränen var sandig siltig. I samtliga undersökningspunkter påträffades homogent berg på mellan cirka 0,2–1,4 meters djup.

Närliggande homogent plansprängt berg och avsprängda slänter i lutning 1:1 bedöms inte utgöra risk för stabilitet för byggnader gator eller snöupplag. Rådande geologiska och topografiska förhållanden samt avsaknad av större närliggande tillrinningsområde bedöms medföra försumbara risker för slamströmmar och motsvarande skredrisker.

Risk för skadlig påverkan av energibrunnar och motsvarande, placerade söder om fastigheten, bedöms som mycket små vid försiktig sprängning med små salvor.



Dagvattenutredningen (*Sigma Civil AB, 2022-03-25*) visar inget hinder för utförande av aktuell exploatering. Föroreningsberäkningar visar på att föreslagen dagvattenhantering skapar en reningsgrad på ca 60 % men att vissa ämnen ökar i koncentration jämfört med den befintliga situationen. Bedömningen är dock att planen inte bör påverka recipientens miljö kvalitetsnormer negativt vilket baseras på föroreningsberäkningar, planens markanvändning samt den ytterligare rening som sker mellan planområdet och recipienten i form av rinnsträcka.

Inom allmän platsmark föreslås diken med krossunderbyggnad för utökad flödesutjämnande kapacitet än traditionella diken vilket bedöms som en viktig aspekt då terrängen inom området är kuperad. Om möjligt kan diken även anläggas med dämmen för att uppnå samma effekt. Ytterligare lösningar föreslås utgöras av torrdammar/diken längs med planerad väg för att fördröja och rena dagvatten. Flera mindre fördröjningar rekommenderas framför få större, detta för att minska flödes hastigheten även vid större regn.

Vid skyfall finns det område som är utsatt inom planområdet i de centrala delarna. För att minska belastningen mot denna fastighet ska en skyfallsväg i form av ett dike anläggas.

Inom kvartersmark ska dagvatten tas hand inom den egna fastigheten.

Alla avskärande diken ska anläggas på allmän platsmark, och inte på kvartersmark som anges utredningen. Detta regleras i plankartan.

Lämpliga platser för snöupplag är utpekade i plankartan och är belägna i anslutning till vändplatser.

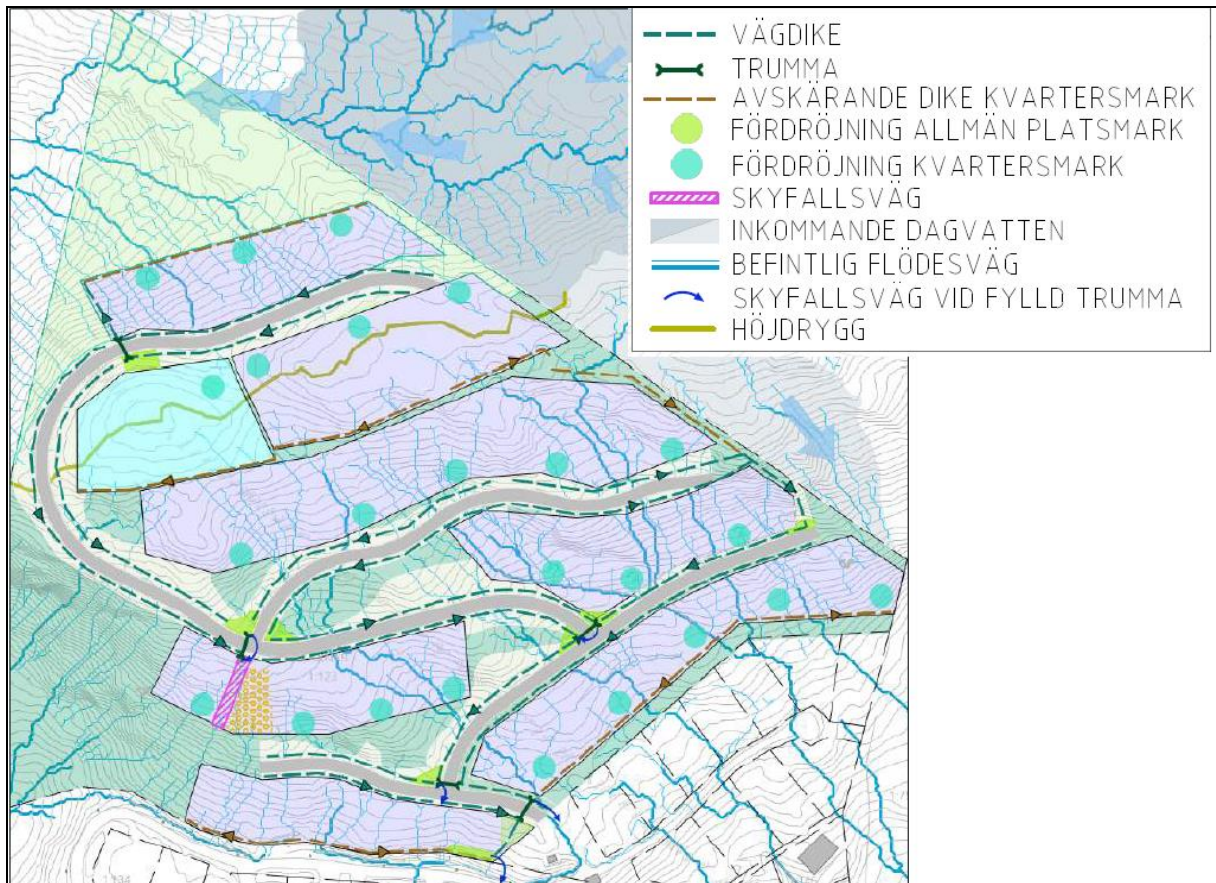


Bild 14. Utdrag från Dagvattenutredning (Sigma Civil AB, 2022-03-25).

### Skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått utifrån erosion, ras och skred

Vid exploatering ska hänsyn tas till de vattenrörelser som sker idag. 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.

- Naturlig vegetation ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt på tomtmark för att ta hand om lokalt dagvatten.
- Dagvatten leds inte ut över slänter då det kan orsaka erosion.
- Under bygg- och etableringsfasen ska tillfälliga lokala sedimenteringsfällor anordnas inom planområdet. Avsedimentering kan ske genom utplacering av ex. halmbalar eller risbäddar i dikesbottnar, gärna i kombination med mindre sedimentfällor.
- Framschaktade ytor ska erosionskyddas väl. Aktuell jord är erosionskänslig vilket måste beaktas vid schaktarbeten. Ej kortvariga schaktslänter bör erosionskyddas.
- Grundläggningen för byggnationer i släntfot ska utföras med dränerande material för att säkerställa att slänterna kan fortsätta att dränera ut.





- Vägdiken ska utföras med fullgott erosionskydd för att förhindra skador under perioder med mycket vatten så som vid snösmältning eller perioder med ihållande regn.
- Bakslänter längs vägar kläs in med tillvaratagen vegetation för att minska slamflöden och andel fria jordtytor under byggtiden och påskynda etablering av vegetation.
- De avskärande diken som beskrivs i dagvattenutredningen kommer inte att försämbra stabiliteten eller öka risken för ras och skred så länge diken utförs erosionssäkert och att vattnet som avleds hanteras kontrollerat.
- Säker skyfallshantering föreslås uppnås genom att anlägga avskärande diken som tillsammans med planerade vägdiken och skyfallsväg säkerställer att vattnet tar sig genom planområdet.
- Vid hotelltomten kan större parkeringsytor anläggas och där ska diken utföras med direkt anslutning till dessa ytor och ska vara dimensionerade för att kunna fördröja dagvattnet från parkeringen. Vidare anslutning från dessa diken sker till diken nedströms fastigheten. På detta sätt uppnås rening och fördröjning i flera steg vilket är viktigt för särskilt förorenade ytor som parkeringsplatser.
- Då planområdet lutar och marken består av stora delar berg kommer det behöva ske schaktning och spräckning/sprängning för att möjliggöra exploatering. I största mån ska schaktning och sprängning undvikas genom att anpassa exploateringen utifrån terrängen. Närliggande berg innebär att sprängningsarbeten även kommer krävas för ledningar, anslutande gator och avjämning av tomtytter. För att minimera omgivningspåverkan ska sprängningsarbeten utföras med försiktighet.
- Närliggande bergslänter sprängs av runt fastigheter och gator så att påverkansområde med lutning 1:1 erhålls.

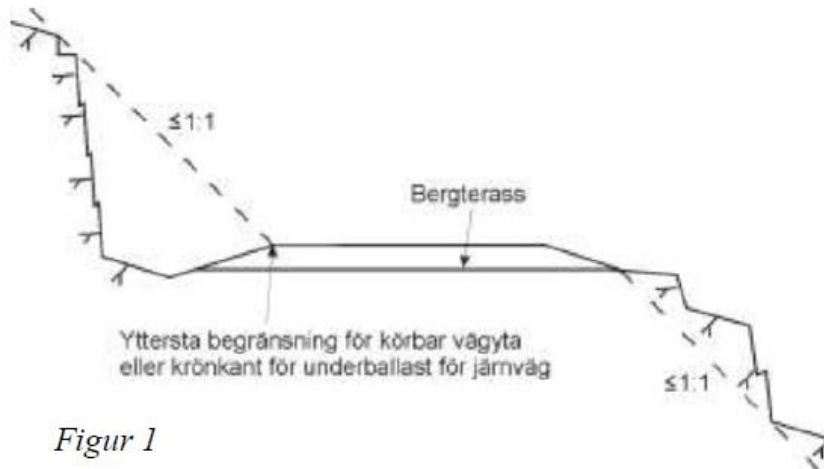
De skadeförebyggande åtgärder och försiktighetsmått som redovisas är en förutsättning för att planområdet ska kunna bebyggas utan att det uppstår påtaglig risk för erosion, skred och ras, vilket skulle kunna medföra väsentliga konsekvenser och medföra ökad risk för människors hälsa eller miljön. Dessa 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.

#### *Rekommendationer för grundläggning*

Närliggande homogent berg bedöms finnas inom hela fastigheten. Jord och bergschakt kommer krävas för samtliga planerade tomter och anslutande gator samt snöupplag.

Schakt till berg ska utföras inom samtliga planerade huslägen, bergytan skall förutsättas plansprängas.

Närliggande bergslänter sprängs av runt fastigheter och gator så att påverkansområde med lutning 1:1 erhålls enligt figur 1.



*Figur 1*

Närliggande berg innebär att sprängningsarbeten även kommer krävas för ledningar, anslutande gator och avjämnande av tomtytter. För att minimera omgivningspåverkan ska sprängningsarbeten utföras med försiktighet.

Avskärande diken rekommenderas generellt vid fastigheters topografiska översidor för att en god avvattning av fastigheterna skall erhållas.

Fyllningar utförs med packat bergkrossmaterial. Under vinterförhållanden och köldgrader skall fyllning under byggnadskonstruktioner utgöras av krossmaterial enligt CEB.211 alt. 213 i Anläggnings AMA 20. Terrass skall vara otjälad innan fyllning påförs. Packning utförs enligt tabell CE/4 i Anläggnings AMA 20.

Grundläggningssätt ska redovisas i bygglovsskedet.

### **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**

Söder om aktuellt planområde ligger bostäder som används till fritidsboende. Sydöst om området ligger en skidbacke med linbana.



### **Planförslag**

Planförslaget möjliggör för bostäder och tillfällig vistelse. På plankartan regleras bostäder **[B]** och tillfällig vistelse **[O]**. Användningen bostäder **[B]** tillämpas för områden med olika former av boende av mer varaktig karaktär. Användningen tillfällig vistelse **[O]** tillämpas för områden för alla typer av tillfällig övernattnig (exempelvis hotell och vandrarhem).

För kvartersmark med användning **[B]/[O]** får högsta nockhöjd får inte överstiga **10 meter** från bottenbjälklag, möjliggörs sluttningssvåning är högsta nockhöjd **13 meter** från bottenbjälklag **[h<sub>1</sub>]**. För övrig kvartersmark med användning **[B]** får högsta nockhöjd får inte överstiga **6 meter** från bottenbjälklag, möjliggörs sluttningssvåning är högsta nockhöjd **9 meter** från bottenbjälklag **[h<sub>2</sub>]**. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är **4 meter**. Taklutning regleras till **minst 27 grader** och **högst 35 grader**.

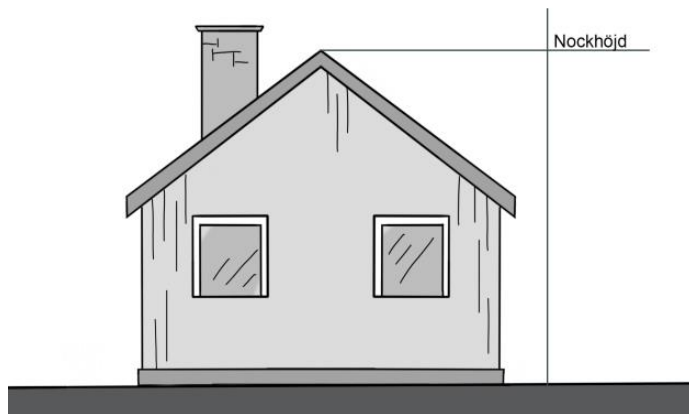


Bild 15. Illustration som visar principen för beräkning av totalhöjd (källa: Boverket).

Högsta utnyttjandegrad, byggnadsarea, är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet **[e<sub>1</sub>]** respektive 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet **[e<sub>2</sub>]**. Byggnaders fasader ska vara av i huvudsak trä med dämpade kulörer i naturtoner.

Fastigheternas storlek regleras till minst 1200 kvadratmeter **[d<sub>1</sub>]**, minst 1000 kvadratmeter **[d<sub>2</sub>]**, minst 750 kvadratmeter **[d<sub>3</sub>]** samt minst 450 kvadratmeter **[d<sub>4</sub>]**. Tomtyta ska förutom vid byggnad och parkeringsplats bestå/återställas till markvegetation **[b<sub>1</sub>]**.

Staket, plank, stängsel eller liknande får inte sättas upp mellan eller runt tomter.

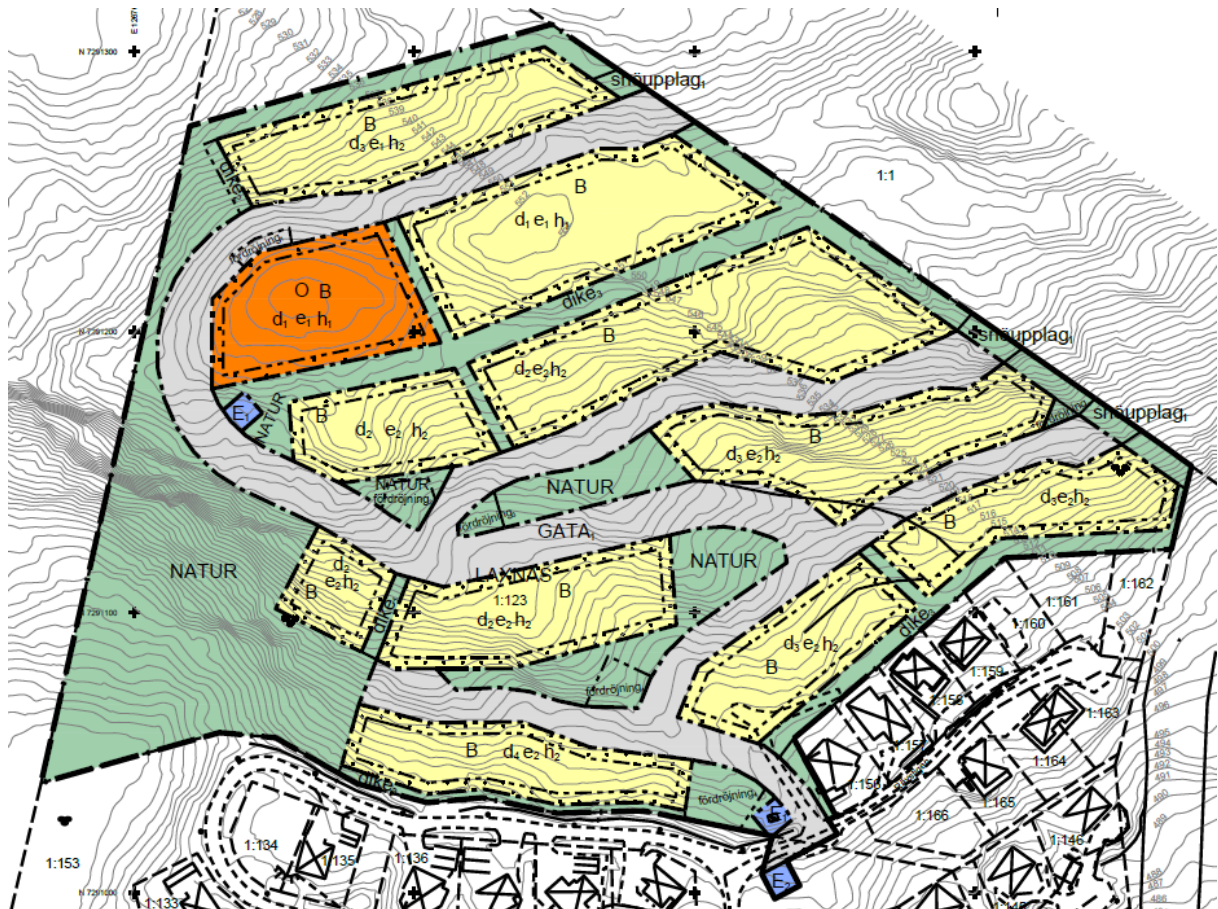


Bild 16. Utdrag från plankartan.

### Gestaltning

Byggnader ska utformas på så sätt att det är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2: a kap. 6§ PBL) samt att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan (8:a kap. 1§ PBL). Fasadmateriäl ska vara av i huvudsak trä med dämpade kulörer i naturtoner. Tak får inte utföras i reflekterande material och större glaspartier ska vara av ej reflekterande glas.

Detta planförslag följer i stora drag befintliga planer området vad gäller täthet av exploatering och utformning, se illustrationsbild nedan.



Bild 17. Illustration utifrån den byggrätt som gäller för de olika områdena.

### Friytor

Delar av området ska fortsatt hållas grönt. Användningen natur [NATUR] tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än genom viss städning (och eventuell gallring). Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar (skoterspår och skidgator) och andra komplement för naturområdets användning ingår. Områden för fördröjning av dagvatten samt diken ingår även i användningen.



### *Lokalgator*

Vägar i området har användning gata [**GATA<sub>1</sub>**]. Vägdiiken samt skärningsslänter för vägar ska skyddas mot erosion.

### *Barnperspektivet*

Inom planområdet finns ytor som utgör allmän platsmark i form av naturmark som kan nyttjas för såväl rekreation som lek. Närheten till skidanläggningen anses också vara gynnsam ur ett barnperspektiv.

### *Stads- och landskapsbild*

Planområdet består av oexploaterad mark i anslutning till befintligt bostadsområde.

Åtgärder som vidtas inom planområdet ska genomföras med hänsyn tagen till platsens naturliga förutsättningar. Stora markuppfyllnader inom kvartersmark ska i huvudsak undvikas och markens naturliga karaktär bevaras. Byggnader ska förses med fasadmateriell av trä och tak kan med fördel täckas av torv eller annat grönt tak. Gröna tak bidrar till att bebyggelsen smälter väl in i landskapsbilden sett ur ett fågelperspektiv, då landskapet är bergigt med stora nivåskillnader kan bebyggelsen ses på avstånd. Oavsett val av taktäckningsmaterial är det av stor vikt att byggnadernas tak inte ger upphov till störande reflektioner. Även stora fönsterpartier ska vara av ej reflekterande glas.

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

## **Kommunikationer**

### *Lokalgator*

Planområdet nås från E12 (Blå vägen) och den befintliga Konäsvägen – Linbanevägen – Rävstigen. När området är fullbelagt kan trafikstring uppgå till 50 fordonsrörelser per dygn. I genomsnitt över året uppskattas området alstra 20 fordonsrörelser per dygn.

För att minska fordonsanvändandet samt att skidanläggning tillgängliggörs för boenden finns möjlighet att ta sig på skidor ut och in via terrängen inom området.

Vägar inom planområdet ska förses med enklare belysning. Vägarna inom planområdet utförs med vägbredd (körbana) 5,5 meter, med huvudsaklig maximalt 10% lutning. Vändplan med 18 meter i diameter, för att garantera räddningstjänstens framkomlighet. Vägarna ska inte hårdgöras. Utformning av vägar följer Trafikverkets publikation 2022:001, Vägars och gators utformning (VGU). Kvartersmarken begränsas så att vägarnas diken, slänter och skärningar blir belägna inom vägområdet.

### *Parkering*

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



Inom kvartersmark [B] ska minst 2 parkeringsplatser/lägenhet anordnas. Inom kvartersmark [O] ska 0,5 parkeringsplatser per hotellrum alternativt 30 parkeringsplatser per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea, avser både anställda och besökare.

Vid hotelltomten [OB] planeras för laddmöjligheter för eldrivna fordon (minst 20 procent av platserna) eller vara förberedda för senare installation (kanalisation) av de samma.

Fastigheten bör dessutom vara uppsäkrad för att klara den ökande el belastningen. Den som projekterar elsystemet bör ta höjd för en framtida utbyggnad av laddningspunkter.

### Skotertrafik

Närmaste allmän skoterled finns väster om planområdet. Skoterkörning och annan motoriserad färd i naturen anses inte ingå i allemansrätten, varför någon självskriven rätt att köra skoter på annans mark utan lov inte finns. Bestämmelserna i terrängkörningslagen medger dock möjlighet att köra med motordrivna fordon på snötäckt mark under förutsättning att skada inte uppkommer, men den reglerar inte förhållandet mellan enskilda, det vill säga att man har rätt att köra på annans mark utan att först ha fått tillstånd av markägaren.

I Tärnaby finns inget skoterförbud infört enligt trafikförordningen, förutom i befintliga skidbackar och elljusspår.

I den nu framtagna FÖP Tärnaby har det föreslagits ett skoterstråk som ligger ovanför planområdet.

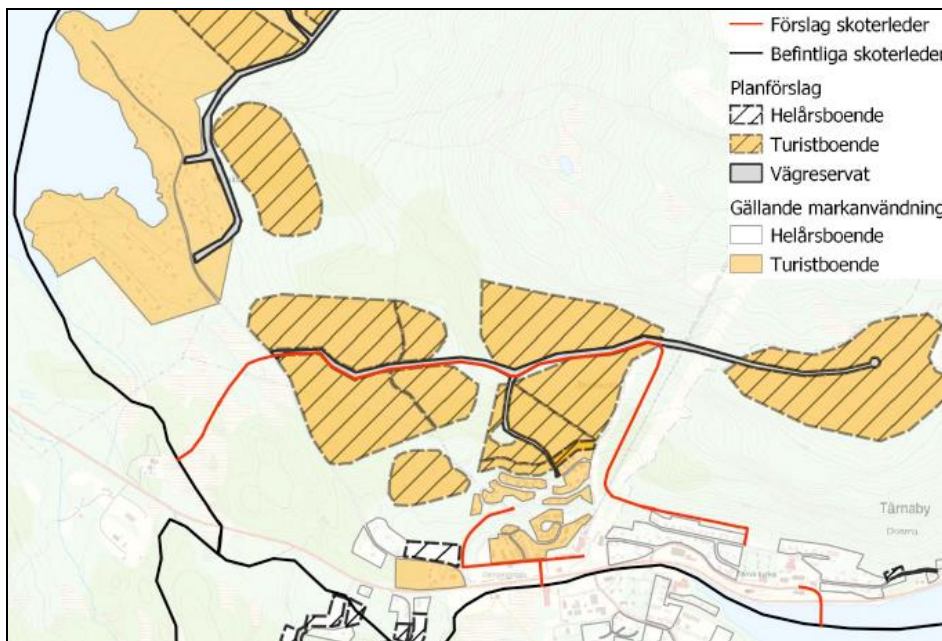


Bild 18. Utdrag från FÖP Tärnaby 2022.

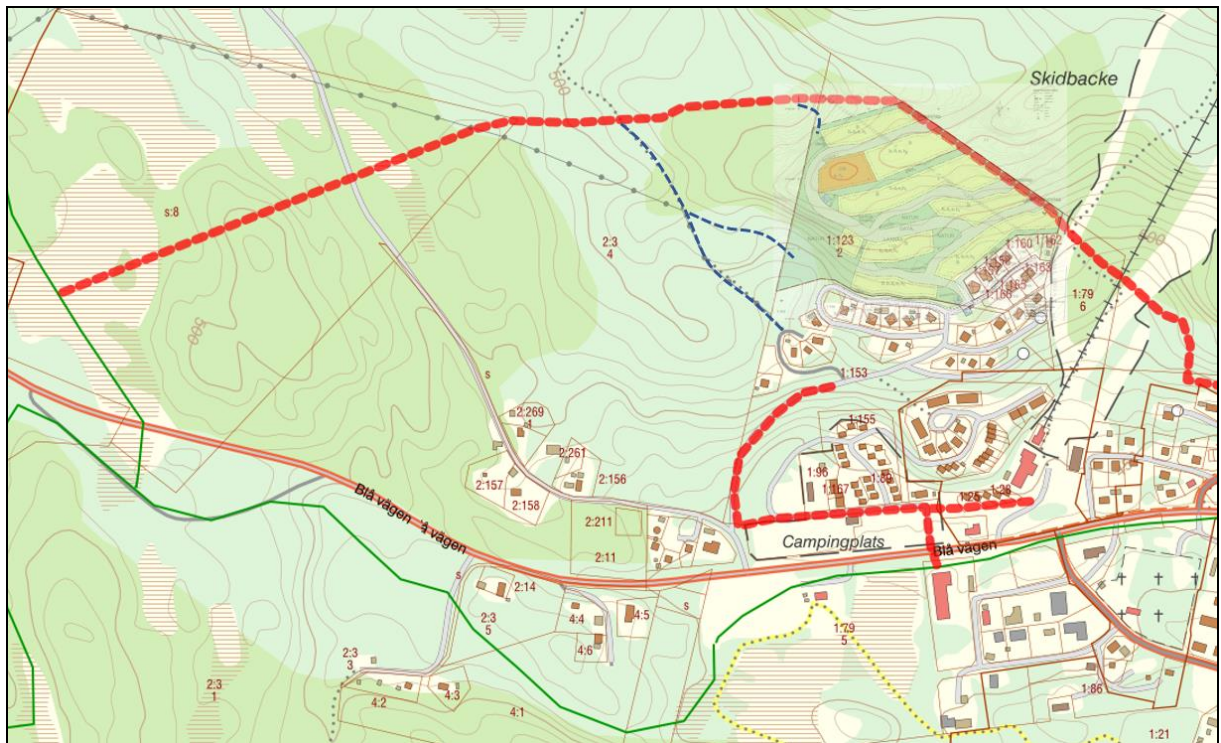


Bild 19. Plankartan inlagd i topografiska kartan med illustrerat förslag till skoterstråk i streckad röd linje i enlighet med FÖP Tärnaby, grön linje är befintliga skoterleder/stråk. Blå streckad linje är förslag på hur man skulle dra skoterstråk från planområdet.

Den föreslagna dragningen av skoterstråk måste godkännas av markägare och utredas närmare med tanke på lämpligheten utifrån terrängen. Inom markanvändning NATUR ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar (skoterspår och skidgator) och andra komplement för naturområdets användning.

#### Stigar/skidgator

Tankar finns om att dra om närmaste skidpisten något. Befintliga nedfarten Byggis är brant, smal och svår att åka i för skidåkare och besvärlig att pista. Vid nedfartens sista brant börjar dras nedfarten ut i en stor böj mot väster och ansluter längre ner med befintlig nedfart. En pistmaskin kräver minst 6 meter och med ny dragning blir det en naturlig sväng som underlättar för pistmaskinen och in och utfart i skidsystemet blir bra och säker (se bild 13 och bild 20).

Nedan redovisas hur man skulle kunna få ski-in och ski-outläge inom detta planområde. För att möjliggöra att ta sig fram i terräng inom planområdet har släpp med NATUR lagts in plankartan.



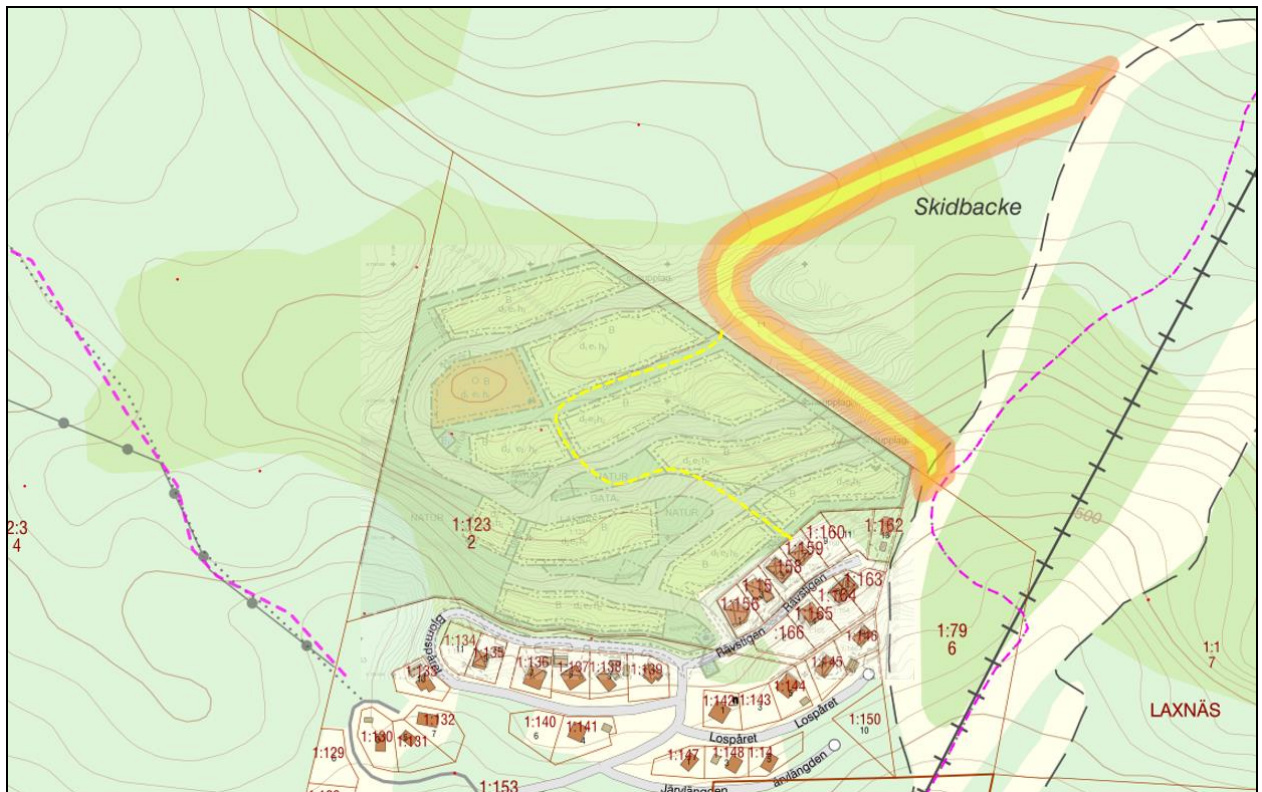


Bild 20. Plankartan inlagd i topografiska kartan med illustrerat förslag till ski-in i streckad gul linje, gul/orangeområde illustrerar en möjlig ändrad dragning av skidnedfart.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

#### Dricks- och spillvatten

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

Reningsverket i Tärnaby är dimensionerat för mottagande och behandling av spillvatten för 2000 personekvivalanter (pe). Enligt tekniska avdelningens kontroll av belastningar på avloppsreningsverket under perioden december 2021 – januari 2022 var den uppskattade maximala genomsnittliga belastningen 473 pe. Den högsta belastning under perioden var 706 pe. Tillkommande belastning kommer inte att innebära problem då tillkommande bebyggelse beräknas ge en total belastning på 185 pe enligt framtagna VA-utredning. Området beräknas vara totalt utbyggt tidigast 2030.

Genom tecknande av exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, där det bland annat regleras hur byggandet av ledningsnät ska ske samt under vems ansvar, kommer området att anslutas till kommunens verksamhetsområde.

Fastigheter i delområde 3 (norr om Rävstigen) behöver anslutas med lätttryckavlopp (LTA-system). Det beror på att markförhållandena och kan exempelvis gälla där suterränghus planeras och huvudledning ligger högre beläget än lägsta våningsplan (källa: VA-utredningen, Sigma Civil).

För övriga områden gäller avlopp med självfall till huvudledning.



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

*Dagvatten inom de enskilda fastigheterna*

Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och avlopp. Dock finns inget kommunalt dagvattensystem enligt LAV (Lagen om allmänna vattentjänster).

Inom de enskilda fastigheterna tas dagvatten omhand lokalt. Fastigheterna inom planområdet ska hållas vegetationsbeklädda i så stor utsträckning som möjligt, så att dagvattnet kan infiltreras i fastigheternas grönytor. Olika förslag till hanteringen av dagvatten inom de enskilda fastigheterna finns redovisade i dagvattenutredningen (Sigma Civil, daterad 2022-03-25).

För en långsiktig hållbar dagvattenhantering ska de naturliga förhållandena på tomterna bibehållas så långt som möjligt. Anläggande av byggnader och infarter/parkeringsytor innebär att naturliga avrinningsförhållanden förändras. Genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan påverkan minimeras. Dagvatten kommer 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.

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

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

***El samt tele- och datakommunikationer***

Vattenfall (Eldistribution AB) har elanläggningar i närheten av planområdet.

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

SumNet (Storumans stadsnät) har fiber/bredband i närheten till området. Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av respektive ledningsägare men bekostas av exploitören om inte annan överenskommelse gjorts.

Fjärrvärme finns inte i Tärnaby.

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

Fråga om uppvärmning hanteras i samband med bygglov för respektive fastighet.

***Avfall***

Avfallshantering inom området sköts av Storumans kommun. Ett befintligt område för fritidshuskärl finns i anslutning till Konäsvägen.



### **Räddningstjänstens behov**

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar, brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med markprojektering. Vid tryckstegringsstationen är det efter samråd med räddningstjänsten lämpligt att anlägga brandpost.

### **Service**

Planområdet är beläget cirka 0,6 km nordväst om Tärnaby centrum där olika typer av service finns.

### **Tillgänglighet och trygghet**

Krav på tillgänglighet i byggnader och inom tomter omfattar inte fritidshus vid bygglovsprövning. Kommunen anser att det är eftersträvansvärt att bygga tillgängligt trots att detta inte är ett krav.

Människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar ska bli fullt delaktiga i samhällslivet, och 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 och risker**

#### **Vägbuller**

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

Vid beräkning med hjälp av metod 1 (enligt Boverkets och SKL:s skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?")

Sammanfattningsvis bedöms den dygnsekvivalenta ljudnivåerna vid fasaderna vara lägre än riktvärdet på 60 dBA vid fasad. Det vill säga att någon utförligare bullerutredning inte behöver utföras.

#### **Skyfall**

Länsstyrelsen Västerbotten har som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter (*Skyfallskartering Västerbottens län Storumans kommun, Länsstyrelsen i Västerbottens län, april 2018*). Hänsyn till skyfall har tagits i dagvattenutredningen och se även rubrik **Geotekniska förhållanden, hantering av dagvatten, skyfall, risker för ras och skred**.

#### **Risk för översvämning**

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



## 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 och mindre hotell på fastigheten Laxnäs 1:123 i Tärnaby, 2022-05-12*).

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

## Förenlighet med miljöbalken

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

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med MB 1999 (5:e kap.) för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord om lägsta godtagbara miljö kvaliteten inom ett geografiskt område. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen ([www.miljomal.nu](http://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 föroreningar 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 försämrats till en lägre statusklass. Under 2021 har åtgärdsprogram, förvaltningsplan och miljökvalitetsnormer reviderats (avseende cykeln 2017–2021, hämtat från VISS 2022-11-07).

Vattenförekomster	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Göutan ("Gäutan")	SE727782-148680	Otillfredsställande ekologisk potential	Uppnår ej god	Otillfredsställande	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition)
Stor-Laisan	SE729320-147860	Måttlig ekologisk potential	Uppnår ej god	God ekologisk status 2033	God kemisk status med undantag för Hg och PBDE	Miljögifter (Atmosfärisk deposition), flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet

**Samlad bedömning av MKN för vattenförekomster**

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka om normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för nämnda vatten. Enligt dagvattenutredningen (*Sigma Civil, 2022-03-25*) bedöms planen inte påverka recipienternas miljökvalitetsnormer negativt vilket baseras på föroreningsberäkningar,



planens markanvändning samt den ytterligare rening som sker mellan planområdet och recipienten i form av rinnsträcka.

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 bland annat genom lämpliga materialval och ytor för infiltration, rening och fördröjning kan påverkan minimeras.

#### *MKN FÖR havsmiljön*

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

#### *MKN för fisk- och musselvatten*

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

#### *MKN för omgivningsbuller*

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare. Eftersom Tärnaby har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer.

Tillkommande trafik bedöms inte innebära betydande problem med buller.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Målsättningen är att detaljplanen ska kunna antas under vintern 2024 (första kvartalet).

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 120 månader (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.

Genomförandetiden för gällande detaljplan (*Detaljplan för del av Laxnäs 1:79 samt del av Skytteanska skolan 1:2, laga kraft 2008, bet. 2421-P10/4*) löpte ut 2018. Den blir berörd av ny placering av tryckstegring/brandpost.

### **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

MSBN, Storumans kommun, ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Den allmänna platsmarken [**GATA<sub>1</sub>**] och [**NATUR**] har enskilt huvudmannaskap eftersom marken är privatägd och att enskilt huvudmannaskap föreligger i omkringliggande områden.



En gemensamhetsanläggning kan förvaltas av en samfällighetsförening vilket innebär att föreningen är att anse som ansvarig för skötseln.

Storumans kommun kommer inte att vara huvudman och ansvara för skötsel av allmän platsmark eftersom området kommer att användas som fritidshusområde. Ett annat skäl till detta är få en enhetlig förvaltning då lokalator kan anslutas till gemensamhetsanläggning som finns i området, Laxnäs Ga:16, ändamål väg. Naturmark kan anslutas till befintlig Laxnäs Ga:17.

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

### **Avtal**

#### *Planavtal*

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

#### *Exploateringsavtal*

Exploateringsavtal enligt PBL 6 kap. § 40 ska tecknas mellan Storumans kommun och exploatören/fastighetsägaren av Laxnäs 1:123. Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Avtalet är en överenskommelse mellan kommunen och exploatören om hur exploateringen ska genomföras, 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.

#### Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar

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



Säkerhet för åtaganden enligt avtalet

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

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Exploatören bekostar och utför utbyggnaden av gatumark (allmän platsmark), fördröjningsmagasiner, dagvattendiken och bekostar inrättande av gemensamhetsanläggningar. Det innebär att övriga fastighetsägare i området slipper den kostnaden, då denna skulle kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning. Ett avtal bör även tecknas mellan exploatören och ledningsägaren beträffande ledningar inom området.

**Lovplikt**

Enligt 4 kap. 14–15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Kommunen bedömer att det i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän lokalgata har kommit till stånd.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

**Fastighetsbildning**

Detaljplanen innebär att ett antal bostadsfastigheter kan bildas. De nya fastigheterna har ingen säkrad rätt till utfart mot gata och de kommer att få direktutfart till lokalgata (gemensamhetsanläggning). För att genomföra detaljplanen bör en omprövning av gemensamhetsanläggningarna Laxnäs Ga:16 och GA:17 ske.

**Ekonomiska konsekvenser avseende fastighetsbildning**

Omprövningen innebär en utökad kostnad för väghållning men det kompenseras av att fler kommer att dela på gemensamhetsanläggningens kostnader, varför omprövningen inte torde medföra några betydande kostnader för fastigheter utom planområdet. Oavsett om nya gemensamhetsanläggningar bildas eller Laxnäs Ga:16 och Laxnäs Ga:17 utökas bedöms fördelarna med gemensamhetsanläggning överväga kostnader och eventuella olägenheter som kan komma i fråga på grund av deltagandet i anläggningarna (6 § anläggningslagen). Vid fastighetsbildningen prövar Lantmäteriet båtnadsvillkoret.

**Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut m.m.**

För initiering och bekostande av bildande av gemensamhetsanläggning 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 gemensamhetsanläggningen. De fastigheter som har nytta av dessa anläggningar kommer att knytas till bildad gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet bildar samfällighetsföreningar som då får ansvaret för att ombesörja driften och skötseln av vattenanläggningen.





Gemensamhetsanläggningar kan bildas för:

- Naturmark
- Lokalgator

Avtalsservitut för tryckstregningsstationens placering på fastigheten Laxnäs 1:153 [E<sub>2</sub>] kan bli aktuellt att upprätta.

### Konsekvenser för respektive fastighet inom planområdet

Detaljplanen innebär att ett antal bostadsfastigheter kan avstyckas från Laxnäs 1:123 (skifte 2). Del av Laxnäs 1:153 berörs av allmän platsmark gata och en teknisk anläggning (tryckstegringsstation/brandpost). De nya fastigheterna har ingen säkrad rätt till utfart mot väg E12 och de kommer att få direktutfart till lokalgata. Det är exploatör som ansvarar för att initiera och bekosta behövliga fastighetsbildningsåtgärder.



Bild 21. Rödmarkerat område ligger på fastigheten Laxnäs 1:153.

### Konsekvenser för fastigheter utanför planområdet

Befintliga fastigheter utanför detta planområde kommer att påverkas av något mer trafik som passerar och särskilt under byggtid. Befintlig gemensamhetsanläggning för väg ska omprövas, alternativt att en ny gemensamhetsanläggning bildas, vilket kommer att resultera i att fler är med och delar på gemensamhetsanläggningens kostnader.

Tillkommande fastigheter innebär en utökad kostnad för väghållning men det kompenseras av att fler kommer att dela på gemensamhetsanläggningens kostnader, och torde inte medföra några betydande kostnader för fastigheter utom planområdet. 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.

Området kommer delvis att byta karaktär i förhållande till dagens förhållande eftersom delar av naturmarken kommer bebyggas med bostäder och väg. Men 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.



## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Storumans kommun ansvarar och bekostar upprättandet av detaljplanen.

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

### **Planavgift**

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

### **Inlösen, ersättning**

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

### **Kostnader som exploatören åtar sig att betala**

Exploatören ska bekosta följande åtgärder:

- Byggnation och projektering av lokalgata inklusive enklare gatubelysning [**GATA<sub>1</sub>**] inom allmän plats.
- Kostnader för anläggande av dagvattendiken, [**dike<sub>1</sub>**], [**dike<sub>2</sub>**] och [**dike<sub>3</sub>**] inom allmän plats.
- Kostnader för anläggande av fördröjningsmagasin, [**fördröjning<sub>1</sub>**], [**fördröjning<sub>2</sub>**], [**fördröjning<sub>3</sub>**] och [**fördröjning<sub>4</sub>**] inom allmän plats.
- Projektering och anläggande av tryckstegringsstation/brandpost samt VA-ledningar.
- Förrättningskostnader för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning.

### **Åtagande om fastighetsrättsliga ersättningar**

Exploatören medger även upplåtelse om ledningsrätt utan ersättning, detsamma gäller för inrättandet av gemensamhetsanläggning inom fastigheten Laxnäs 1:123. Vid en prövning om en gemensamhetsanläggning för väg får ersättningsfrågan hanteras i förrättningen vad avser fastigheten Laxnäs 1:153.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Anläggningar som exploatören ska utföra**

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

- Anläggande av ny lokalgata [**GATA<sub>1</sub>**] samt enklare gatubelysning inom allmän plats
- Anläggande av dagvattendiken, [**dike<sub>1</sub>**], [**dike<sub>2</sub>**] och [**dike<sub>3</sub>**] inom allmän plats.
- Anläggande av fördröjningsmagasin, [**fördröjning<sub>1</sub>**], [**fördröjning<sub>2</sub>**], [**fördröjning<sub>3</sub>**] och [**fördröjning<sub>4</sub>**] inom allmän plats.
- Anläggande av tryckstegringsstation/brandpost samt VA-ledningar.

### **Behov av ytterligare utredningar**

Inga ytterligare utredningar bedöms behövas i samband med planens genomförande.

### **Behov av ytterligare tillstånd**

Vid bygglovshandlingen kommer kommunen ställa krav i enlighet med 8 kap. 9 § PBL som hanterar tomters anordnande, till exempel 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 att inrättande av dagvattenanläggning krävs en anmälan till kommunens miljö- och samhällsbyggnadsnämnden enligt förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

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

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).

För att kunna spränga inom detaljplanerat område måste det ansökas om tillstånd hos polisen. Utöver tillstånd från polisen kan det krävas marklov från kommunen, om tomtens markhöjd kommer att förändras med mer än 0,5 meter. Sprängningen ska utföras enligt de säkerhetsföreskrifter som finns vid sprängning.

### **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/byggnadsinspektör, Elin Rutqvist, miljö- och samhällsbyggnadschef och Anna Svingfors, miljöinspektör. Dessutom har representanter från andra förvaltningar deltagit.

### **MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Elin Rutqvist  
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Ulrika Kjellsdotter  
Planhandläggare